



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 15 lipca 2022 r.

Poz. 7720

UCHWAŁA NR 31/LI/2022 RADY GMINY ŻABIA WOLA

z dnia 30 marca 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego fragment miejscowości Ojrzanów Towarzystwo (Obszar XV)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2022r. poz. 559) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 503), Uchwały Nr 61/XLIV/2010 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 26 października 2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola zmienionej kolejno Uchwałą Nr 1/XVI/2016 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 26 stycznia 2016r., kolejno Uchwałą Nr 51/XX/2016 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 27 września 2016r., kolejno Uchwałą Nr 64/XXI/2016 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 25 października 2016r, kolejno Uchwałą Nr 8/XXIV/2017 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 31 stycznia 2017r., kolejno Uchwałą Nr 37/XXVII/2017 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 13 czerwca 2017r., kolejno Uchwałą Nr 9/XXXIII/2018 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 27 marca 2018r. oraz kolejno Uchwałą Nr 7/V/2019 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 24 stycznia 2019r., stwierdzając, iż ustalenia niniejszego planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola (Uchwała nr 8/XVII/2012 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 24 kwietnia 2012r. z późn. zm.) Rada Gminy uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmujący fragment miejscowości Ojrzanów Towarzystwo (obszar XV) zwany dalej planem, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2. 1. Obszar planu położony jest we wschodniej części gminy Żabia Wola, wzdłuż drogi powiatowej nr 1519W. Plan obejmuje część miejscowości Ojrzanów Towarzystwo (obszar XV) o powierzchni ok. 183 ha.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczone są odpowiednim symbolem graficznym na rysunku planu sporządzonym w skali 1:2000 stanowiącym załącznik nr 1 (graficzny) do niniejszej uchwały.

3. Granica planu przebiega granicą administracyjną miejscowości, z wyjątkiem części południowo – wschodniej. Granica południowo - wschodnia wyznaczona jest zgodnie z rysunkiem planu.

§ 3. 1. Plan obejmuje:

- 1) tekst planu stanowiący niniejszą uchwałą;
- 2) rysunek planu w skali 1:2000 będący integralną częścią niniejszej uchwały stanowiący załącznik nr 1;
- 3) rozstrzygnięcie będące załącznikiem nr 2 dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu;
- 4) rozstrzygnięcie będące załącznikiem nr 3 dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania, które należą do zadań własnych gminy;
- 5) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy, stanowiące załącznik nr 4.

2. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego granicami planu przy użyciu oznaczeń zastosowanych i opisanych odpowiednio w legendzie:

1) oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu:

- a) granica obszaru objętego planem miejscowym,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy,
- e) wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,
- f) strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego,
- g) strefa kontrolowana wzdłuż gazociągu średniego ciśnienia,
- h) obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii energetycznej średniego napięcia,
- i) przeznaczenie terenów – określone symbolem literowym i cyfrowym;

2) oznaczenia informacji wynikających z przepisów odrębnych;

- a) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią,
- b) granica obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%,
- c) granica obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,
- d) granica obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%,
- e) granica terenu wpisanego do rejestru zabytków (park krajobrazowy),
- f) obiekt wpisany do rejestru zabytków,
- g) pomnik przyrody;

3) oznaczenia informacji niebędących ustaleniami planu;

4) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola (Uchwała nr 8/XVII/2012 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 24 kwietnia 2012r. z późn. zm.) wraz z określeniem granic obszaru objętego niniejszym planem.

§ 4. 1. Plan sporządza się w zakresie zgodnym z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W planie nie występują obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 5. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Ojrzanów Towarzystwo (obszar XV) w gminie Żabia Wola, o którym mowa w §1 uchwały;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie ewidencyjnej i zasadniczej w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Żabia Wola, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 4) **ustawie** – należy przez to rozumieć przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu oraz w tekście uchwały, której nie może przekroczyć ściana sytuowanego budynku; poza 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 dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu i związany z nim sposób zagospodarowania dopuszczone na wyodrębnionym terenie, przy czym warunki tego dopuszczenia określa niniejsza uchwała;
- 8) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu niezbędny do realizacji i funkcjonowania przeznaczenia podstawowego terenu;
- 9) **usługach towarzyszących** – należy przez to rozumieć usługi zlokalizowane w bryle budynku mieszkalnego jednorodzinnego, o powierzchni całkowitej wg przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 10) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi niezaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wykluczeniem usług magazynowych, drobnej wytwórczości i produkcji;
- 11) **drobnej wytwórczości** – należy przez to rozumieć pozarolniczą działalność gospodarczą obejmującą podmioty gospodarcze zatrudniające niewielką liczbę pracowników, wytwarzające dobra na niewielką skalę i niezaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z zakresu udostępniania informacji o środowisku i jego ochronie;
- 12) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynków i innych obiektów budowlanych;
- 13) **budynku mieszkalno – usługowym** – należy przez to rozumieć budynek stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym znajduje się jeden lokal mieszkalny oraz jeden lub kilka lokali użytkowych o powierzchni całkowitej większej niż określona w przepisach z zakresu prawa budowlanego, ale nie więcej niż 50% powierzchni całkowitej budynku;
- 14) **obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy** – należy przez to rozumieć teren położony w sąsiedztwie linii średniego napięcia (po 4,5 m od osi linii), w którym zagospodarowanie podlega ograniczeniom wynikającym z przepisów odrębnych z zakresu bezpieczeństwa, w tym zakazuje się budowy budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.

2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i niezdefiniowanych w niniejszej uchwale należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 6. Ustalenia dotyczące konstrukcji planu

1. Przepisy ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem, przepisy szczegółowe obowiązują dla poszczególnych terenów oznaczonych symbolem cyfrowym i literowym.

2. Dla każdego terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i zabudowy zapisano przepisy szczegółowe.

3. Dla terenów wyznaczonych planem ustala się przeznaczenie podstawowe i uzupełniające oraz w zależności od potrzeb przeznaczenie dopuszczalne i warunki jego dopuszczenia.

DZIAŁ I. Przepisy ogólne Rozdział 1. Przeznaczenie terenu

§ 7. 1. Na rysunku planu wyznaczone zostały tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

U	teren zabudowy usługowej
UO	teren usług oświaty
MN/U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usługowej
MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
ZP/U	teren zieleni urządzonej i zabudowy usługowej
ZL	tereny lasów
R	tereny rolnicze
R/Z	tereny rolnicze – łąk, pastwisk i zadrzewień
R/Z/ZZ	tereny rolnicze – łąk, pastwisk i zadrzewień w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią
WS	tereny wód powierzchniowych śródlądowych – tereny rzeki Utraty, stawów i rowów

	melioracyjnych
WS/ZZ	tereny wód powierzchniowych śródlądowych (rowów melioracyjnych) w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią
KDZ	tereny komunikacji – tereny dróg publicznych kategorii powiatowej, klasy zbiorczej
KDZ/KDD	tereny komunikacji – teren drogi publicznej, tereny przeznaczone pod ronda na skrzyżowaniu drogi klasy zbiorczej i dojazdowej
KDL	teren komunikacji – teren drogi publicznej kategorii gminnej, klasy lokalnej
KDD	tereny komunikacji – tereny dróg publicznych kategorii gminnej, klasy dojazdowej
KDW	tereny komunikacji – tereny dróg wewnętrznych
E	tereny infrastruktury technicznej – stacje transformatorowe

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 8. Zasady ustalania linii zabudowy:

- 1) Dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy od strony dróg: wykuszy, pilastrów - max do szerokości 1.50 m;
- 2) Ustala się możliwość utrzymania istniejącej zabudowy zlokalizowanej w całości lub w części poza wyznaczoną nieprzekraczalną linię zabudowy z dopuszczeniem:
 - a) prowadzenia robót budowlanych w tych budynkach, bez możliwości dalszej rozbudowy poza tę linię (nie dotyczy docieplenia obiektów budowlanych),
 - b) nadbudowy obiektu z uwzględnieniem wskaźników zawartych w przepisach szczegółowych.

§ 9. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) Ustala się, że kierunek głównej kalenicy dachu budynku musi być prostopadły lub równoległy do granicy bocznej działki budowlanej;
- 2) Obowiązuje kolorystykę dachów budynków - w odcieniach brązu, czerwieni, zieleni, czerni i szarości;
- 3) Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych bezpośrednio przy granicy działki lub lokalizowanie tych budynków w zbliżeniu do granicy na odległość 1.5m;
- 4) Dopuszcza się w przypadku działek o szerokości do 20,0m lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych bezpośrednio przy granicy działki lub w zbliżeniu do granicy na odległość 1.5m;
- 5) Szczegółowe ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy w poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały.

§ 10. Zasady sytuowania ogrodzeń:

- 1) Ogrodzenia od strony dróg należy lokalizować w ustalonej linii rozgraniczającej, z wycofaniem w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew), w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz zachowując minimalne odległości od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej określone w przepisach odrębnych;
- 2) Istniejące ogrodzenia niezlokalizowane w linii rozgraniczającej mogą być użytkowane w dotychczasowej lokalizacji, z prawem do ich zachowania, do czasu realizacji dróg;
- 3) Od strony dróg ustala się zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń o przesłach betonowych z elementów prefabrykowanych;
- 4) Dla terenów dróg o szerokości mniejszej niż 10,0m bramy wjazdowe należy lokalizować zachowując minimalną odległość 7.0m od osi drogi;
- 5) Ustala się zachowanie pasa co najmniej 3,0m wolnego od ogrodzeń od rzeki Utraty oraz pasa co najmniej 3,0m od rowów melioracyjnych dla zapewnienia możliwości eksploatacji i konserwacji cieków sprzętem mechanicznym oraz swobodnego ruchu pieszego;
- 6) Od strony terenów o symbolu WS, R/Z, ZL, R/Z/ZZ, WS/ZZ ustala się obowiązek stosowania ogrodzeń ażurowych, a w przypadku podmurówek obowiązek stosowania przepustów dla spływu wód i migracji drobnej fauny.

§ 11. Zasady sytuowania urządzeń reklamowych i obiektów małej architektury:

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

Rozdział 3.**Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.**

§ 12. 1. W obszarze objętym planem nie ustala się granic terenów wymagających scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów ustawy z zakresu gospodarowania nieruchomościami.

2. Zasady scalania i podziału nieruchomości zostały określone dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w Dziale II.

