

UCHWAŁA NR
RADY GMINY ŻABIA WOLA
z dnia

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego część miejscowości Ojrzanów i Ojrzanów Towarzystwo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 15 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z dnia 10 maja 2003 r. poz. 717), uchwały nr 45/VIII/2007 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 26 czerwca 2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część Miasta Żabia Wola, gmina Żabia Wola oraz po stwierdzeniu zgodności planu ze studium Rada Gminy Żabia Wola uchwala co następuje:

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmujący fragment miejscowości Ojrzanów i Ojrzanów Towarzystwo zwany dalej planem, w obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2.

Granice obszaru objętego planem są określone na rysunku planu stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

§ 3.

1. Plan obejmuje:

- 1) tekst planu stanowiący niniejszą uchwałą;
- 2) rysunek planu w skali 1:1000 będący integralną częścią niniejszej uchwały stanowiący załącznik nr 1;
- 3) rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego granicami planu przy użyciu oznaczeń zastosowanych i opisanych odpowiednio w legendzie rysunku :
 - a) oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu:
 - granice obszaru objętego planem,
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,
 - przeznaczenie terenów – określone symbolem literowym i numerem wyróżniającym,
 - b) pozostałe oznaczenia zastosowane na rysunku planu mają charakter informacyjny lub postulatywny;
2. Załącznikiem nr 2 do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia planu do publicznego wglądu.
3. Załącznikiem nr 3 do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie dotyczące zgodności ustaleń planu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola.
4. Załącznikiem nr 4 do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania, które należą do zadań własnych Gminy.
5. Teren opracowania planu obejmuje powierzchnię – 14.2 ha ustalenia planu dla terenu o powierzchni 4.1 ha

§ 4.

1. Plan sporządza się w zakresie zgodnym z ustawą.
2. W obszarze planu nie występują tereny przestrzeni publicznej definiowanej przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

§ 5.

1. Ile razy w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały, stanowiący akt prawa miejscowego o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny 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 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

- 5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 6) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 7) **teren** – należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o określonym przeznaczeniu, sposobie użytkowania lub odrębnych zasadach zagospodarowania, oznaczoną na rysunku planu numerem i symbolem literowym;
- 8) **przeznaczenie podstawowe** – część przeznaczenia terenu, która powinna dominować w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu.
- 9) **przeznaczenie dopuszczalne** terenu – rodzaj przeznaczenia terenu inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu w sposób określony w ustaleniach planu, lokalizowane na zasadzie braku konfliktu z przeznaczeniem podstawowym wynikającym z ich sąsiedztwa,
- 10) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć granice terenów przedstawione na rysunku planu linią ciągłą, dzielące obszar planu na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 11) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu lub ustaloną linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczającej drogi lub terenu oraz od innych obiektów lub granic działki, która nie może być przekroczona;
- 12) **maksymalnej liczbie kondygnacji** lub **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną ilość użytkowych nadziemnych kondygnacji budynku lub maksymalną wysokość liczona od średniego poziomu terenu w elewacji frontowej budynku do wysokości głównej kalenicy lub najwyższego punktu dachu;
- 13) **elewacji frontowej** – elewacja budynku zlokalizowana od strony frontu działki;
- 14) **froncie działki** – część działki budowlanej przyległej do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, z której odbywa się zjazd na działkę;
- 15) **maksymalnej intensywności zabudowy** - nieprzekraczalna wartość stosunku sumy powierzchni liczonej w obrysie murów wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków, do powierzchni działki;
- 16) **maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy** - nieprzekraczalna wartość stosunku powierzchni zabudowy wszystkich budynków do powierzchni działki określona w %;
- 17) **zachowaniu istniejącej zabudowy** - możliwość pozostawienia budynków istniejących, bez naruszania ich istniejącej substancji (mury zewnętrzne, konstrukcja), z dopuszczeniem ich przebudowy i remontu (określonych przepisami ustawy prawo budowlane);
- 18) **drogach wewnętrznych** – należy przez to rozumieć wydzieloną z terenu działkę, która na zasadach określonych w przepisach odrębnych, pełni funkcję drogi wewnętrznej dla pozostałych działek do niej przylegających;
- 19) **osiowym poszerzeniu drogi publicznej** – obustronne poszerzenie istniejącej drogi do szerokości w liniach rozgraniczających podanej w planie wzdłuż osi symetrii istniejącej drogi;
- 20) **terenach realizacji celów publicznych** – należy przez to rozumieć tereny, na których lokalizuje się obiekty budowlane przeznaczone do działalności służącej celom publicznym w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 21) **obszar ograniczonego zagospodarowania** – pas terenu o szerokości 15,0m licząc po 7,5m od osi linii średniego napięcia oraz po 7,5m od linii rozgraniczającej terenu wyznaczonego pod stację transformatorową, w którym zagospodarowanie podlega ograniczeniom wynikającym z Polskich Norm i przepisów odrębnych. Zabudowa przeznaczona na stały pobyt ludzi powinna być lokalizowana poza szkodliwym oddziaływaniem pola elektromagnetycznego.

