MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻABIA WOLA

OBEJMUJĄCY MIEJSCOWOŚĆ CIEPŁE A (obszar V)

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

ZESPÓŁ PROJEKTOWY:

Kierownik pracowni
mgr inż. Jadwiga Jeznach

Projektant
mgr inż. Katarzyna Dąbrowska

UCHWAŁA NR 10/XVII/2016
RADY GMINY ŻABIA WOLA

z dnia 29 marca 2016 r.

W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻABIA WOLA OBEJMUJĄCEGO MIEJSCOWOŚĆ CIEPŁE A (obszar V)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. 2015r. poz. 1515 póź. zm.), oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r. poz.199 z póź. zm.) oraz Uchwały Nr 61/XLIV/2010 z dnia 26 października 2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola i Uchwały Nr 1/XVI/2016 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 26 stycznia 2016r. w sprawie zmiany Uchwały Nr 61/XLIV/2010 z dnia 26 października 2010r., 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.) Rada Gminy uchwala, co następuje:

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmujący miejscowość Ciepłe A (obszar V) na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2.

1. Plan obejmuje miejscowość Ciepłe A (obszar V) położoną przy drodze powiatowej 1521W o łącznej powierzchni około 84,50ha.
2. Granica obszaru planu wyznaczona jest granicą administracyjną wsi Ciepłe A.
3. Granice obszaru objętego planem oznaczone są symbolem graficznym na rysunku planu sporządzonym w skali 1:2000 stanowiącym załącznik nr 1 (graficzny) do niniejszej uchwały.

§ 3.

1. Plan zawiera:
   1) tekst planu stanowiący niniejszą uchwałę;
   2) rysunek planu w skali 1:2000 będący integralną częścią niniejszej uchwały stanowiący załącznik nr 1;
2. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego granicami planu przy użyciu oznaczeń zastosowanych i opisanych odpowiednio w legendzie:
   1). oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu:
   a) granice obszaru objętego planem miejscowym,
   b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania,
   c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
   d) wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,
   e) obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii średniego napięcia,
   f) przeznaczenie terenów – określone symbolem literowym i cyfrowym,
   2). oznaczenia graficzne informacji nie stanowiących ustaleń planu,
   3). wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola wraz z określeniem granic obszaru objętego niniejszym planem.
3. Integralną częścią niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie będące załącznikiem nr 2 dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.
4. Integralną częścią niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie będące załącznikiem nr 3 dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania, które należą do zadań własnych gminy.

§ 4.

1. Plan sporządza się w zakresie zgodnym z ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W planie nie występują:
   1) obiekty dziedzictwa kulturowego i zabytki oraz dobra kultury współczesnej;
   2) obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
   3) tereny lub obiekty podlegające ochronie ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 5.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący miejscowość Ciepłe A (obszar V) w gminie Żabia Wola o którym mowa w §1 uchwały;
2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:2000, stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały;
3) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Żabia Wola o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
4) **ustawie** – należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu lub ustaloną w tekście uchwały, a także wyznaczoną przez przepisy odrębne linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość ściany sytuowanego budynku od linii rozgraniczającej drogi, linii rozgraniczającej terenów o innym przeznaczeniu oraz od innych obiektów, granic działki, itp.; poza nieprzekraczalne linie zabudowy mogą wystawać elementy budynków lub obiekty wymienione w przepisach ogólnych;
6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które powinno dominować w danym terenie w sposób określony ustaleniami planu;
7) **przeznaczeniu dopuszczalnym –** przeznaczenie terenu i związany z nim sposób zagospodarowania dopuszczone na wyodrębnionym terenie, przy czym warunki tego dopuszczenia określa niniejsza uchwała;
8) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu niezbędny do realizacji i funkcjonowania przeznaczenia podstawowego terenu;
9) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynków i innych obiektów budowlanych;
10) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć tereny zieleni wysokiej i niskiej, powierzchnie trawiaste urządzone jako skwery, zieleńce;
11) **usługach towarzyszących** – należy przez to rozumieć usługi zlokalizowane w bryle budynku mieszkalnego jednorodzinnego, o powierzchni całkowitej w rozumieniu przepisów rozporządzenia z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, których działalność nie powoduje konieczności wprowadzenia ruchu transportu ciężkiego ponad 3,5 t;
12) **obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy** – teren położony w sąsiedztwie linii średniego napięcia (po 4,5m od osi linii), w którym zakazuje się budowy budynków przeznaczonych na pobyt ludzi i zagospodarowanie podlega ograniczeniom wynikającym z przepisów odrębnych z zakresu bezpieczeństwa.