Rozdział 4.**Zasady i warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

§ 13. 1. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi w rozumieniu przepisów ustawy z zakresu udostępniania informacji o środowisku i jego ochronie.

2. Zakaz, o którym mowa w ust. 1 nie dotyczy infrastruktury technicznej i dróg.

3. Ustala się zakaz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska zgodnie z zasadami wynikającymi z prawa ochrony środowiska.

4. Ustala się zakaz lokalizowania zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku występowania awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów ustawy z zakresu ochrony środowiska.

§ 14. W zakresie wód podziemnych i powierzchniowych:

- 1) Ustala się, że prace melioracyjne oraz prace ziemne związane z przekształceniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcenie poziomego terenu, mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne należy prowadzić w sposób zapewniający nie pogorszenie i niezakłócenie spływu wód podziemnych i powierzchniowych na działkach i terenach sąsiednich zgodnie z przepisami z zakresu Prawa Wodnego;
- 2) Ustala się możliwość zabudowy terenu zdrenowanego wyłącznie po przebudowie bądź likwidacji istniejącej sieci drenarskiej zgodnie z przepisami z zakresu Prawa Wodnego;
- 3) Wprowadza się ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpływać na stan tych wód;
- 4) Ustala się, iż prowadzenie inwestycji liniowych (wodociąg, kable telefoniczne itp.), wznoszenie budowli komunikacyjnych kolidujących z rowem lub rzeką, wymagają przeprowadzenia postępowania na warunkach zgodnych z przepisami Prawa Wodnego.

§ 15. Ochrona i wzbogacanie lokalnych wartości środowiskowych, przyrodniczych i krajobrazowych:

- 1) Ustala się zachowanie lokalnych powiązań przyrodniczych z terenami sąsiednimi poprzez zachowanie i ochronę istniejących lasów i zadrzewień;
- 2) Ustala się ochronę wartościowego drzewostanu poprzez jego zachowanie i wykorzystanie jako elementu zieleni urządzonej;
- 3) W obszarze planu w terenie 1ZP/U znajdują się pomniki przyrody:
 - a) klon pospolity, ob. 290 (dz. nr ew. 305),
 - b) lipa drobnolistna, ob. 660 (dz. nr ew. 305),
 - c) klon srebrzysty, ob. 465 (dz. nr ew. 305),
 - d) brzoza brodawkowata, ob. 250 (dz. nr ew. 305),
 - e) jesion wyniosły, ob. 375 (dz. nr ew. 305),

- f) jesion wyniosły, ob. 310 (dz. nr ew. 305),
 - g) lipa drobnolistna, ob. 350 (dz. nr ew. 305),
 - h) świerk pospolity, ob. 270 (dz. nr ew. 305); Ochrona pomników przyrody zgodnie z Rozporządzeniem Wojewody Mazowieckiego w sprawie ustanowienia pomników przyrody położonych na terenie powiatu grodziskiego;
- 4) Wielkości minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej są wyznaczone i określone w Dziale II;
- 5) Wielkości maksymalnej powierzchni zabudowy są wyznaczone i określone w Dziale II.

§ 16. W zakresie ochrony przed hałasem:

- 1) Zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem tereny oznaczone na rysunku planu symbolem:
- a) MN należą do terenów zabudowy mieszkaniowej,
 - b) MN/U oraz budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej na terenach R należą do terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
 - c) UO do terenów zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży,
 - d) ZP/U do terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno – wypoczynkowe.
- 2) Wynikająca z działalności obiektów usługowych uciążliwość akustyczna winna zamykać się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 17. 1. Na terenie opracowania występują obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków: Pałac z II poł. XIX w., nr rej: 605 z 28.07.1983r. oraz fragment parku krajobrazowego z II poł. XIX w. – nr rejestru 605, wpis z dnia 28.07.1983r.. Ochrona obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

2. Na terenie objętym planem występują zabytki archeologiczne:

- 1) nr ew. AZP 61-63/33 – osady (okres wpływów rzymskich), ślad osadnictwa;
- 2) nr ew. AZP 61-63/34 – osady (okres wpływów rzymskich, średniowiecze), ślad osadnictwa;
- 3) nr ew. AZP 61-63/35 – ślady osadnictwa (epoka kamienia /wczesna epoka brązu, średniowiecze);
- 4) nr ew. AZP 61-63/40 – ślady osadnictwa (starożytność, okres wpływów rzymskich);
- 5) nr ew. AZP 61-63/41 – osada (okres halsztacki), ślady osadnictwa (epoka kamienia, wczesna epoka brązu, średniowiecze);
- 6) nr ew. AZP 61-63/42 – osada hutnicza (późny okres lateński/okres wpływów rzymskich), ślad osadnictwa (starożytność); Plan ustala ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne nr ew. 61-63/33, 61-63/34, 61-63/35, 61-63/40, 61-63/41, 61-63/42) w formie stref ochrony konserwatorskiej w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu, określonym specjalnym symbolem i oznaczonych numerami: 61-63/33, 61-63/34, 61-63/35, 61-63/40, 61-63/41, 61-63/42 na zasadach określonych w przepisach dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

3. Na terenie objętym planem nie występują inne obiekty uznane za dobra kultury współczesnej w rozumieniu przepisów odrębnych.

Rozdział 6.

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

§ 18. 1. Obiekty budowlane w sąsiedztwie linii energetycznych średniego napięcia (w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy) należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy odrębne z zakresu bezpieczeństwa, w tym ustala się zakaz zabudowy budynkami z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.

2. W strefie kontrolowanej od gazociągów średniego ciśnienia zagospodarowanie podlega zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dla terenów oznaczonych symbolem WS, R/Z ustala się zakaz budowy budynków.

4. Dla terenów oznaczonych symbolem ZL, R/Z/ZZ, WS/ZZ ustala się zakaz zabudowy.

Rozdział 7.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 19. 1. W obszarze planu występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Utraty, które zostały wskazane na załączniku nr 1 (graficznym). Na w/w obszarach obowiązują zakazy wynikające z ustawy Prawo Wodne.

2. W obszarze planu nie znajdują się tereny górnicze oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 20. 1. Określenie układu komunikacyjnego wraz z parametrami oraz klasyfikacją dróg:

- 1) Obsługa komunikacyjna terenów opiera się o drogi publiczne, kategorii powiatowej, klasy zbiorczej nr 1519W i 1503W oraz istniejące i projektowane drogi publiczne, kategorii gminnej, klasy lokalnej i dojazdowej oraz istniejące i projektowane drogi wewnętrzne;
- 2) Szerokość terenów komunikacji w ich liniach rozgraniczających określono na rysunku planu oraz w §45 – §49 niniejszej uchwały;
- 3) Ustala się, że do obsługi poszczególnych terenów można wyznaczyć drogi wewnętrzne i dojazdy o szerokości minimum:
 - a) 10.0 m - dla terenów MN, MN/U dla obsługi od 10 działek,
 - b) 8.0 m - dla terenów MN, MN/U dla obsługi od 3 do 9 działek,
 - c) 6.0 m - dla dojazdów obsługujących max 2 działki na terenach MN, MN/U;
- 4) Drogi wewnętrzne winny mieć połączenie z dwiema drogami publicznymi, w przypadku braku połączenia należy na drodze wewnętrznej wydzielić teren do zawracania o minimalnych wymiarach 12.5m x 12.5m;
- 5) Przy skrzyżowaniach dróg należy stosować narożne ścięcia linii rozgraniczających o wymiarach 5.0m x 5.0m zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) Plan ustala, iż włączenia dróg wewnętrznych i zjazdów do drogi powiatowej należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie;
- 7) Plan ustala, iż zjazdy publiczne w rejonie skrzyżowań należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

- 1) Droga powiatowa nr 1503W (klasy Z) relacji Grodzisk – Sierzeń – Ojrzanów – Tarczyn oznaczona w planie symbolem 1KDZ, 2KDZ stanowi połączenie układu komunikacyjnego obszaru planu:
 - a) od północy z drogą krajową S8 relacji Warszawa – Wrocław, a także z miejscowością Żelechów,
 - b) od wschodu z miejscowością Ojrzanów;
- 2) Droga powiatowa nr 1519W (klasy Z) relacji Żelechów – Kaleń oznaczona w planie symbolem 3KDZ i 4KDZ stanowi połączenie układu komunikacyjnego obszaru planu od zachodu z miejscowością Kaleń Towarzystwo;
- 3) Drogi gminne klasy dojazdowej łączą obszar planu z sąsiednimi miejscowościami: od północy z miejscowością Jastrzębnik, Żabia Wola, od wschodu z miejscowością Żelechów.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 21. Zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) Ustala się zasadę zaopatrzenia w wodę dla obszaru objętego planem z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych zasilanych z ujęcia wód w miejscowości Żelechów o minimalnej średnicy rur $\varnothing 90\text{mm}$;
- 2) Ustala się zasadę rozbudowy sieci wodociągowej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg;
- 3) Do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z indywidualnych ujęć zlokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) Dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z własnych ujęć do celów gospodarczych (nawadniania działki w zabudowie mieszkaniowej i potrzeb związanych z prowadzonym gospodarstwem rolnym) zlokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) Sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami rozporządzenia z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

§ 22. Zasady odprowadzenia ścieków bytowych i wód opadowych:

- 1) Ustala się zasadę odprowadzania ścieków bytowych do planowanej sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej o minimalnej średnicy rur $\varnothing 160\text{mm}$ lub tłocznej o minimalnej średnicy rur $\varnothing 63\text{mm}$, a do czasu jej realizacji do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu do oczyszczalni ścieków na podstawie umów indywidualnych;
- 2) Dopuszcza się w obszarze planu lokalizowanie lokalnych systemów oczyszczania ścieków bytowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do wód, urządzeń wodnych i do ziemi z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego.

§ 23. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) Ustala się zasilanie terenu w energię elektryczną z GPZ KALEŃ poprzez istniejące i projektowane sieci średniego napięcia i niskiego napięcia zgodnie z docelowym zapotrzebowaniem;
- 2) Ustala się zasadę budowy sieci średniego i niskiego napięcia wzdłuż projektowanych i istniejących dróg;
- 3) Dopuszcza się budowę nowych obiektów wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni.