2. Inne pojęcia i definicje wymienione w planie rozumieć należy zgodnie z treścią stosowanych odrębnych przepisów.

DZIAŁ I

Przepisy ogólne

Rozdział 1

Ustalenia dotyczące konstrukcji planu

§ 6.

1. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem, ustalenia szczegółowe obowiązują dla poszczególnych terenów oznaczonych symbolem cyfrowym i literowym.
2. Dla każdego terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i zabudowy zapisano ustalenia szczegółowe.

§ 7.

1. Plan wyznacza tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania określone odpowiednim symbolem literowymi i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów.
2. Dla terenów wyznaczonych planem ustala się przeznaczenie podstawowe i przeznaczenie uzupełniające oraz warunki

jego dopuszczenia.
3. Ponadto, w planie określa się propozycje zagospodarowania oraz inne informacje nie stanowiące ustaleń planu. / np. linie podziałów, przebieg dróg wewnętrznych /

§ 8

Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczonych następującymi symbolami literowymi:

1U	tereny zabudowy usługowej związanej z usługami turystycznymi- teren obsługi biurowej, technicznej i gospodarczej,
2U	tereny zabudowy usługowej związanej z usługami turystycznymi- teren usług hotelarskich - zabudowa mieszkaniowa ,tereny sportu i rekreacji,
1WS	tereny wód powierzchniowych – tereny stawów,
1Kp,Z	tereny parkingów i zieleni,
1Zp	tereny zieleni urządzonej
1E	teren infrastruktury, stacja transformatorowa,
1KDZp	tereny dróg publicznych- teren przeznaczony pod poszerzenie drogi zbiorczej.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 9

Zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:

- 1) Plan przyjmuje następujące zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej
 - a) obszar objęty planem obejmuje część działki, na której położony dawny dwór i park wpisany do rejestru zabytków
 - b) obszar planu stanowić będzie rozbudowę i uzupełnienie funkcji hotelarsko –konferencyjnych i turystyczno – rekreacyjnych jakie pełni obecnie teren,
- 2) Szczegółowe ustalenia dotyczące kształtowania ładu przestrzennego są określone w Dziale II przepisy szczegółowe.

§ 10

Zasady ustalania położenia linii rozgraniczających:

- 1) Linie rozgraniczające wyznaczające tereny dróg publicznych o szerokości podanej w planie są wyznaczone następująco:
 - a) dla terenu poszerzenia drogi oznaczonego 1KDZp , linie rozgraniczające zostały wyznaczone: z jednej strony granicą istniejącej drogi – granicą opracowania, z drugiej strony linią istniejącego ogrodzenia (szerokość planowanej drogi 20.0m) w granicach planu teren 1KDZp o zmiennej szerokości,
- 2) Linie rozgraniczające pozostałych terenów określa rysunek planu;

§ 11

Zasady ustalania linii zabudowy:

- 1) Linie zabudowy od strony drogi została wyznaczona jako nieprzekraczalna, wskazana i zwymiarowana na rysunku planu oraz opisana w Dziale II niniejszej uchwały
- 2) Poza linie zabudowy mogą być wysunięte obiekty małej architektury, budynki portierni, oraz obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) Nieprzekraczalne linie zabudowy od strony pozostałych granic działek należy wyznaczać zgodnie z przepisami Odrębnymi i ustaleniami szczegółowymi niniejszej uchwały;

§ 12

Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) Forma nowych budynków powinna być ukształtowana w nawiązaniu do architektury zlokalizowanej w sąsiedztwie.

§ 13

Zasady sytuowania ogrodzeń:

- 1) Ogrodzenia od strony dróg należy lokalizować w ustalonej istniejącym ogrodzeniem linii rozgraniczającej z zachowaniem charakteru i formy istniejącego ogrodzenia ;

§ 14

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

- 1) Na obszarze objętym planem nie ustala się granic scalenia.
- 2) Zasady scalenia i podziału nieruchomości zostały określone dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w Dziale II.