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

Informacje dotyczące konstrukcji planu

§ 6.

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

DZIAŁ I
Przepisy ogólne

Rozdział 1
Przeznaczenie terenu

§ 7.

Na rysunku planu zostały wyznaczone liniami rozgraniczającymi tereny o przeznaczeniu podstawowym:

MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
R/Z	tereny rolnicze – tereny zadrzewień
ZL	tereny lasów
R	tereny rolnicze
WS	tereny wód powierzchniowych
E	teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka
KD/Zp	teren komunikacji – teren części drogi publicznej, kategorii powiatowej, klasy zbiorczej
KD/L	teren komunikacji - teren drogi publicznej, kategorii gminnej, klasy lokalnej
KD/D	tereny komunikacji - tereny dróg publicznych kategorii gminnej, klasy dojazdowej
KDW	teren komunikacji - teren drogi wewnętrznej

Rozdział 2
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8.

Zasady ustalania linii zabudowy:

1) Linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne od strony dróg, terenu o symbolu 3WS, terenów o symbolu 1ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL i 9ZL i zwymiarowano na rysunku planu;
2) Dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy od strony dróg: słupów, zadaszeń, podestów wejściowych, tarasów, okapów - max do szerokości 1.50 m;
3) Ustala się możliwość utrzymania istniejącej zabudowy zlokalizowanej w całości lub w części poza wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy z dopuszczeniem:
   a) prowadzenia robót budowlanych w tych obiektach, bez możliwości dalszej rozbudowy obiektu poza tę linię (nie dotyczy docieplenia obiektów budowlanych),
   b) nadbudowy obiektu z uwzględnieniem wskaźników zawartych w przepisach szczegółowych.

§ 9.

Zasady kształtowania zabudowy:

1) Ustala się, że kierunek głównej kalenicy dachu budynku musi być prostopadły lub równoległy do granic bocznych działki budowlanej;
2) Ustala się kolorystykę dachów budynków jako obowiązującą - w odcieniach brązu, czerwieni, zieleni i czerni;

3) Ustala się pokrycie dachów blachą, blachodachówką, dachówką ceramiczną i betonową, gontem bitumicznym i innymi podobnymi do nich pokryciami;
4) Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych w granicy działki lub lokalizowanie tych budynków w zbliżeniu do granicy na odległość 1.5 m;
5) Dopuszcza się w przypadku działek o szerokości do 20m lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych przy granicy lub 1,5m od granicy;
6) Kolorystyka elewacji budynków w kolorach harmonizujących z otoczeniem, pastelowych, z wykluczeniem kolorów bardzo jaskrawych;
7) Szczegółowe ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy w poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały (przepisy szczegółowe).

§ 10.

Zasady sytuowania ogrodzeń:

1) Ogrodzenia od strony dróg należy lokalizować w ustalonej linii rozgraniczającej, z wycofaniem w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew), w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz zachowując minimalne odległości od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej określone w przepisach odrębnych;
2) Istniejące ogrodzenia niezlokalizowane w linii rozgraniczającej mogą być użytkowane w dotychczasowej lokalizacji, z prawem do ich zachowania, do czasu realizacji dróg;
3) Ustala się zakaz lokalizowania od strony dróg ogrodzeń pełnych oraz betonowych z elementów prefabrykowanych;
4) Dla terenów dróg o szerokości mniejszej niż 12.0m bramy wjazdowe należy lokalizować zachowując minimalną odległość 7.0 m od osi drogi.