§ 24. Ustala się zasady obsługi w zakresie telekomunikacji:

- 1) Ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;
- 2) Ustala się realizację sieci telekomunikacyjnych wzdłuż istniejących i projektowanych dróg z zachowaniem przepisów odrębnych.

§ 25. Zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy:

- 1) W granicach planu występuje sieć gazowa średniego ciśnienia DN 90; Ustala się, że obszar planu winien być objęty zaopatrzeniem w gaz w oparciu o budowę sieci średniego ciśnienia z zachowaniem obowiązujących norm w zakresie prowadzenia i lokalizowania sieci i urządzeń;
- 2) Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie na rysunku planu została wskazana strefa kontrolowana od gazociągu średniego ciśnienia; Wszelkie działania w sąsiedztwie gazociągu oraz w strefie kontrolowanej powinny być zgodne z ww. rozporządzeniem;
- 3) Do czasu rozbudowy sieci gazowej dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z instalacji zbiornikowych.

§ 26. Ustala się **zasadę zaopatrzenia w ciepło** z indywidualnych źródeł ciepła, z zastosowaniem m.in. ekologicznych czynników grzewczych w szczególności gazu, oleju opałowego niskosiarkowego, energii elektrycznej oraz z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni.

§ 27. Zasady usuwania odpadów: Sposób zagospodarowania działki budowlanej musi uwzględniać zapewnienie miejsca do czasowego gromadzenia odpadów w sposób nie zagrażający środowisku.

§ 28. Ustalenia ogólne:

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

Rozdział 10.

§ 29. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

Rozdział 11.

§ 30. Stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wskutek uchwalenia planu:

1. Ustala się dla terenów o symbolu U, UO, MN/U, MN, ZP/U opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu w wysokości 10%.
2. Ustala się dla pozostałych terenów opłatę w wysokości 0%.

DZIAŁ II.

Przepisy szczegółowe

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

§ 31.

Oznaczenie terenu		1U
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren zabudowy usługowej W ramach usług – budynki użyteczności publicznej.
2)	Przeznaczenie uzupełniające	a) budynki gospodarcze i garażowe, b) komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, c) obiekty małej architektury.
3)	Przeznaczenie dopuszczalne	a) obiekty zamieszkania zbiorowego
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Dopuszcza się w budynku usługowym lokal mieszkalny.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	Nieprzekraczalne linie zabudowy	- 8.0m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 1KDZ, 4KDZ, - 6.0m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 8KDD,
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	- udział procentowy maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie 1U – do 25%, - udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie 1U – co najmniej 30%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,75, - minimalna intensywność zabudowy – 0,05.
c)	Maksymalna wysokość zabudowy	- 15,0m, w tym maksymalna wysokość: - budynków gospodarczych i garaży – 6,0m, - budynków usługowych – 12,0m,

		- obiektów małej architektury – 3,5m.
d)	Geometria dachów	-dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°,
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	Minimalne powierzchnie działek	-1300 m ² , -ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych,
b)	Minimalne fronty działek	60,0m
c)	Kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90°± 30°
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	1300m ²
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z drogi o symbolu 4KDZ lub 8KDD.
b)	Parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia przynajmniej 2-óch miejsc postojowych dla samochodów osobowych na własnej działce na każde 100m ² powierzchni użytkowej budynku usługowego, jednak nie mniej niż 3. Ustala się min.1 miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Ustala się, iż miejsca postojowe należy lokalizować na terenie działek związanych z inwestycją.

§ 32.

Oznaczenie terenu		1UO
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren usług oświaty. Teren przeznaczony pod realizację obiektów związanych z przeznaczeniem pod usługi oświaty, edukacji, wychowania, takie jak: żłobek, przedszkole, ośrodki szkolenia, usługi kultury, urządzenia sportowe i rekreacyjne.
2)	Przeznaczenie uzupełniające	a)budynki gospodarcze i garażowe, b)komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, c)obiekty małej architektury.
3)	Przeznaczenie dopuszczalne	a)budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące, b)dopuszcza się w budynku usługowym lokal mieszkalny.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	Nieprzekraczalne linie zabudowy	- 8.0m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 3KDZ,
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	-udział procentowy maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie 1UO – do 35%, -udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie 1UO – co najmniej 30%, -maksymalna intensywność zabudowy – 1,05, -minimalna intensywność zabudowy – 0,05.
c)	Maksymalna wysokość zabudowy	- 15,0m, w tym maksymalna wysokość: - budynków gospodarczych i garaży – 6,0m, - budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych – 12,0m, - obiektów małej architektury – 3,5m.

d)	Geometria dachów	-dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°,
2)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	Minimalne powierzchnie działek	-1500 m ² , -ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych,
b)	Minimalne fronty działek	18,0m
c)	Kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90 ⁰ ± 10 ⁰
3)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	1500m ²
4)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z drogi o symbolu 3KDZ.
b)	Parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia min 6 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na własnej działce. Ustala się, iż miejsca postojowe należy lokalizować na terenie działek związanych z inwestycją.

§ 33.

Oznaczenie terenu		1MN/U - 8MN/U
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i /lub zabudowy usługowej. W ramach usług - usługi nieuciążliwe.
2)	Przeznaczenie uzupełniające	a)budynki gospodarcze i garażowe, b)komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, c)obiekty małej architektury.
3)	Przeznaczenie dopuszczalne	Drobna wytwórczość.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno – usługowych i usługowych jako budynki wolnostojące. Dopuszcza się w budynku usługowym lokal mieszkalny. Na terenie o symbolu 8MN/U znajduje się fragment strefy ochrony konserwatorskiej nr AZP 61-63/35, warunki przystąpienia do zagospodarowania zgodnie z § 17 ust.2. Obiekty handlowe do 200m ² powierzchni sprzedaży definiowanej zgodnie z ustawą. Zasady zagospodarowania strefy kontrolowanej w sąsiedztwie gazociągu zgodnie z § 18 ust.2. W obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy ustala się zakaz budowy budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	Nieprzekraczalne linie zabudowy	- 8.0m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 1KDZ, 3KDZ, 4KDZ, - 6.0m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 8KDD, 4KDW, 7KDW.
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	-udział procentowy maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie MN/U – do 30%,

		-udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie MN/U – co najmniej 40%, -maksymalna intensywność zabudowy – 0,9, -minimalna intensywność zabudowy – 0,04.
c)	Maksymalna wysokość zabudowy	- 15,0m, w tym maksymalna wysokość: - budynków gospodarczych i garaży – 6,0m, - budynków usługowych i mieszkalno – usługowych – 12,0m, - budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 10,0m, -budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy – 4,0m, - obiektów małej architektury – 3,5m.
d)	Geometria dachów	-dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°,
3) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości		
a)	Minimalne powierzchnie działek	-1500 m ² -ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych,
b)	Minimalne fronty działek	25.0m
c)	Kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90°± 20°
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	1500m ²
5) Obsługa komunikacyjna, parkingi		
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z dróg publicznych przylegających do terenu oraz z 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 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 przynajmniej 2-óch miejsc postojowych dla samochodów osobowych na własnej działce oraz w przypadku zaistnienia usług - na każde 100m ² powierzchni użytkowej budynku usługowego 2-óch miejsc postojowych, jednak nie mniej niż 3. Ustala się, iż miejsca postojowe należy lokalizować na terenie działek związanych z inwestycją.

§ 34.

Oznaczenie terenu		9MN/U
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usługowej. W ramach usług - usługi nieuciążliwe.
2)	Przeznaczenie uzupełniające	a)budynki gospodarcze i garażowe, b)komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, c)obiekty małej architektury.

2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno – usługowych i usługowych jako budynki wolnostojące. Dopuszcza się w budynku usługowym lokal mieszkalny. Max powierzchnia usług na działce budowlanej – 150m² powierzchni użytkowej budynku usługowego. W obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy ustala się zakaz budowy budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	Nieprzekraczalne linie zabudowy	- 8.0m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 1KDZ, 1KDZ/KDD, - 6.0m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 1KDL,
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	- udział procentowy maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie 9MN/U – do 30%, - udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie 9MN/U – co najmniej 40%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,6, - minimalna intensywność zabudowy – 0,04.
c)	Maksymalna wysokość zabudowy	- 15,0m, w tym maksymalna wysokość: - budynków gospodarczych i garaży – 6,0m, - budynków usługowych, mieszkalno – usługowych i mieszkalnych jednorodzinnych – 10,0m, - budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy – 4,0m, - obiektów małej architektury – 3,5m.
d)	Geometria dachów	-dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 25 ° do 45°,
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	Minimalne powierzchnie działek	-1500 m ² -ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych,
b)	Minimalne fronty działek	25.0m
c)	Kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90 ⁰ ± 30 ⁰
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	1500m ²
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 i drogi o niższej kategorii, ustala się obsługę komunikacyjną z drogi o niższej kategorii.
b)	Parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia przynajmniej 2-óch miejsc postojowych dla samochodów osobowych na własnej działce oraz w przypadku zaistnienia usług na każde 100m² powierzchni użytkowej budynku usługowego - 2-óch miejsc postojowych dla samochodów osobowych, jednak nie mniej niż 3. Ustala się, iż miejsca postojowe należy lokalizować na terenie działek związanych z inwestycją.

§ 35.

Oznaczenie terenu		10MN/U
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usługowej. W ramach usług - usługi nieuciążliwe.
2)	Przeznaczenie uzupełniające	a) budynki gospodarcze i garażowe, b) komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, c) obiekty małej architektury.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno – usługowych i usługowych jako budynki wolnostojące. Dopuszcza się w budynku usługowym lokal mieszkalny. Max powierzchnia usług na działce budowlanej – 150m² powierzchni użytkowej budynku usługowego.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	Nieprzekraczalne linie zabudowy	- 8.0m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 2KDZ, - 9.0m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 1KDL,
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	- udział procentowy maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie 10MN/U – do 30%, - udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie 10MN/U – co najmniej 40%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,6, - minimalna intensywność zabudowy – 0,05.
c)	Maksymalna wysokość zabudowy	- 15,0m, w tym maksymalna wysokość: - budynków gospodarczych i garaży – 6,0m, - budynków usługowych, mieszkalno – usługowych i mieszkalnych jednorodzinnych – 10,0m, - obiektów małej architektury – 3,5m.
d)	Geometria dachów	- dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 25 ° do 45°,
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	Minimalne powierzchnie działek	- 1200 m² - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych,
b)	Minimalne fronty działek	25.0m
c)	Kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90 ⁰ ± 35 ⁰
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	1200m ²
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z dróg publicznych przylegających do terenu.
b)	Parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia przynajmniej 2-óch miejsc postojowych dla samochodów osobowych na własnej działce oraz w przypadku zaistnienia usług na każde 100m² powierzchni użytkowej budynku usługowego - 2-óch miejsc postojowych dla samochodów osobowych, jednak nie mniej niż 3. Ustala się, iż miejsca postojowe należy lokalizować na terenie działek związanych z inwestycją.