Rozdział 3

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

§ 15

Ochrona wód podziemnych i powierzchniowych;

- 1) Wszelkie prace melioracyjne oraz prace ziemne związane z przekształceniem układu hydrograficznego, drenarskiego (melioracje) w tym również sypanie wałów przekształcanie poziomów terenu mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne wymagają uzgodnienia na warunkach zgodnych z przepisami Prawa Wodnego;
- 2) Ustala się obowiązek ochrony rowów melioracyjnych przed zasypaniem, uszkodzeniem brzegów i zaśmiecaniem;
- 3) Ustala się lokalizowanie; zabudowy w odległości min. 3.0 m a ogrodzeń 1.5 m od górnej krawędzi skarpy.
- 4) Ustala się że zabudowa terenów jest dozwolona po przebudowie bądź likwidacji istniejącej sieci drenarskiej w uzgodnieniu z inspektorem Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych.

§ 16

Ochrona powietrza.

W planie preferuje wykorzystanie jako czynników grzewczych: gazu, energii elektrycznej, energii słonecznej, oleju niskosiarkowego lub innych ekologicznie czystych odnawialnych źródeł energii.

§ 17

W zakresie ochrony i wzbogacania lokalnych wartości środowiskowych i przyrodniczych i krajobrazowych:

- 1) Ustala się zachowanie lokalnych powiązań przyrodniczych z terenami otaczającymi poprzez zachowanie cieków wodnych i towarzyszących mu zadrzewień i zakrzewień oraz ich wzbogacenie. Nasadzenia nowych drzew tylko od strony wschodniej i północnej.
- 2) Na terenach położonych w obszarze objętym planem obowiązuje zachowanie i ochrona istniejącej zieleni wysokiej (za wyjątkiem drzew owocowych, drzew i krzewów, których wiek nie przekracza 5 lat oraz drzew i krzewów sadzonych na plantacjach) oraz wprowadzanie nowych nasadzeń w miejsce drzew usuwanych z przyczyn uzasadnionych;
- 3) W północno wschodniej części planu znajduje się drzewo uznane za pomnik przyrody. Ustala się jego ochronę i wprowadza zakaz zabudowy w promieniu 15.0m od drzewa.
- 3) Postuluje się wprowadzanie na całym obszarze maksymalnej ilości zieleni towarzyszącej w formie zieleni urządzonej, zieleni towarzyszącej obiektom usługowym oraz pasa zieleni wzdłuż granicy działki położonej po wschodniej stronie na granicy z zabudową mieszkaniową;
- 4) Wielkości minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej są różne dla poszczególnych terenów i określone są w dziale II;
- 5) Wielkości maksymalnej powierzchni zabudowanej i utwardzonej są różne dla poszczególnych terenów i określone są w dziale II;

§ 18

Gospodarka odpadami.

Na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji, wywóz na składowisko odpadów wskazane przez Urząd Gminy za pośrednictwem koncesjonowanego przedsiębiorstwa.

§ 19

Dla terenów o symbolu U zgodnie z art. 114 ustawy prawo ochrony środowiska obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenu zabudowy rekreacyjno – wypoczynkowej.

§ 20

W obszarze planu ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art.51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r.- Prawo ochrony środowiska (Dz.U.Nr 62 poz.627 z późn. zm.)

§ 21

Ustala się, że realizacja niezbędnych elementów infrastruktury technicznej lub urządzeń ochrony środowiska zapewniających ochronę gleby, wód powierzchniowych i podziemnych oraz powietrza powinna następować równocześnie lub wyprzedzająco w stosunku do realizacji inwestycji i urządzeń na terenach objętych planem.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 22

Obszar planu bezpośrednio przylega do terenu objętego ochroną konserwatora.

- 1) Od granicy obszaru objętego ochroną konserwatorską wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy 15.0m zgodnie z rysunkiem planu .
- 2) Wysokość budynków w sąsiedztwie parku nie wyższa niż 10.0 m.

Rozdział 5

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

§23

- 1) Plan ustala zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi na terenach położonych pomiędzy granicami parku a wskazana nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 2) Obiekty budowlane w sąsiedztwie linii energetycznych należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy bezpieczeństwa, Polskie Normy i inne przepisy odrębne;
- 3) Odległość zabudowy w sąsiedztwie lasów należy przyjmować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) Wokół pomników przyrody ustala się strefę ochronną o promieniu 15.0 m z zakazem zabudowy.