§ 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 3m^2 oraz słupów ogłoszeniowych;
2) Zakazuje się lokalizowania reklam świetlnych;
3) Zabrania się lokalizowania wszelkich reklam, innych niż słupy ogłoszeniowe w liniach rozgraniczających dróg;
4) Dopuszcza się lokalizowanie słupów ogłoszeniowych w liniach rozgraniczających dróg w sposób niekolidujący z ruchem drogowym.
5) Dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury w szczególności ławeczki, śmietniki w liniach rozgraniczających dróg w sposób niekolidujący z ruchem drogowym.

Rozdział 3

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 12.

1. W obszarze objętym planem nie ustala się granic terenów wymagających scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów 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 zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi w rozumieniu przepisów ustawy z zakresu udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie.
2. Zakaz, o którym mowa w ust. 1 nie dotyczy infrastruktury technicznej i dróg.

§ 14.

W zakresie wód podziemnych i powierzchniowych:

1) Ustala się, że prace ziemne związane z przekształceniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcenie poziomu terenu, mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne należy prowadzić w sposób zapewniający niepogorszenie i niezakłócenie spływu wód podziemnych i powierzchniowych na działkach i terenach sąsiednich zgodnie z przepisami z zakresu Prawa Wodnego;
2) Ustala się zachowanie istniejących rowów melioracyjnych;
3) Ustala się zakaz zanieczyszczania i degradacji rowów melioracyjnych;
4) Ustala się zachowanie pasa co najmniej 5,0m wzdłuż rowów melioracyjnych, wolnego od zabudowy oraz pasa co najmniej 3,0m wolnego od ogrodzeń dla zapewnienia możliwości eksploatacji i konserwacji cieku sprzętem mechanicznym oraz swobodnego ruchu pieszych.

§ 15.

Ochrona i wzbogacanie lokalnych wartości środowiskowych, przyrodniczych i krajobrazowych:

1) Ustala się zachowanie i utrzymanie istniejących zadrzewień; dopuszcza się usuwanie drzew w przypadkach nieuniknionych kolizji zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) Wielkości maksymalnej powierzchni zabudowy, minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy są ustalone w Dziale II;

§ 16.

W zakresie ochrony akustycznej, należy uwzględniać następujące tereny faktycznie zagospodarowane zgodnie z ustaleniami planu:

1) w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu MN jako tereny pod „zabudowę mieszkaniową";
2) domy mieszkalne w zabudowie zagrodowej jako tereny pod „zabudowę mieszkaniowo – usługową".

Rozdział 5

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

§ 17.

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 przeznaczonymi na pobyt ludzi.
2. Dla terenów oznaczonych symbolem ZL, R/Z ustala się zakaz zabudowy.
3. Dla terenów oznaczonych symbolem WS ustala się zakaz zabudowy, z wyjątkiem terenu o symbolu 3WS, na terenie którego dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w przypadku braku możliwości innych rozwiązań.
4. Dla terenu oznaczonego symbolem 2R ustala się zakaz zabudowy, za wyjątkiem komunikacji, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi.

Rozdział 6
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 18.