§ 36.

Oznaczenie terenu		1MN - 11MN, 13MN - 15MN
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
2)	Przeznaczenie uzupełniające	a) budynki gospodarcze i garażowe, b) komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, c) obiekty małej architektury;
3)	Przeznaczenie dopuszczalne	Usługi towarzyszące.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący. Na terenie o symbolu 11MN znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej nr AZP 61-63/34 oraz fragment strefy nr 61-63/35, na terenie o symbolu 13MN – fragment strefy ochrony konserwatorskiej nr AZP 61-63/41 oraz 61-63/42, na terenie 14MN – fragment strefy nr AZP 61-63/41 oraz 61-63/42; warunki przystąpienia do zagospodarowania zgodnie z § 17 ust.2. Zasady zagospodarowania strefy kontrolowanej w sąsiedztwie gazociągu zgodnie z § 18 ust.2. W obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy ustala się zakaz budowy budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	Nieprzekraczalne linie zabudowy	- od linii rozgraniczającej drogę oznaczonej symbolem 1KDZ - zgodnie z rysunkiem planu, - 6,0m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolem KDD, KDW, z wyj. drogi o symbolu 7KDW na terenie 10MN, - od drogi o symbolu 7KDW na terenie 10MN – wg rysunku planu. - 6,0m od granicy planu (od drogi gminnej nr 150601) na terenie o symbolu 1MN, 3MN, 4MN i 5MN, - 6,0m od południowo – zachodniej granicy planu na terenie o symbolu 4MN i 5MN, - 5,0m od linii rozgraniczającej terenów o symbolu WS
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	- udział procentowy maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie MN – do 30%, - udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie MN – co najmniej 50%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,6, - minimalna intensywność zabudowy – 0,06.
c)	Maksymalna wysokość zabudowy	- 15,0m, w tym maksymalna wysokość: - budynków gospodarczych i garaży – 6,0m, - budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 10,0m, - budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy – 4,0m, - obiektów małej architektury – 3,5m.
d)	Geometria dachów	-dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°.
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	Minimalne powierzchnie działek	- 1000m², - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych.

b)	Minimalne fronty działek	20,0 m
c)	Kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±20°
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	1000m ²
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z dróg publicznych przylegających do terenu oraz z 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 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-óch miejsc postojowych dla samochodów osobowych na własnej działce. W przypadku budynków z wbudowaną funkcją usługową – minimum 3 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.

§ 37.

Oznaczenie terenu		12MN
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
2)	Przeznaczenie uzupełniające	a) budynki gospodarcze i garażowe, b) komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, c) obiekty małej architektury;
3)	Przeznaczenie dopuszczalne	Usługi towarzyszące.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	Nieprzekraczalne linie zabudowy	- 6,0m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 7KDD,
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	- udział procentowy maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie 12MN – do 15%, - udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie 12MN – co najmniej 75%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,3, - minimalna intensywność zabudowy – 0,07.
c)	Maksymalna wysokość zabudowy	- 15,0m, w tym maksymalna wysokość: - budynków gospodarczych i garaży – 6,0m, - budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 10,0m, - obiektów małej architektury – 3,5m.
d)	Geometria dachów	- dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°.

3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	Minimalne powierzchnie działek	- 2000m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych.
b)	Minimalne fronty działek	20,0 m
c)	Kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±20°
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	2000m ²
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z drogi publicznej o symbolu 7KDD.
b)	Parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-óch miejsc postojowych dla samochodów osobowych na własnej działce. W przypadku budynków z wbudowaną funkcją usługową – minimum 3 miejsc postojowych. Dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych łącznie z miejscami postojowymi w garażach. Ustala się, iż miejsca postojowe należy lokalizować na terenie działek związanych z inwestycją.

§ 38.

Oznaczenie terenu		1ZP/U
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren zieleni urządzonej i zabudowy usługowej Dopuszcza się w istniejących budynkach lokalizację: a)usług użyteczności publicznej, b)zamieszkania zbiorowego - typu hotel, motel, pensjonat, c)sale bankietowe, d)usługi turystyczne, kultury, zdrowia, e)centra konferencyjno – szkoleniowe.
2)	Przeznaczenie uzupełniające	a)infrastruktura techniczna, b)ciągi pieszo – rowerowe, ścieżki spacerowe, c)obiekty małej architektury, d)miejsca parkingowe.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Na terenie o symbolu 1ZP/U znajduje się fragment parku krajobrazowego z II poł. XIX w. wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr 605 z dnia 28.07.1983r. Na terenie 1ZP/U zlokalizowany jest pałac z II poł. XIX w., nr rej: 605 z 28.07.1983r. Ochrona obiektów i zagospodarowanie terenu zgodnie z §17 ust.1. Ustala się ochronę istniejących pomników przyrody zgodnie z §15 ust. 1 pkt 3. Ustala się zakaz budowy nowych budynków. Dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i przebudowę budynków nieobjętych ochroną konserwatorską.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	Nieprzekraczalne linie zabudowy	-wg rysunku planu,
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	-maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie 1ZP/U – 1,7%, -powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie 1ZP/U – co najmniej 90%,

		-maksymalna intensywność zabudowy – 0,017, -minimalna intensywność zabudowy – 0,01.
c)	Maksymalna wysokość zabudowy	6,0m, w tym maksymalna wysokość obiektów małej architektury – 3,5m.
d)	Geometria dachów	- dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 30°,
3) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości		
a)	Minimalne powierzchnie działek	60.000 m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.
b)	Minimalne fronty działek	140,0m
c)	Kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±20°
4) Obsługa komunikacyjna, parkingi		
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z drogi powiatowej nr 1503W.
b)	Parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-ch miejsc postojowych dla samochodów osobowych na własnej działce oraz w przypadku zaistnienia usług na każde 100m ² powierzchni użytkowej budynku usługowego 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, jednak nie mniej niż 3. Ustala się, iż miejsca postojowe należy lokalizować na terenie działek związanych z inwestycją.

§ 39.

Oznaczenie terenu		1ZL – 4ZL
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny lasów.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Sposób zagospodarowania terenu – użytkowanie gruntów leśnych zgodnie z przepisami ustawy o lasach. Ustala się zakaz zabudowy.

§ 40.

Oznaczenie terenu		1R - 7R
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny rolnicze.
2)	Przeznaczenie uzupełniające	a) zabudowa zagrodowa, b) dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi: komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych.
3)	Przeznaczenie dopuszczalne	Dopuszcza się agroturystykę.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy niezwiązanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego rozumianego wg przepisów odrębnych. Dopuszcza się w terenach R chów lub hodowlę zwierząt do 10 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych definiowanych zgodnie z przepisami odrębnymi) z wyjątkiem zwierząt takich jak: lisy, jenoty, norki, tchórze, nutrie, szynszyle, kury, kaczki, gęsi, indyki, perlice, przepiórki, gołębie, psy, króliki, których chów lub hodowla może wynosić do 1 DJP. Na terenie o symbolu 6R znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej nr AZP 61-63/33 oraz fragmenty stref ochrony konserwatorskiej nr

		AZP 61-63/41 i nr 61-63/42; warunki przystąpienia do zagospodarowania zgodnie z § 17 ust.2. Zasady zagospodarowania strefy kontrolowanej w sąsiedztwie gazociągu zgodnie z § 18 ust.2. W obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy ustala się zakaz budowy budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.
2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy zagrodowej oraz zagospodarowania terenu		
a)	Nieprzekraczalne linie zabudowy	- 8.0m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 3KDZ, 4KDZ, - 6.0m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolem KDD, KDW, - 12.0m od linii rozgraniczającej terenów o symbolu ZL, - 5.0m od linii rozgraniczającej terenu o symbolu WS, - pozostałe nieprzekraczalne linie zabudowy na terenie o symbolu 7R – wg rysunku planu, - 12.0m od granicy użytku leśnego znajdującego się poza granicami planu na terenie 2R.
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	- udział procentowy maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie R – do 15%, - udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie R – co najmniej 70%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,25, - minimalna intensywność zabudowy – 0,03.
c)	Maksymalna wysokość zabudowy	- 15,0m, w tym maksymalna wysokość: - budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy – 4,0m, - pozostałych budynków – 10,0m, - obiektów małej architektury – 3,5m.
d)	Geometria dachów	-dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°.
3) Obsługa komunikacyjna, parkingi		
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z dróg publicznych przylegających do terenu lub z dróg wewnętrznych.

§ 41.

Oznaczenie terenu		1R/Z – 11R/Z
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny rolnicze - łąk, pastwisk, zadrzewień
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	Ustala się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń, takich jak: a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, b) ciągi pieszo – rowerowe, ścieżki spacerowe, c) obiekty małej architektury.
2.	Zasady zagospodarowania	Utrzymuje się dotychczasowy sposób użytkowania terenu. Ustala się zakaz budowy budynków. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na terenie R/Z – 90% powierzchni działki budowlanej. Na terenie o symbolu 5R/Z znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej nr AZP 61-63/40; warunki przystąpienia do zagospodarowania zgodnie z § 17 ust.2.

§ 42.

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

§ 43.

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

§ 44.

Oznaczenie terenu		1WS/ZZ - 4WS/ZZ
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny wód powierzchniowych śródlądowych (rowów melioracyjnych) w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się zakaz zabudowy, Zagospodarowanie terenu zgodnie z § 19 ust.1.

§ 45.