Rozdział 6

Zasady modernizacji , rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§24

Określenie układu komunikacyjnego wraz z parametrami oraz klasyfikacją dróg;

- 1) Obszar objęty planem jest obsługiwany przez istniejącą drogę kategorii powiatowej klasy zbiorczej;
- 2) W obszarze planu nie wyznacza się nowych dróg publicznych . Ustala się poszerzenie istniejących drogi 1KDZp;
3. Dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, służących obsłudze terenów na warunkach określonych niniejszym planem i przepisami odrębnymi;
- 4) Realizacja dróg pożarowych, zapewniających dojazd jednostek ratowniczych do istniejących i projektowanych obiektów, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§25

Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

- Układ komunikacyjny obszaru planu oparty jest o istniejącą drogę;
- drogę powiatową nr 1503W Ojrzanów – Grodzisk Maz.;

Rozdział 7

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

Określenie układu sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz określenie warunków powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym.

§26

Zaopatrzenie w wodę;

- 1) zaopatrzenie w wodę dla obszaru planu planuje się z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych,
- 2) ustala się rozbudowę sieci wodociągowej wzdłuż projektowanych dróg publicznych i dróg wewnętrznych,
- 3) dopuszcza zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wód.

§ 27

Odprowadzenie ścieków sanitarnych i wód opadowych;

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków sanitarnych do projektowanej kanalizacji sanitarnej,
- 2) do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne,
- 3) wody opadowe i roztopowe odprowadzić na teren własny działki, nie naruszając interesu osób trzecich, nie zmieniając stanu wód na gruncie ani kierunku odpływu wody,
- 4) w obszarze planu dopuszcza się zastosowanie lokalnych systemów oczyszczania.

§28

Zaopatrzenie w energię ;

- 1) w obszarze opracowania istnieją sieci SN, NN;
- 2) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznej (SN, NN);

§29

Telekomunikacja;

ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną w uzgodnieniu i na warunkach Zakładu Telekomunikacji;

§30

Gaz;

ustala się zaopatrzenie w gaz w oparciu o projektowaną i istniejącą sieć gazu przewodowego;

§31

Ciepłownictwo;

ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z preferencją dla nieszkodliwych, ekologicznych czynników grzewczych (gaz, olej opałowy niskosiarkowy, energia elektryczna, energia słoneczna, odnawialne formy energii), których eksploatacja powodująca wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza nie spowoduje przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego właściciel instalacji posiada tytuł prawny;

§32

Ustalenia ogólne;

- 1) Ustala się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej w pasie drogowym w oparciu o przepisy odrębne;
- 2) Plan dopuszcza lokalizowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz sieci poza liniami rozgraniczającymi drogi;
- 3) Dla planowanej zabudowy należy zachować odległości od wszelkich istniejących sieci i urządzeń podziemnych i naziemnych wynikające z przepisów odrębnych.
- 4) Ustala się możliwość przebudowy istniejącej infrastruktury technicznej, w tym linii energetycznych.

Rozdział 8

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania , urządzania i użytkowania terenów.

§33

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

DZIAŁ II

Przepisy szczegółowe

Rozdział 9

Zasady i warunki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów .

§34

1U (pow. 1.18ha)

1) Przeznaczenie:

- a) przeznaczenie podstawowe– tereny zabudowy związanej z obsługą turystyki , zabudowa budynkami – biurowo-technicznymi, budynkami w których świadczone będą usługi hotelarskie, budynkami konferencyjnymi z dopuszczeniem budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej , komunikacji, budowy parkingów, wraz z terenami zieleni urządzonej,
- b) przeznaczenie uzupełniające - dopuszcza się lokalizacje usług handlu, i gastronomi w budynkach o powierzchni zabudowy max 200 m²;

2) Formy i parametry kształtowania nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy. Kolorystyka oraz rodzaj użytych materiałów:

- a) budynków usługowych, biurowych i gospodarczych :
 - maksymalna ilość kondygnacji – 2,
 - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.80 m w stosunku do poziomu terenu, w przypadku podpiwniczenia 1.20 m,
 - maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższego punktu kalenicy – 10.0 m,
 - dachy płaskie lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40°,
- b) kolorystyka elewacji kolory pastelowe. Zakaz stosowania kolorów jaskrawych. Materiały wykończeniowe naturalne z zakazem stosowania okładzin z tworzyw sztucznych

3) Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu.