1. Określenie układu komunikacyjnego wraz z parametrami oraz klasyfikacją dróg;

1) Ustala się obsługę bezpośrednią obszaru objętego planem drogami gminnymi, których docelowe połączenie wskazano na rysunku planu z drogą powiatową nr 1521W oraz projektowanymi drogami wewnętrznymi;
2) Plan wyznacza następujące drogi :
   a) 1KD/Zp - projektowane poszerzenie drogi publicznej kategorii powiatowej, klasy zbiorczej,
   b) 1KD/L - istniejącą drogę publiczną klasy lokalnej, kategorii gminnej,
   c) 1KD/D, 2KD/D, 3KD/D - istniejące drogi publiczne klasy dojazdowej, kategorii gminnej,
   d) 1KDW – projektowaną drogę wewnętrzną.
3) Szerokość terenów komunikacji w ich liniach rozgraniczających określono na rysunku planu oraz w §36 - § 39 niniejszej uchwały;
4) Na terenie o symbolu MN ustala się możliwość wyznaczenia dróg wewnętrznych o szerokości minimum:
   a) 10.0 m – dla obsługi 10 działek i więcej,
   b) 8.0 m – dla obsługi od 5 do 9 działek,
   c) 6.0 m – dla obsługi od 2 do 4 działek,
   d) 5.0 m – dla obsługi 1 działki.
5) Drogi wewnętrzne winny mieć połączenie z dwoma drogami publicznymi, w przypadku braku w/w połączenia z dwoma drogami publicznymi należy na drodze wewnętrznej wydzielić teren do zawracania o minimalnej szerokości 12,5 m × 12,5m;
6) Przy skrzyżowaniach dróg dojazdowych należy stosować narożne ścięcia linii rozgraniczających o minimalnych wymiarach 5.0 m x 5.0 m. W przypadku skrzyżowań z drogą powiatową należy stosować narożne ścięcia linii rozgraniczających min 10,0m x 10,0m.

2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

1) Układ komunikacyjny obszaru planu powiązany jest drogą powiatową nr 1521W z miejscowością Żabia Wola, drogą powiatową nr 1521W i drogą powiatową nr 1518W z drogą krajową nr 8 oraz poprzez drogę powiatową nr 1521W z drogą wojewódzką nr 876.

Rozdział 7
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 19.

Zasady zaopatrzenia w wodę:

1) Obszar opracowania zasilany jest z istniejącego wodociągu gminnego (Ø110) zasilanego z ujęcia wód w miejscowości Bartoszówka. Ustala się zaopatrzenie w wodę dla obszaru objętego planem z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych;
2) Ustala się budowę sieci wodociągowej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg;
3) Do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z indywidualnych ujęć;
4) Sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami rozporządzenia z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

§ 20.

Zasady odprowadzenia ścieków bytowych i wód opadowych:

1) Ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do planowanej kanalizacji sanitarnej w celu ich oczyszczenia;
2) Dopuszcza się do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej odprowadzanie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu do oczyszczalni ścieków na podstawie umów indywidualnych;
3) Dopuszcza się w obszarze planu lokalizowanie lokalnych systemów oczyszczania ścieków (przydomowych oczyszczalni ścieków);
4) Odprowadzanie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własności nie może naruszać interesu osób trzecich; w przypadku nadmiaru wód należy je retencjonować w zbiornikach.

§ 21.

Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) Ustala się zasilanie terenu w energię elektryczną z GPZ w miejscowości Kaleń poprzez istniejące i projektowane sieci średniego i niskiego napięcia;
2) Ustala się zasadę budowy sieci średniego i niskiego napięcia wzdłuż istniejących i projektowanych dróg;
3) Ustala się, iż lokalizacja stacji transformatorowych wymaga dostępności do drogi publicznej lub wewnętrznej;
4) Ustala się, że szafki elektryczne należy umieszczać w ogrodzeniach i zapewniać do nich dostępność od strony drogi.

§ 22.

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

§ 23.

Zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy:

1) Ustala się, że obszar planu winien być objęty zaopatrzeniem w gaz w oparciu o budowę sieci z zachowaniem obowiązujących norm w zakresie prowadzenia i lokalizowania sieci i urządzeń;
2) Do czasu budowy sieci gazowej dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z instalacji zbiornikowych.

§ 24.

Ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem m.in. ekologicznych czynników grzewczych w szczególności: gazu, energii elektrycznej, energii słonecznej, oleju niskosiarkowego oraz innych odnawialnych źródeł energii.