Oznaczenie terenu		1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 4KDZ
1. Przeznaczenie terenu		
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji - tereny dróg publicznych, kategorii powiatowej, klasy zbiorczej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a) tereny obejmują realizację elementów drogi i urządzeń z drogą związanych, b) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, c) zasady zagospodarowania strefy kontrolowanej w sąsiedztwie gazociągu zgodnie z § 18 ust.2.
2)	Szerokość drogi w liniach rozgraniczających	1KDZ - szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi od 14,0m do 20,0m, z wyjątkiem skrzyżowania, gdzie zaprojektowano narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu (planowana całkowita szerokość drogi wynosi 20,0m), 2KDZ - szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi od 20,0m do 22,0m, 3KDZ - szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 20,0m, 4KDZ - szerokość części drogi w liniach rozgraniczających zmienna wynosi od 12,0m do 18,5mm.

§ 46.

Oznaczenie terenu		1KDZ/KDD, 2KDZ/KDD
1. Przeznaczenie terenu		
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji - teren drogi publicznej, tereny przeznaczone pod rondo na skrzyżowaniu drogi klasy zbiorczej i dojazdowej.
2. Zasady zagospodarowania		
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a)tereny obejmują realizację elementów drogi i urządzeń z drogą związanych, b)dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, c)zasady zagospodarowania strefy kontrolowanej w sąsiedztwie gazociągu zgodnie z § 18 ust.2.
2)	Szerokość drogi w liniach rozgraniczających	1KDZ/KDD – średnica ronda wynosi 34,0m, 2KDZ/KDD - szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna, wg rysunku planu.

§ 47.

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

§ 48.

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

§ 49.

Oznaczenie terenu		1KDW – 7KDW
1. Przeznaczenie terenu		
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji - tereny dróg publicznych.
2. Zasady zagospodarowania		
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a)tereny obejmują realizację elementów drogi i urządzeń z drogą

		związanych, b)dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, c)na terenie o symbolu 5KDW znajduje się fragment strefy ochrony konserwatorskiej nr AZP 61-63/41 oraz nr 61-63/42; warunki przystąpienia do zagospodarowania zgodnie z § 17 ust.2, d)zasady zagospodarowania strefy kontrolowanej w sąsiedztwie gazociągu zgodnie z § 18 ust.2.
2)	Szerokość drogi w liniach rozgraniczających	1KDW – szerokość części drogi w liniach rozgraniczających wynosi 5,0m; planowana całkowita szerokość drogi wynosi 10,0m, 2KDW, 4KDW - szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 10,0m, 3KDW - szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 8,0m i 10,0m, 5KDW – szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 6,0m i 8,0m; droga zakończona placem manewrowym o wymiarach 12,5m × 12,5m, 6KDW – szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 6,0m; droga zakończona placem manewrowym o wymiarach 10m × 12,5m, 7KDW – szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 8,0m. Na skrzyżowaniach dróg - narożne ścięcia linii rozgraniczających.

§ 50.

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

DZIAŁ III.**Rozdział 1.****Przepisy końcowe**

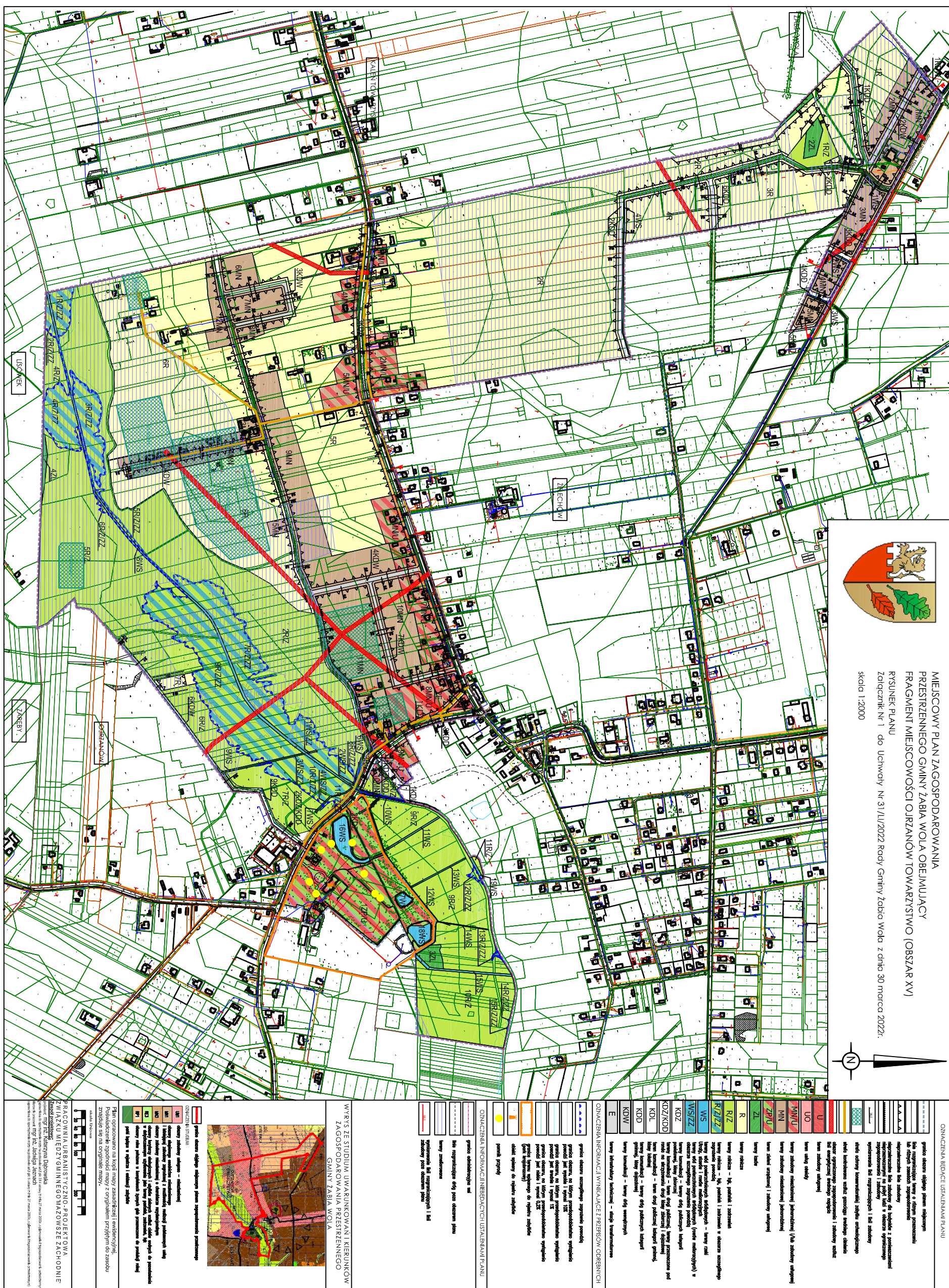
§ 51. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żabia Wola.

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

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

Anna Filipowicz



**Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr 31/LI/2022
Rady Gminy Żabia Wola
z dnia 30 marca 2022 roku**

**w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Gminy Żabia Wola obejmującego miejscowość Ojrzanów Towarzystwo (obszar XV)**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
I WYŁOŻENIE										
1	28.01.2020		Wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Ojrzanów Towarzystwo, dz. nr ew. 93/9	6R		X		X	Uwaga uwzględniona w maksymalnie możliwej części (na odległość 15 m od strony północnej), w pozostałej części niezgodne z przeznaczeniem określonym w studium - przedmiotowa działka w studium zlokalizowana jest w obszarze korytarzy ekologicznych i użytków zielonych wzdłuż cieków wodnych do pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu jako tereny pastwisk, zadrzewień, łąk (tereny RE3).
2	30.01.2020		Zmiana przeznaczenia na cele budowlane bądź na zabudowę zagrodową	Ojrzanów Towarzystwo, dz. nr ew. 205/1, 212/1, 209/1, 211/1	2R/Z, 7R/Z/ZZ, 6R/Z, 9R/Z/ZZ		X		X	Zmiana przeznaczenia niezgodna z przeznaczeniem określonym w studium. Przedmiotowe działki znajdują się w strefie korytarzy ekologicznych i użytków zielonych wzdłuż cieków wodnych do pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu jako tereny pastwisk, zadrzewień, łąk (tereny RE3). Tereny te, w związku z położeniem w dolinie Utraty oraz zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, odznaczają się wysokimi walorami przyrodniczymi i krajobrazowymi i powinny być chronione przed zabudową. Biorąc pod

										uwagę uwarunkowania naturalne, projekt planu zakłada intensyfikację zabudowy po północnej stronie ul. Działkowej i ochronę niżej położonej, podmokłej strony południowej. Dopuszczenie zabudowy zagrodowej (w ramach siedliska) doprowadzi do rozproszenia zabudowy w tej części planu, i uniemożliwi realizację celów planistycznych wskazanych powyżej.
3	30.01.2020		Przeznaczenie działki na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w całości	Ojrzanów Towarzystwo, dz. nr ew. 91	5MN/U, 9MN, 5R		X		X	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna została skoncentrowana wzdłuż drogi gminnej /ul. Działkowej/ - z uwagi na brak zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy III nie ma możliwości racjonalnego wyznaczenia układu komunikacyjnego w ujęciu obszaru pomiędzy ul. Długą a ul. Działkową.
4	13.02.2020		Objęcie zabudową mieszkaniową gruntów kl. IV, zgodnie z załącznikiem graficznym	Ojrzanów Towarzystwo, dz. nr ew. 72/3	5R		X		X	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna została skoncentrowana wzdłuż drogi gminnej /ul. Działkowej/ - z uwagi na brak zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy III nie ma możliwości racjonalnego wyznaczenia układu komunikacyjnego w ujęciu obszaru pomiędzy ul. Długą a ul. Działkową.
5	13.02.2020		Objęcie zabudową mieszkaniową gruntów kl. IV, zgodnie z załącznikiem graficznym	Ojrzanów Towarzystwo, dz. nr ew. 75/3	5R		X		X	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna została skoncentrowana wzdłuż drogi gminnej /ul. Działkowej/ - z uwagi na brak zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy III nie ma możliwości racjonalnego wyznaczenia układu komunikacyjnego w ujęciu obszaru pomiędzy ul. Długą a ul. Działkową.
6	21.02.2020		Zmiana przeznaczenia na cele zabudowy - mieszkaniowo-usługowej w części przy ul. Długiej	Ojrzanów Towarzystwo, dz. nr ew. 95	5R		X		X	Brak zgody Ministra na przeznaczenie gruntów chronionych klasy III oraz brak możliwości zastosowania art. 7 ust 2a ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych
			Zmiana przeznaczenia na cele zabudowy mieszkaniowej w pozostałej części do ulicy Działkowej		9MN, 5R		X		X	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna została skoncentrowana wzdłuż drogi gminnej /ul. Działkowej/ - z uwagi na brak zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy III nie ma możliwości racjonalnego wyznaczenia układu komunikacyjnego w ujęciu obszaru pomiędzy ul. Długą a ul. Działkową.