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy,- od linii rozgraniczającej teren drogi 1KDZp- 15.0 m ,
od dróg wewnętrznych nie ustalonych na rysunku planu 6.0 m,
od terenu parku 15.0 m,
- b) intensywność zabudowy dla poszczególnych działek do 0.5,
- c) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni terenu max 20%,
- d) powierzchnia biologicznie czynna minimum 60%;

4) Ogrodzenia-(położenie ogrodzenia i bram wjazdowych od strony dróg i placów , wysokość i inne parametry.); Ogrodzenia terenu zgodnie § 13;

5) Zasady podziału na działki budowlane;

Plan przyjmuje następujące zasady i warunki podziału terenu na działki;

- a) wydzielone działki muszą być dostosowane wielkością i kształtem do sposobu zagospodarowania oraz do potrzeb związanych z funkcjonowaniem projektowanych obiektów w ramach przeznaczenia terenu,
- b) nowo wydzielone działki nie powinny być mniejsze niż 5000 m²,
- c) wydzielenie nowych działek jest możliwe w przypadku gdy posiadać one będą dostęp do drogi publicznej,
- d) dla działek nie przylegających do dróg publicznych należy wyznaczyć drogi wewnętrzne lub dojazdy;
- e) szerokość frontu nowo wydzielonej działki wynosi min. 30 m.
- f) kąt nachylenia granicy w stosunku do pasa drogowego w nawiązaniu do istniejących podziałów ± 10°.

6) Ograniczenia w zabudowie wynikające z istniejącego zagospodarowania (lokalizacja zabudowy w sąsiedztwie linii WN, gazociągów i innej sieci uzbrojenia terenu, rowów melioracyjnych ewentualnie dróg i linii kolejowych);

Obiekty budowlane w sąsiedztwie linii energetycznych należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy bezpieczeństwa, Polskie Normy i inne przepisy odrębne;

7) Obsługa komunikacyjna terenu. Parkingi.

- a) obsługa z drogi powiatowej Żabia Wola. –Siostrzeń - Ojrzanów (1503W) klasy zbiorczej oraz poprzez drogi wewnętrzne i dojazdy nie ustalone na rysunku planu,
- b) ustala się drogi wewnętrzne lub dojazdy o szerokości nie mniejszej niż 8.0 m,
- c) plan wyznacza miejsca parkingowe w ilości 2 miejsca na 100m² powierzchni użytkowej budynków. W przypadku lokalizowania budynków konferencyjnych należy wyznaczyć parking na co najmniej 4 samochodów na każdy 100m² ;
- d) bilans miejsc parkingowych może obejmować wszystkie tereny. Lokalizacja parkingów na terenie 1Kp,Z lub w terenie 1U i 2U,

§35

2U (pow. 2.74 ha)

1) Przeznaczenie:

- a) przeznaczenie podstawowe– tereny zabudowy związanej z obsługą turystyki ,teren usług hotelarskich zabudowa budynkami mieszkalnymi przeznaczonymi do wynajmowania pokoi, pensjonatami oraz budynkami konferencyjno –rekreacyjnymi z dopuszczeniem budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej , komunikacji, budowy parkingów, wraz z terenami zieleni urządzonej i wód.
- b) przeznaczenie uzupełniające - dopuszcza się lokalizację usług gastronomi i rekreacji oraz lokalizację terenów sportowych i rekreacyjnych;

2) Formy i parametry kształtowania nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy. Kolorystyka oraz rodzaj użytych materiałów:

- a) budynków mieszkalnych, usługowych;
 - maksymalna ilość kondygnacji – 2,
 - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.80 m w stosunku do poziomu terenu, w przypadku podpiwniczenia 1.20 m,
 - maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższego punktu kalenicy – 10.0 m,. W głębi działki, w północnej części dopuszcza się budowę budynku o wysokości 11.0 m.
 - dachy płaskie lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40°,
- b) kolorystyka elewacji kolory pastelowe. Zakaz stosowania kolorów jaskrawych .Materiały wykończeniowe naturalne z zakazem stosowania okładzin z tworzyw sztucznych

3) Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu.