§ 25.

Zasady usuwania odpadów:

1) Ustala się postępowanie z odpadami w sposób zgodny z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami;
2) Zagospodarowanie działki musi uwzględniać zapewnienie terenu do czasowego gromadzenia odpadów w sposób nie zagrażający środowisku.

§ 26.

Ustalenia ogólne:

1) Sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów należy lokalizować na terenach komunikacji z zachowaniem wzajemnych odległości wynikających z przepisów odrębnych;
2) W technicznie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej poza terenem komunikacji w oparciu o przepisy odrębne, z wyłączeniem terenów o symbolu ZL, R/Z, 1WS i 2WS;
3) Na terenach o symbolu R dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi.
4) Dla planowanej zabudowy należy zachować odległości od wszelkich istniejących sieci i urządzeń podziemnych i naziemnych wynikające z przepisów odrębnych.

Rozdział 8

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 27.

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

Rozdział 9

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

§ 28.

1. Ustala się dla terenu MN stawkę procentową służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu w wysokości 10%.
2. Ustala się dla pozostałych terenów stawkę procentową w wysokości 0%.

Dział II
Przepisy szczegółowe

Rozdział 1

Przeznaczenie terenu. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania.

§ 29.

Oznaczenie terenu		1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN
1.	**Przeznaczenie terenu**	
1)	**Przeznaczenie podstawowe**	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
	Przeznaczenie uzupełniające	- budynki gospodarcze i garażowe na samochody osobowe, - komunikacja, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska i ochrony przed zalewaniem dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - obiekty małej architektury.
2)	**Przeznaczenie dopuszczalne**	Usługi towarzyszące.
2.	**Zasady zagospodarowania**	
1)	**Ogólne zasady zagospodarowania**	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza. W obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy ustala się zakaz zabudowy budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi.
2)	**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- 6,0m – od linii rozgraniczających dróg o symbolu 1KD/L, 1KD/D, 2KD/D, 3KD/D, 1KDW, - 8,0m - od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 1KD/Zp, - 12,0m - od linii rozgraniczającej terenów o symbolu 1ZL, 7ZL, 9ZL, - wzdłuż projektowanych dróg wewnętrznych nieprzekraczalne linie zabudowy – 6,0m od linii rozgraniczających tych dróg, z wyjątkiem dróg wewnętrznych obsługujących jedną działkę, od których linia zabudowy wynosi 4,0m.
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie MN – 35%, - powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie MN – co najmniej 50%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,7, - minimalna intensywność zabudowy – 0,1

c)	maksymalna wysokość zabudowy	15,0m, w tym: - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 10.0 m, - maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży - 6.0 m, - maksymalna wysokość budynków nie przeznaczonych na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy – 4,0m, - maksymalna wysokość obiektów małej architektury – 3,0m.
d)	geometria dachów	- dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°, z wyjątkiem rozbudów istniejących budynków, gdzie dopuszcza się kąt nachylenia połaci dachowych w nawiązaniu do istniejącego, - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych w budynkach gospodarczych lub garażowych, - w budynkach gospodarczych i garażowych kąt nachylenia - połaci dachowych od 12° do 45°.
e)	ogrodzenia	Zgodnie z § 10.
3)	**Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**	
a)	minimalne powierzchnie działek	1000m^2 , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty działek	20,0m
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±20°
4)	**Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej**	1000m^2, - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych.
5)	**Obsługa komunikacyjna, parkingi**	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących dróg publicznych, a także z dróg wewnętrznych.
b)	parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-ch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce. W przypadku budynków z wbudowaną funkcją usługową – co najmniej trzech miejsc postojowych. Dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych łącznie z miejscami postojowymi w garażach.

§ 30.