7	21.02.2020		Zmiana przeznaczenia na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej przy ul. Długiej	Ojrzanów Towarzystwo, dz. nr ew. 96	5R		X		X	Brak zgody Ministra Środowiska na przeznaczenie gruntów chronionych klasy III oraz brak możliwości zastosowania art. 7 ust 2a ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych
			Zmiana przeznaczenia na cele zabudowy mieszkaniowej w pozostałej części do ulicy Działkowej		9MN, 5R		X		X	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna została skoncentrowana wzdłuż drogi gminnej /ul. Działkowej/ - z uwagi na brak zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy III nie ma możliwości racjonalnego wyznaczenia układu komunikacyjnego w ujęciu obszaru pomiędzy ul. Długą a ul. Działkową.
8	24.02.2020		Wyłączenie przedmiotowej działki spod opieki konserwatora zabytków, z uwagi na brak walorów historycznych	Ojrzanów Towarzystwo, dz. nr ew. 247/7	11MN		X		X	Brak możliwości wyłączenia spod ochrony z uwagi na przepisy nadrzędne - przedmiotowa strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego wynika z uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków
9	25.02.2020		Przeznaczenie działki na cele zabudowy jednorodzinnej w całości	Ojrzanów Towarzystwo, dz. nr ew. 78/1	6R, 12MN		X		X	Uwaga nieuwzględniona – działka zostanie przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną w części przy drodze z uwagi na brak możliwości zagospodarowania wynikający z szerokości działki (wydzielenie drogi dojazdowej)
			Przeznaczenie działki na cele zabudowy jednorodzinnej	Ojrzanów Towarzystwo, dz. nr ew. 81/1	6R		X		X	Brak zgody Ministra Środowiska na przeznaczenie gruntów chronionych klasy III oraz brak możliwości zastosowania art. 7 ust 2a ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych
10	25.02.2020		Przeznaczenie działki na cele zabudowy mieszkaniowej w całości	Ojrzanów Towarzystwo, dz. nr ew. 86	6R		X		X	Przedmiotowa działka w studium zlokalizowana jest w obszarze rolnym położonym w kompleksach żyznych gleb przeznaczonych do produkcji rolniczej (tereny RP1).
			Wyznaczenie drogi na całej działce tak, aby łączyła się z drogą gminną (przeznaczenie 7 m na poszerzenie drogi)	Ojrzanów Towarzystwo, dz. nr ew. 86	6R		X		X	Z uwagi na przeznaczenie terenu w studium (strefa RP1) projekt planu nie będzie przewidywał drogi wewnętrznej.
11	26.02.2020		Wyłączenie przedmiotowej działki spod opieki	Ojrzanów Towarzystwo	11MN		X		X	Brak możliwości wyłączenia spod ochrony z uwagi na przepisy nadrzędne - przedmiotowa strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego wynika

			konserwatora zabytków, z uwagi na brak walorów historycznych	dz. nr ew . 247/5, 247/6						z uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków
12	27.02.2020		Przeznaczenie działki na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wstrzymanie prac nad planem na okres 6 miesięcy celem wprowadzenia zmian klasy bonitacyjnej lub wyłączenie przedmiotowych działek poprzez etapowanie uchwały	Ojrzanów Towarzystwo, dz. nr ew. 82 i 85	6R		X		X	Przeznaczenie działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną jest niezgodne z przeznaczeniem określonym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola (tereny RP1)
13	02.03.2020		Wnoszę o skrócenie nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony południowej w celu umożliwienia inwestycji związanej z agroturystyką	Ojrzanów Towarzystwo, dz. nr ew. 33	2R		X		X	Uwaga nieuwzględniona - zasady lokalizacji zabudowy w sąsiedztwie lasu wynikają z przepisów odrębnych dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie
14	02.03.2020		Poszerzenie ulicy Działkowej w stronę południową na strefę R/Z	Ojrzanów Towarzystwo, dz. nr ew. 244, 243, 242	7KDD		X		X	Uwaga nieuwzględniona z uwagi na osiowe poszerzenie drogi na wysokości przedmiotowych działek

15	03.03.2020		Przeprowadzenie drogi wzdłuż działek nr 91 i 88 od ul. Działkowej do ul. Długiej	Ojrzanów Towarzystwo, dz. nr ew. 91 i 88	5MN/U, 5R, 9MN		X		X	Brak możliwości przeprowadzenia drogi z uwagi na istniejący kompleks gleb chronionych klasy IIIb na działce nr 88
			Przeznaczenie działek na cele budowlane	Ojrzanów Towarzystwo, dz. nr ew. 138/1, 140	6R, 2R/Z, 7R/Z/ZZ, 9R/Z/ZZ, 5R/Z		X		X	Przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną jest niezgodne z przeznaczeniem określonym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola (tereny RE3)
16	04.03.2020		Zmiana przeznaczenia na teren budowlany z możliwością prowadzenia działalności gospodarczej	Ojrzanów Towarzystwo, dz. nr ew. 253	10MN/U, 8R/Z		X		X	Uwaga uwzględniona w części ok. 800m ² , pod warunkiem uwzględnienia rozwiązania komunikacyjnego (rondo- skrzyżowanie ul. Działkowej z ulicą Tarczyńską oraz nowoprojektowaną drogą wyznaczoną w projekcie planu m. Żelechów)
			Przeznaczenie na głębokość 60 m od ul. Działkowej na cele zabudowy i działalności gospodarczej, w pozostałej części uwzględnienie możliwości umieszczenia paneli fotowoltaicznych	Ojrzanów Towarzystwo, dz. nr ew. 192/1	2R/Z, 7R/Z/ZZ		X		X	Przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową jest niezgodne z przeznaczeniem określonym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola (tereny RE3)
			Przeznaczenie działki na cele budowlane w całości, wówczas uzasadnione będzie poprowadzenie drogi z jednym pasem ruchu, tuż przy działce 108/1, by połączyć ulicę Działkową z Długą	Ojrzanów Towarzystwo, dz. nr ew. 111	6MN/U, 5R, 9MN		X		X	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna została skoncentrowana wzdłuż drogi gminnej /ul. Działkowej/ - z uwagi na brak zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy III nie ma możliwości racjonalnego wyznaczenia układu komunikacyjnego w ujęciu obszaru pomiędzy ul. Długą a ul. Działkową. Ponadto w części przy ul. Długiej na odległość ok. 60m, zgodnie z obowiązującym planem z roku 2000, zostanie utrzymane przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z rozszerzeniem o funkcję usługową

17	04.03.2020		Powiększenie do 150 m długości działki w części od drogi powiatowej z przeznaczeniem pod usługi kultury i oświaty (symbol UK)	Ojrzanów Towarzystwo, dz. nr ew. 61/1	2R		X		X	Brak zgody Ministra Środowiska na przeznaczenie gruntów chronionych klasy IIIb
			Przeznaczenie pod usługi kultury i oświaty całej szerokości działki w części od drogi powiatowej	Ojrzanów Towarzystwo, dz. nr ew. 61/1	2R		X		X	Brak zgody Ministra Środowiska na przeznaczenie gruntów chronionych klasy IIIb
			Przeznaczenie pozostałej części pod zabudowę mieszkaniową	Ojrzanów Towarzystwo, dz. nr ew. 61/1	2R		X		X	Przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową jest niezgodne z przeznaczeniem określonym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola (tereny RP1)
18	04.03.2020		Powiększenie do 150 m długości działki w części od drogi powiatowej z przeznaczeniem pod usługi kultury i oświaty (symbol UK)	Ojrzanów Towarzystwo, dz. nr ew. 61/2	2R		X		X	Brak zgody Ministra Środowiska na przeznaczenie gruntów chronionych klasy IIIb
			Przeznaczenie pozostałej części pod zabudowę mieszkaniową	Ojrzanów Towarzystwo, dz. nr ew. 61/2	2R		X		X	Przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową jest niezgodne z przeznaczeniem określonym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola (tereny RP1)
19	04.03.2020		Uwzględnienie poszerzenia drogi 115 połączonej z ul. Działkową i ul. Zakątek – droga powinna być	Ojrzanów Towarzystwo, dz. nr ew. 115	2R/Z, 6R		X		X	Uwaga nieuwzględniona z uwagi na brak uzasadnienia ekonomicznego takiej inwestycji – droga oznaczona nr ew. 115 stanowi dojazd do pól uprawnych. Tereny położone w sąsiedztwie tej drogi stanowią obszar rolniczy, położony poza zwartym obszarem zabudowy,

			przejazdowa i poszerzona							z dala od istniejącego uzbrojenia wsi. Nie planuje się również wprowadzania zabudowy na tym terenie w przyszłości. Z uwagi na powyższe uwarunkowania realizacja tego typu inwestycji jest bezzasadna.
20	04.03.2020		Ujednolicenie szerokości drogi na poziomie 8m – wyznaczenie 5m wzdłuż całej działki	Ojrzanów Towarzystwo, dz. nr ew. 90	13MN, 6R		X		X	Z uwagi na przeznaczenie terenu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola (strefa RP1) projekt planu nie będzie przewidywał drogi wewnętrznej
21	04.03.2020		Przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową w całości	Ojrzanów Towarzystwo, dz. nr ew. 90	13MN, 6R		X		X	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zostanie wprowadzona na odległość 50m od drogi gminnej ul. Działkowa -zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola. Przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową w dalszej części jest niezgodne z przeznaczeniem określonym w studium (tereny RP1)
22	04.03.2020		Przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową w całości	Ojrzanów Towarzystwo, dz. nr ew. 89	6R		X		X	Przedmiotowa działka zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola zlokalizowana jest w obszarze rolnym położonym w kompleksach żyznych gleb przeznaczonych do produkcji rolniczej (tereny RP1).
23	04.03.2020		Poszerzenie drogi wskazanie jej jako drogi publicznej	Ojrzanów Towarzystwo, dz. nr ew. 115	2R/Z, 6R		X		X	Uwaga nieuwzględniona z uwagi na brak uzasadnienia ekonomicznego takiej inwestycji – droga oznaczona nr ew. 115 stanowi dojazd do pól uprawnych. Tereny położone w sąsiedztwie tej drogi stanowią obszar rolniczy, położony poza zwartym obszarem zabudowy, z dala od istniejącego uzbrojenia wsi. Nie planuje się również wprowadzania zabudowy na tym terenie w przyszłości. Z uwagi na powyższe uwarunkowania realizacja tego typu inwestycji jest bezzasadna.