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy - od dróg wewnętrznych nie ustalonych na rysunku planu 6.0 m, od terenu parku 15.0 m
- b) intensywność zabudowy dla poszczególnych działek do 0.4,
- c) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni terenu max 30%,
- d) powierzchnia biologicznie czynna minimum 60%;

4) Ogrodzenia-(położenie ogrodzenia i bram wjazdowych od strony dróg i placów , wysokość i inne parametry.); Plan ustala ogrodzenia ażurowe co najmniej w 80% pozostałe ustalenia dotyczące ogrodzeń zgodnie z § 13;

5) Zasady podziału na działki budowlane;

Plan przyjmuje następujące zasady i warunki podziału terenu na działki;

- a) wydzielone działki muszą być dostosowane wielkością i kształtem do sposobu zagospodarowania oraz do potrzeb związanych z funkcjonowaniem projektowanych obiektów w ramach przeznaczenia terenu,
- b) nowo wydzielone działki nie powinny być mniejsze niż 5000 m²,
- c) wydzielenie nowych działek jest możliwe w przypadku gdy posiadać one będą dostęp do drogi publicznej,
- d) dla działek nie przylegających do dróg publicznych należy wyznaczyć drogi wewnętrzne lub dojazdy;

6) Ograniczenia w zabudowie wynikające z istniejącego zagospodarowania (lokalizacja zabudowy w sąsiedztwie linii WN, gazociągów i innej sieci uzbrojenia terenu, rowów melioracyjnych ewentualnie dróg i linii kolejowych);

Obiekty budowlane w sąsiedztwie linii energetycznych należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy bezpieczeństwa, Polskie Normy i inne przepisy odrębne;

7) Obsługa komunikacyjna terenu. Parkingi.

- a) obsługa z drogi powiatowej Grodzisk Maz. –Siostrzeń – Ojrzanów klasy zbiorczej oraz poprzez drogi wewnętrzne i dojazdy nie ustalone na rysunku planu,
- b) ustala się drogi wewnętrzne lub dojazdy o szerokości nie mniejszej niż 8.0 m,
- c) plan wyznacza miejsca parkingowe w ilości 3 miejsca na 100m² powierzchni użytkowej budynków.
- d) bilans miejsc parkingowych może obejmować wszystkie tereny. Lokalizacja parkingów na terenie 1Kp,Z lub w terenie 1U i 2U,

§36

1WS (pow. 0.21 ha) – teren wód powierzchniowych- tereny stawów

1) Przeznaczenie

- a) przeznaczenie podstawowe– tereny przeznaczone na tereny wód powierzchniowych i tereny zieleni urządzonej z dopuszczeniem budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej , komunikacji,
- b) przeznaczenie uzupełniające - dopuszcza się rekreacyjne wykorzystanie terenu , budowę pomostów

2) Zagospodarowanie terenu

Dopuszcza się zmianę linii brzegowej stawu

§37

1Zp (pow. 0.18 ha) – teren zieleni urządzonej

1) Przeznaczenie

- a) przeznaczenie podstawowe– tereny przeznaczone pod tereny zieleni urządzonej z dopuszczeniem budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej , komunikacji,
- b) przeznaczenie uzupełniające - dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury.

§38

1Kp,Z (pow. 0.21 ha) – teren parkingów i zieleni

1) Przeznaczenie

- a) przeznaczenie podstawowe– tereny przeznaczone pod urządzenie parkingów i tereny zieleni urządzonej z dopuszczeniem budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej , komunikacji,
- b)przeznaczenie uzupełniające - dopuszcza się lokalizację portierni o powierzchni zabudowy nie większej niż 20m².

§39

1E – teren infrastruktury- stacji transformatorowej

1) Przeznaczenie

- a) przeznaczenie podstawowe– tereny przeznaczone na budowę stacji transformatorowej z dopuszczeniem budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej , komunikacji,

2) Zagospodarowanie terenu

Dla potrzeb budowy stacji transformatorowej należy wydzielić działkę o wymiarach min 2.0 x 3.0 m z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej.

§40

1 KDZp, (0.072ha) - teren komunikacji , część drogi publicznej –poszerzenie terenu drogi publicznej klasy zbiorczej;

- 1) Szerokości terenu KDZp obejmuje teren przeznaczony na poszerzenie istniejącej drogi od granicy opracowania (granica ew. działki istniejącej drogi) do istniejącego ogrodzenia- szerokość zmienna;
- 2) Tereny komunikacji obejmują realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych;
- 3) Dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych;

DZAŁ III **Przepisy przejściowe i końcowe**

§ 41

Określa się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wskutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- w wysokości 10%,

§ 41

Dokonuje się zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995r o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

§42

1. Przyjmuje się sposób rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu określony w załączniku nr 2.
2. Przyjmuje się sposób realizacji i zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należącej do zadań własnych gminy określony w załączniku nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 43

Traci moc uchwała nr 37/2000 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 27 kwietnia 2000r w części objętej niniejszą Uchwałą.

§ 44

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żabia Wola.

§ 45

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 46

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

Przewodniczący
Rady Gminy Żabia Wola