Oznaczenie terenu		1R, 3R, 4R
1.	**Przeznaczenie terenu**	
1)	**Przeznaczenie podstawowe**	Tereny rolnicze
2)	**Przeznaczenie dopuszczalne**	- zabudowa zagrodowa dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi: - komunikacja, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, - urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych.

2.	**Zasady zagospodarowania**	
1)	**Ogólne zasady zagospodarowania**	Ustala się zakaz zabudowy niezwiązanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego rozumianego zgodnie przepisami Kodeksu cywilnego oraz ustawy z zakresu kształtowania ustroju rolnego. Zakaz hodowli zwierząt powyżej 10 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych definiowanych zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska), z wyj. zwierząt takich jak: lisy, jenoty, norki, tchórze, nutrie, szynszyle, kury, kaczki, gęsi, indyki, perlice, przepiórki, gołębie, psy, króliki, których hodowla może wynosić do 2DJP. W obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy ustala się zakaz zabudowy budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi.
2)	**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- 6,0m – od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 1KD/L, 2KD/D, 3KD/D, 1KDW, - 5,0m – od linii rozgraniczającej terenu o symbolu 3WS, - 12,0m – od linii rozgraniczającej terenu o symbolu 1ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL,
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- maksymalna powierzchnia zabudowy – 10% pow. działki budowlanej na terenie R, - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70% pow. działki budowlanej na terenie R, - maksymalna intensywność zabudowy – 0.2, - minimalna intensywność zabudowy – 0,04.
c)	maksymalna wysokość zabudowy	15,0m, w tym: - maksymalna wysokość budynków - 11,0m - maksymalna wysokość budynków nie przeznaczonych na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy – 4,0m.
d)	geometria dachów	- dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°, z wyjątkiem rozbudów istniejących budynków, gdzie dopuszcza się kształt i kąt nachylenia połaci dachowych w nawiązaniu do istniejącego, - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych w budynkach gospodarczych lub garażowych, - w budynkach gospodarczych i garażowych kąt nachylenia połaci dachowych od 12° do 45°.
e)	ogrodzenia	zgodnie z § 10.
3)	**Obsługa komunikacyjna, parkingi**	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących dróg publicznych znajdujących się na terenie objętym planem oraz dróg wewnętrznych.

§ 31.

Oznaczenie terenu		2R
1.	**Przeznaczenie terenu**	
1)	**Przeznaczenie podstawowe**	Tereny rolnicze.
2)	**Przeznaczenie dopuszczalne**	dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi: - komunikacja, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, - urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych.
2.	**Zasady zagospodarowania**	
1)	**Ogólne zasady zagospodarowania**	Ogrodzenia zgodnie § 10. Ustala się zakaz zabudowy budynkami.

§ 32.

Oznaczenie terenu		1R/Z, 2R/Z
1.	**Przeznaczenie terenu**	
1)	**Przeznaczenie podstawowe**	Tereny rolnicze - tereny zadrzewień.
2.	**Zasady zagospodarowania**	
1)	**Ogólne zasady zagospodarowania**	Ogrodzenia zgodnie § 10. Ustala się zakaz zabudowy. Ustala się zachowanie zadrzewień śródpolnych.

§ 33.

Oznaczenie terenu		1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL
1.	**Przeznaczenie terenu**	
1)	**Przeznaczenie podstawowe**	Tereny lasów. Sposób zagospodarowania terenu – użytkowanie gruntów leśnych w rozumieniu przepisów o lasach;
2.	**Zasady zagospodarowania**	

1)	**Ogólne zasady zagospodarowania**	Ogrodzenia zgodnie z § 10. Ustala się zakaz zabudowy.

§ 34.

Oznaczenie terenu		1WS, 2WS, 3WS
1.	**Przeznaczenie terenu**	
1)	**Przeznaczenie podstawowe**	Tereny wód powierzchniowych.
2.	**Zasady zagospodarowania**	
1)	**Ogólne zasady zagospodarowania**	Ustala się utrzymanie rowu melioracyjnego oraz oczek wodnych z zakazem zanieczyszczania i zasypywania oraz z nakazem zabezpieczenia brzegów przed osuwaniem. Ustala się zakaz zabudowy. Na terenie o symbolu 3WS ustala się możliwość realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w przypadku braku możliwości innych rozwiązań.