24	04.03.2020		Przedłużenie drogi 3KDW do drogi gminnej oznaczonej nr ew. 115	Ojrzanów Towarzystwo	6R		X		X	Z uwagi na przeznaczenie terenu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola (strefa RP1) projekt planu nie będzie przewidywał drogi wewnętrznej
II WYŁOŻENIE										
25	08.01.2022		1.Wnoszę o określenie działek ewidencyjnych numer 82 i 85 położonych w obrębie ewidencyjnym Ojrzanów Towarzystwo, gm. Żabia Wola, w treści miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jako terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Jednocześnie informuję, że w Starostwie Powiatu Grodzkiego toczy się postępowanie administracyjne (sygn. BGB.6625.3.2020) w przedmiocie przeprowadzenia klasyfikacji gruntów na obszarze działek ewidencyjnych numer 82 i 85 położonych w obrębie ewidencyjnym Ojrzanów Towarzystwo zgodnie z § 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 12	Ojrzanów Towarzystwo 82, 85	6R		X		X	Zmiana przeznaczenia działek nr ew. 82, 85 na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest niezgodna z kierunkami wyznaczonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy. Przedmiotowe działki znajdują się w strefie produkcji rolnej RP. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. (Dz. U. z 2021r., 741 ze zm.) ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.

			września 2012 r. w sprawie gleboznawczej klasyfikacji gruntów (Dz. U. poz. 1246). Postępowanie ma na celu weryfikację nieaktualnego oznaczenia części ww. działek jako grunty rolne klasy RIIIb, podczas gdy w istocie nie różnią się one od części ww. nieruchomości oznaczonych jako grunty rolne klasy RIVa i stwierdzenie, że działki nr 82 i 85 w dotychczasowej części oznaczonej klasą RIIIb wykazują cechy właściwe dla klasyfikacji gruntów klasy RIVa. 2. W przypadku niemożliwości zmiany przeznaczenia całych działek nr 82 i 85 w obrębie ewidencyjnym Ojrzanów Towarzystwo, wnoszę o zmianę przeznaczenia części ww. działek, wzdłuż ulicy Działkowej, na tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, podobnie jak ma to	Ojrzanów Towarzystwo 82, 85	6R		X		X	Zmiana przeznaczenia części działek nr ew. 82, 85 wzdłuż ulicy Działkowej na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest niezgodna z kierunkami wyznaczonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy. Przedmiotowe działki znajdują się w strefie produkcji rolnej RP. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. (Dz. U. z 2021r., 741 ze zm.) ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.
--	--	--	--	-----------------------------------	----	--	---	--	---	---

		miejsce na sąsiednich działkach. W tym kontekście warto podnieść, że w myśl art. 15 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, natomiast zgodnie z art. 2 pkt 1 ww. ustawy przez ład przestrzenny należy rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Obecne ukształtowanie całych działek nr 82 i 85 w obrębie ewidencyjnym Ojrzanów Towarzystwo jako działek rolniczych tych wymogów ustawowych nie spełnia, co widać patrząc na rzut							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

			terenu, stanowiący załącznik do projektu planu, gdy spojrzy się na oznaczenie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w zasadzie na każdej sąsiadującej, z działkami nr 82 i 85, nieruchomości. Nie ma żadnego logicznego uzasadnienia dla odmiennego traktowania sąsiadujących nieruchomości. Bliźniacze działki po obu stronach ulicy Działkowej oznaczone są jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, przynajmniej w częściach przylegających do ulicy Działkowej. Nie można uznać obecnego projektu planu, w przestrzeni sąsiadującej z działkami nr 82 i 85 w obrębie ewidencyjnym Ojrzanów Towarzystwo, za spełniający ustawowe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego tworzącego harmonijną całość. Nie sposób							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

			dociec jakie pobudki stoją za różnicowaniem przyszłych cen nieruchomości położonych przy ul. Działkowej. Grunty rolnicze mogą osiągnąć maksymalnie wartości rzędu 30 zł za m², podczas gdy wartość działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną osiąga wartości rzędu 150-200 zł za m². Powyższe nie urzeczywistnia również konstytucyjnych zasad sprawiedliwości społecznej, równego traktowania podmiotów znajdujących się w tożsamej sytuacji (właścicieli sąsiadujących ze sobą nieruchomości) i zaufania obywateli do państwa. 3. Alternatywnie do pkt 2 uwag, w przypadku niemożliwości zmiany przeznaczenia całych działek nr 82 i 85 (pkt 1 uwag), wnoszę o określenie całego obszaru działek nr 82 i 85 w obrębie ewidencyjnym Ojrzanów	Ojrzanów Towarzystwo 82, 85	6R						Zmiana przeznaczenia działek nr ew. 82, 85 w części gruntów rolnych oznaczonych jako klasy RIVa, RIVb, RV na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest niezgodna z kierunkami wyznaczonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy. Przedmiotowe działki znajdują się w strefie produkcji rolnej RP. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. (Dz. U. z 2021r., 741 ze zm.) ustalenia studium
--	--	--	---	--	----	--	--	--	--	--	---

			Towarzystwo, oznaczonego jako grunty rolne klasy RIVa RIVb i RV, jako terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. W tym miejscu warto wskazać, że powierzchnia działek nr 82 i 85 stanowi odpowiednio 0,22 ha i 1,16 ha. Marginalną część powierzchni działek nr 82 i 85 stanowią grunty rolne klasy RIIIb, natomiast przeważającą część powierzchni stanowią grunty klasy RIVa, RIVb i RV. Biorąc pod uwagę minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej przewidzianą w projekcie planu tj. 1300 m², nic nie stoi na przeszkodzie, by część tych działek (grunty klasy RIVa, RIVb i RV) oznaczyć jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, a część oznaczoną w ewidencji							są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

			gruntów symbolem RIIIb pozostawić jako tereny rolnicze. Powyższe działanie jest niewątpliwie w interesie Gminy, gdyż od zamieszkałych terenów otrzymuje wyższe daniny.							
26	08.01.2022		1. Wnoszę o określenie działek ewidencyjnych numer 82 i 85 położonych w obrębie ewidencyjnym Ojrzanów Towarzystwo, gm. Żabia Wola w treści miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jako terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. W myśl art. 15 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, natomiast zgodnie z art. 2 pkt 1 ww. ustawy przez ład przestrzenny należy	Ojrzanów Towarzystwo dz. nr ew. 82, 85	6R		X		X	Zmiana przeznaczenia działek nr ew. 82, 85 na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest niezgodna z kierunkami wyznaczonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy. Przedmiotowe działki znajdują się w strefie produkcji rolnej RP. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. (Dz. U. z 2021r., 741 ze zm.) ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.

			rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno - estetyczne. Obecne ukształtowanie całych działek nr 82 i 85 w obrębie ewidencyjnym Ojrzanów Towarzystwo jako działek rolniczych tych wymogów ustawowych nie spełnia, co widać patrząc na rzut terenu, stanowiący załącznik do projektu planu, gdy spojrzy się na oznaczenie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w zasadzie na każdej sąsiadującej, z działkami nr 82 i 85, nieruchomości. Nie ma żadnego logicznego uzasadnienia dla odmiennego traktowania sąsiadujących nieruchomości. Bliźniacze działki po obu							
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

			stronach ulicy Działkowej oznaczone są jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, przynajmniej w częściach przylegających do ulicy Działkowej. Nie można uznać obecnego projektu planu, w przestrzeni sąsiadującej z działkami nr 82 i 85 w obrębie ewidencyjnym Ojrzanów Towarzystwo, za spełniający ustawowe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego tworzącego harmonijną całość. Nie sposób dociec jakie pobudki stoją za różnicowaniem przyszłych cen nieruchomości położonych przy ul. Działkowej. Grunty rolnicze mogą osiągnąć maksymalnie wartości rzędu 30 zł za m², podczas gdy wartość działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną osiąga wartości rzędu 150-200 zł za m². Powyższe nie urzeczywistnia również							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

		konstytucyjnych zasad sprawiedliwości społecznej, równego traktowania podmiotów znajdujących się w tożsamej sytuacji (właścicieli sąsiadujących ze sobą nieruchomości) i zaufania obywateli do państwa. 2. Stosownie do treści art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326, z późn. zm.) przeznaczenie nieruchomości - gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III - w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele nierolnicze i nieleśne wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi. Działki nr ewid. 82 i 85 z obrębu miejscowości Ojrzanów Towarzystwo w ewidencji gruntów określone są symbolami RIIIb, RIVa, RIVb i RV, w tym marginalną część powierzchni działek nr 82 i 85 stanowią grunty	Ojrzanów Towarzystwo dz. nr ew. 82, 85	6R			X		X	Zmiana przeznaczenia działek nr ew. 82, 85 na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest niezgodna z kierunkami wyznaczonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy. Przedmiotowe działki znajdują się w strefie produkcji rolnej RP. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. (Dz. U. z 2021r., 741 ze zm.) ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Postępowanie prowadzone w Starostwie Powiatu Grodzkiego dot. zmiany klasyfikacji gruntów przy obowiązujących zapisach Studium nie umożliwi przeznaczenia działek na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
--	--	--	---	----	--	--	---	--	---	---

			rolne klasy RIIIb, natomiast przeważającą część powierzchni stanowią grunty klasy RIVa, RIVb i RV. Z informacji uzyskanych w Urzędzie Gminy Żabia Wola wynika, że minister nie wyraził zgody na przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego m. in. działek nr 82 i 85 w obrębie ewidencyjnym Ojrzanów Towarzystwo na cele nierolnicze. W Starostwie Powiatu Grodzkiego toczy się postępowanie administracyjne (sygn.EGB.6625.3.2020) w przedmiocie przeprowadzenia klasyfikacji gruntów na obszarze działek ewidencyjnych numer 82 i 85 położonych w obrębie ewidencyjnym Ojrzanów Towarzystwo zgodnie z § 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 12 września 2012 r. w sprawie gleboznawczej klasyfikacji gruntów (Dz. U. poz. 1246).						
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--