§ 35.

Oznaczenie terenu		1E
1.	**Przeznaczenie terenu**	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka. Stacja transformatorowa i inne urządzenia, będące częścią sieci elektroenergetycznej, bądź elementem służącym obsłudze tej sieci.
2.	**Zasady zagospodarowania**	
1)	**Ogólne zasady zagospodarowania**	Ustala się zakaz zabudowy nie związanej z urządzeniami technicznymi dla obsługi terenu. Ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych – 15,0m.

§ 36.

Oznaczenie terenu		1KD/Zp
1.	**Przeznaczenie terenu**	
1)	**Przeznaczenie podstawowe**	Teren komunikacji – teren części drogi publicznej, kategorii powiatowej, klasy zbiorczej
2.	**Zasady zagospodarowania**	

1)	**Ogólne zasady zagospodarowania**	– teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, – ustala się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych,
2)	**Szerokość dróg w liniach rozgraniczających**	- 1KD/Zp – szerokość części drogi w liniach rozgraniczających zmienna od 4,0m do 6,0m; planowana całkowita szerokość drogi 20,0m.

§ 37.

Oznaczenie terenu		1KD/L
1.	**Przeznaczenie terenu**	
1)	**Przeznaczenie podstawowe**	Teren komunikacji - teren drogi publicznej, kategorii gminnej, klasy lokalnej.
2.	**Zasady zagospodarowania**	
1)	**Ogólne zasady zagospodarowania**	– teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, – ustala się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, .
2)	**Szerokość dróg w liniach rozgraniczających**	1KD/L - szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 12,0m.

§ 38.

Oznaczenie terenu		1KD/D, 2KD/D, 3KD/D
1.	**Przeznaczenie terenu**	
1)	**Przeznaczenie podstawowe**	Tereny komunikacji - tereny dróg publicznych, kategorii gminnej, klasy dojazdowej**.**
2.	**Zasady zagospodarowania**	
1)	**Ogólne zasady zagospodarowania**	– teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, – ustala się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.
2)	**Szerokość dróg w liniach rozgraniczających**	1KD/D - szerokość części drogi w liniach rozgraniczających wynosi od 7,5m do 8,5m, z wyjątkiem skrzyżowania drogi, gdzie zaprojektowano narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu; planowana szerokość drogi wynosi 12,0m, 2KD/D - szerokość części drogi w liniach rozgraniczających wynosi od 7,0m do 7,5m, z wyjątkiem skrzyżowania drogi, gdzie zaprojektowano narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu; planowana szerokość drogi wynosi 10,0m, 3KD/D - szerokość części drogi w liniach rozgraniczających wynosi od 2,0m do 8,0m; planowana szerokość drogi 12,0m.

§ 39.

Oznaczenie terenu		1KDW
1.	**Przeznaczenie terenu**	
1)	**Przeznaczenie podstawowe**	Teren komunikacji – teren drogi wewnętrznej.
2.	**Zasady zagospodarowania**	
1)	**Ogólne zasady zagospodarowania**	– teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, – ustala się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.
2)	**Szerokość dróg w liniach rozgraniczających**	1KDW - szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 10,0m, z wyjątkiem skrzyżowania drogi, gdzie zaprojektowano narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

Dział III
Rozdział 1
Przepisy końcowe

§ 40.

Traci moc uchwała nr 37/2000 Rady Gminy w Żabiej Woli z dnia 27 kwietnia 2000r. w granicach niniejszego planu.

§ 41.

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żabia Wola.

§ 42.

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

§ 43.

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

Przewodniczący
Rady Gminy Żabia Wola