			Postępowanie ma na celu weryfikację nieaktualnego oznaczenia części ww. działek jako grunty rolne klasy RIIIb, podczas gdy w istocie nie różnią się one od części ww. nieruchomości oznaczonych jako grunty rolne: klasy RIVa i stwierdzenie, że działki nr 82 i 85 w dotychczasowej części oznaczonej klasą RIIIb wykazują cechy właściwe dla klasyfikacji gruntów klasy RIVa. W związku z opisaną wyżej sytuacją wnoszę o wstrzymanie prac związanych z uchwaleniem przez Radę Gminy Żabia Wola miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego fragment miejscowości Ojrzanów Towarzystwo (obszar XV) do czasu zakończenia postępowania, w wyniku którego może ulec zmianie klasyfikacja gruntów działek nr 82 i 85 -							
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

			działki mogą zostać oznaczone w ewidencji gruntów symbolami RIVa, RIVb i RV, w następstwie czego zniknie przeszkoda do określenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu tych działek jako terenu przeznaczonego na cele nierolnicze. 3. W przypadku niemożliwości uwzględnienia uwag wyrażonych w ust. 1 i 2 niniejszego pisma, tj. określenia całych działek nr 82 i 85 w obrębie ewidencyjnym Ojrzanów Towarzystwo jako terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, względnie wstrzymania prac związanych z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do czasu pomyślnego zakończenia postępowania w sprawie zmiany klasyfikacji gruntów w Geodezji Powiatu, a następnie	Ojrzanów Towarzystwo dz. nr ew. 82, 85	6R						Zmiana przeznaczenia działek nr ew. 82, 85 w części gruntów rolnych oznaczonych jako klasy RIVa, RIVb, RV na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest niezgodna z kierunkami wyznaczonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy. Przedmiotowe działki znajdują się w strefie produkcji rolnej RP. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. (Dz. U. z 2021r., 741 ze zm.) ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.
--	--	--	---	---	----	--	--	--	--	--	--

			określenia całych działek nr 82 i 85 w obrębie ewidencyjnym Ojrzanów Towarzystwo jako terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną - wnoszę o określenie części działek nr 82 i 85 oznaczonych w ewidencji gruntów jako grunty rolne klasy RIVa, RIVb i RV, jako terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, podobnie jak ma to miejsce na sąsiednich nieruchomościach.							
27	11.01.2022		Zwracam się z uprzejmą prośbą o usunięcie z działki nr ew. 251 planowanej drogi gminnej na tereny ekologiczne, które nie zostaną wykorzystane pod budowę z racji położenia bliskości rzeki Utraty. W realizacji moich	Ojrzanów Towarzystwo 251			X		X	Przesunięcie drogi 1KDL na tereny ekologiczne nie jest możliwe z uwagi na konieczność włączenia drogi w projektowane rondo na drodze powiatowej – ul. Tarczyńska.

			planów jest podzielenie na 4 działki, w chwili wyłożenia planu zagospodarowania przestrzennego ukształtowanie działki nie pozwoli mi na zrealizowanie przedsięwzięcia i zablokuje proces mojej inwestycji. W związku z powyższym bardzo proszę o przychylenie się do mojej prośby.							
28	12.01.2022		1.Mając na uwadze duży potencjał użytkowy działki nr 253 w Ojrzeńskim Tow. wynikający głównie z jej lokalizacji, ponownie uprzejmie wnoszę o oznaczenie jej w całości jako nieruchomości z możliwością zabudowy i prowadzenia działalności gospodarczej. 2.Analogiczna sytuacja, ale pod nieco innym kątem postrzegania, zachodzi w przypadku całej działki nr 110, tu też proszę o możliwość zabudowy z możliwością	Ojrzeńskie Towarzystwo 253 Ojrzeńskie Towarzystwo 110	8R/Z 10MN/U 15MN 6R		X X		X X	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola uniemożliwia przeznaczenie całej powierzchni działki na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością prowadzenia działalności gospodarczej. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola uniemożliwia przeznaczenie całej powierzchni działki na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością prowadzenia działalności gospodarczej. Ponadto usługi mogą być zlokalizowane w bryle budynku mieszkalnego jednorodzinnego, o powierzchni całkowitej wg przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego.

		prowadzenia działalności gospodarczej. Jako właściciel wymienionych działek mam plany zgodne duchem gospodarki rynkowej i zasadami demokracji. Ufam, że gremium pochylające się nad przedmiotowym zagadnieniem użyje swego nieprzeciętnego intelektu, refleksji, tolerancji ... by naprawić podjęte wcześniej krzywdzące decyzje. Tu trzeba ponownie zauważyć, że działka nr 253 mimo graniczenia jednym bokiem z rzeczką nigdy nie została nawet chwilowo zalana. Stosowanie w tym miejscu określenia „teren zalewowy” jest nadużyciem, deprecjacją powagi urzędu i przysparzaniem nie tylko mojej osobie zbędnych trudności. Podobnie jest z terminem „grunt ekologiczny”, każdy człowiek roztropny zauważy, że jest to stosunkowo mała powierzchnia, niecałe 43 ary, przylegające bokiem o długości prawie 100							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

			metrów do drogi utwardzonej o dużym natężeniu ruchu. A planowana jest nowa droga przy drugim boku tej działki, prawie 120 metrów długości i skrzyżowanie typu „ruch okrężny”. Brakuje przestrzeni oddzielającej specyficzny spokój przyrody, rozciągający się za rzeczką od dynamiki ruchliwych dróg, a tą funkcję łagodzącego buforu, takiej strefy przejściowej może spełniać w tym miejscu moja działka z proponowanym sposobem praktycznego użytkowania. Muszę stwierdzić, że mnie nie stać na posiadanie gruntów „zalewowych” ani „ekologicznych”, a działka nr 253 uległa stygmatyzacji bez mojej wiedzy i zgody, skądinąd mogąca mieć zalety idea planowania w tym przypadku została wypaczona i użyta jako instrument terroru. Jestem przekonany, że każdy rozsądnie myślący człowiek po uwzględnieniu tych kilku							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

			zasadniczych przesłanek, zgodnych z rzeczywistością i pragmatyzmem, zgodzi się z wnioskiem jak na wstępie.							
29	12.01.2022		W porozumieniu z mieszkańcami miejscowości Ojrzanów Towarzystwo wnioskuję o przesunięcie terminu akceptacji miejscowego planu zagospodarowania dla w/w miejscowości o czas potrzebny na zmianę klasyfikacji gruntów. Jako mieszkańcy Ojrzanowa Towarzystwo wynajęliśmy klasyfikatora gleb celem wstępnej analizy posiadanych gruntów. Przeprowadzone badania wykazały, że w naszej miejscowości jest zawyżona klasa ziemi i w związku z tym chcemy aby została przeprowadzona ponowna klasyfikacja przez odpowiednie urzędy/instytucje ewentualnie akceptacja badań już przeprowadzonych.	Ojrzanów Towarzystwo	R		X		X	Postępowanie dotyczące zmiany klasyfikacji gruntów rolnych jest procesem długotrwałym. Wprowadzone zmiany w ewidencji gruntów będą mogły zostać uwzględnione przy kolejnej aktualizacji planu miejscowego.

			Niestety nie jestem w stanie podać konkretnego terminu wykonania tych prac. Zmiana klasy ziemi, szczególnie w obszarze który obejmuje istniejące studium zagospodarowania terenu dla naszej miejscowości umożliwiłaby nam wnioskowanie o zmianę użytkowania terenu z rolnego na „budowlany” na czym nam bardzo zależy.							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Przewodnicząca Rady
Anna Filipowicz

**Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr 31/LI/2022
Rady Gminy Żabia Wola
z dnia 30 marca 2022r.**

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z
ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH
GMINY ORAZ O ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 roku, poz. 503) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

I. DROGI PUBLICZNE

- wykup terenu pod drogi publiczne

Drogi w obszarze opracowania są drogami publicznymi kategorii powiatowej i gminnej.

Koszty wykupu terenu pod drogi publiczne – gminne obciążają budżet Gminy.

Koszty wykupu terenu pod drogi publiczne – powiatowe obciążają budżet Powiatu.

- budowa dróg (jezdni, poboczy i ewentualnie chodników oraz odwodnienie i oświetlenie dróg)

Przebudowa i budowa dróg gminnych należy do zadań własnych gminy i realizowana będzie w oparciu o Wieloletni Plan Inwestycyjny ze środków budżetu gminy wspieranych środkami funduszy UE.

Przebudowa drogi powiatowej należy do zadań Powiatu.

II. BUDOWA WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI

Wodociągi:

Miejscowość Ojrzanów Towarzystwo pokryta jest siecią wodociągową.

Rozbudowa sieci wodociągowej w gminie następuje zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym Gminy Żabia Wola, który uwzględnia tempo zmian w zagospodarowaniu przestrzennym i potrzeby w zakresie infrastruktury technicznej.

Do czasu wybudowania sieci wodociągowej plan dopuszcza pobór wody z indywidualnych źródeł.

Kanalizacja:

W miejscowości Ojrzanów Towarzystwo nie ma sieci kanalizacyjnej.

Sieci kanalizacji sanitarnej będą budowane ze środków finansowych budżetu gminy, ze środków krajowych i środków pochodzących z funduszy europejskich.

Do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej plan ustala odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu do oczyszczalni ścieków na podstawie umów indywidualnych. Plan dopuszcza możliwość realizacji lokalnych systemów oczyszczania ścieków.

III. BUDOWA SIECI I URZĄDZEŃ ELEKTRYCZNYCH I GAZOWYCH

Rozbudowa sieci elektrycznych i budowa stacji transformatorowych zgodnie z zapisami planu odbywać się będzie na podstawie umowy zawartej pomiędzy zainteresowanym inwestorem i odpowiednim terenowo przedsiębiorstwem energetycznym.

Do zadań własnych gminy zgodnie z art. 18 Prawa energetycznego w zakresie zaopatrzenia w energię i paliwa gazowe należy planowanie i organizowanie zaopatrzenia oraz finansowanie oświetlenia dróg.

Przewodnicząca Rady
Anna Filipowicz

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 31/LI/2022

Rady Gminy Żabia Wola

z dnia 30 marca 2022 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę