
**MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
GMINY ŻABIA WOLA**

obejmujący fragment
miejscowości **Skuły**

LISTOPAD' 2017



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

Zespół projektowy:

Projektant:

mgr inż. Katarzyna Dąbrowska
uprawniona do sporządzania mpzp na podstawie
art. 5 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Kierownik Pracowni:

mgr inż. Jadwiga Jeznach
uprawniona do sporządzania mpzp na podstawie
art. 5 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Asystent:

Aleksandra Miastowska

UCHWAŁA NR
RADY GMINY W ŻABIEJ WOLI
..... 2017 r.

**W SPRAWIE MIJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY ŻABIA WOLA OBEJMUJĄCEGO FRAGMENT MIEJSCOWOŚCI SKUŁY.**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017r. poz. 1875), art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017r. poz. 1073) oraz Uchwały Nr 24/V/2007 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 29 marca 2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola obejmującego fragment miejscowości Skuły zmienionej Uchwałą Nr 62/XXI/2016 z dnia 25 października 2016r., stwierdzając, że ustalenia niniejszej uchwały są zgodne ze 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 Żabia Wola uchwała, co następuje:

§ 1

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmujący fragment miejscowości Skuły, zwany dalej planem, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2

1. Plan obejmuje część miejscowości Skuły, o łącznej powierzchni ok. 57,86 ha. Wymieniony obszar położony jest w południowej części gminy Żabia Wola, wzdłuż drogi powiatowej nr 1521W (ul. Mszczonowskiej) oraz dróg gminnych - ul. Pałacowej i ul. Północnej.
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 wyznaczona jest zachodnią granicą rzeki Karczunek, dalej północno – zachodnią i południowo – zachodnią granicą drogi powiatowej (działka nr ew. 73), przecina działkę nr 115 oraz prowadzi południowo – wschodnimi granicami działek o nr ew. 112/1, 112/2, 113, 114. Dalej biegnie granicą wsi Skuły przylegającą do granicy wsi Bartoszkówka. Na wysokości działki nr ew. 4 w miejscowości Skuły zgodnie z rysunkiem planu. Następnie prowadzi granicą administracyjną wsi Skuły przylegającą do wsi Bartoszkówka i Bolesławek.

§ 3

1. Plan obejmuje:
 - 1) tekst planu stanowiący niniejszą uchwałę;
 - 2) rysunek planu w skali 1:2000 będący integralną częścią niniejszej uchwały stanowiący załącznik nr 1;
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) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków gospodarczych i garażowych od terenu cmentarza,
 - f) nieprzekraczalne linie zabudowy dla pozostałych budynków od terenu cmentarza,
 - g) obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii energetycznej średniego napięcia,
 - h) wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,
 - i) przeznaczenie terenów – określone symbolem literowym i cyfrowym,

- 2) oznaczenia informacyjne niestanowiące ustaleń planu,
- 3) oznaczenia informacyjne wynikające z przepisów odrębnych,
- 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.) wraz z określeniem granic obszaru objętego niniejszym planem.
4. 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.
5. 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 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 obejmujący fragment miejscowości Skuły w gminie Żabia Wola, o którym mowa w §1 uchwały;
 - 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie zasadniczej i ewidencyjnej 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, której nie może przekroczyć ściana sytuowanego budynku; poza nieprzekraczalną linię zabudowy mogą wystawać elementy budynków wymienione w przepisach ogólnych;
 - 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które powinno dominować w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu;
 - 7) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu niezbędny do realizacji i funkcjonowania przeznaczenia podstawowego terenu, a także przeznaczenie, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu;
 - 8) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu i związany z nim sposób zagospodarowania dopuszczone na wyodrębnionym terenie, przy czym warunki tego dopuszczenia określa niniejsza uchwała;
 - 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 drobnej wytwórczości, usług magazynowych i produkcji;
 - 11) **drobnej wytwórczości** – należy przez to rozumieć pozarolniczą działalność gospodarczą obejmującą podmioty gospodarcze zatrudniające niewielką liczbę pracowników, wytwarzające dobra lub świadczące usługi na niewielką skalę i nie zaliczone 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) **maksymalnej intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki;

- 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 przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 15) **zieleni izolacyjnej** - należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wysokiej i średniej o szerokości dostosowanej do określonej sytuacji przestrzennej (minimum – 2.0 m), złożony z gatunków drzew i krzewów rodzimych z nasadzeniami w min. 50% gatunków zimozielonych, odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich.
2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i nie zdefiniowanych w niniejszej uchwale, należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 6

Informacje dotyczące konstrukcji planu

1. W niniejszej uchwale ustalone zostały przepisy ogólne i szczegółowe.
2. Przepisy ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem, przepisy szczegółowe obowiązują dla poszczególnych terenów oznaczonych symbolem cyfrowym i literowym.
3. Dla każdego terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i zabudowy zapisano przepisy szczegółowe.
4. Dla terenów wyznaczonych planem ustala się przeznaczenie podstawowe i uzupełniające oraz dla niektórych terenów przeznaczenie dopuszczalne i warunki jego dopuszczenia.
5. Tereny, mogą być w całości wykorzystane na cele zgodnie z ich podstawowym przeznaczeniem lub na cele przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego na zasadach ustalonych w dalszych przepisach planu.

DZIAŁ I

Przepisy ogólne

Rozdział 1

Przeznaczenie terenu

§ 7

Na rysunku planu wyznaczone zostały tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

U	tereny zabudowy usługowej
U/MN	teren zabudowy usługowej z dop. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MN/U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
UO	teren usług oświaty
ZC	tereny cmentarzy
R	tereny rolnicze
R/Z	tereny rolnicze, łąk, pastwisk i zadrzewień
ZL	tereny lasów
WS	tereny wód powierzchniowych
E	teren infrastruktury technicznej – stacja transformatorowa
KD/Zp	tereny komunikacji – tereny 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
KD/Dp	tereny komunikacji – tereny części drogi publicznej kategorii gminnej klasy dojazdowej,

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8

Zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:

- 1) Obszar planu obejmuje część miejscowości Skuły stanowiącą centrotwórczy ośrodek usługowo – mieszkaniowy w południowej części gminy Żabia Wola. Przyjmuje się następujące zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:
 - a) ustala się, że wiodącym przeznaczeniem na obszarze objętym planem są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyznaczone w sąsiedztwie dróg gminnych,
 - b) w centrum miejscowości tj. przy skrzyżowaniu drogi powiatowej (ul. Mszczonowskiej) i gminnej (ul. Pałacowej) ustala się teren usług oświaty oraz tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej, w dalszej części planu teren zabudowy usługowej oraz istniejących cmentarzy,
 - c) ustala się przeznaczenie pozostałych terenów pod tereny lasów, zadrzewień, wód powierzchniowych oraz tereny komunikacji i teren infrastruktury technicznej;
- 2) Szczegółowe ustalenia dotyczące kształtowania ładu przestrzennego na poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały.

§ 9

Zasady ustalania położenia linii rozgraniczających:

- 1) Ustala się, że linie rozgraniczające tereny dróg o szerokości podanej w planie są wyznaczone następująco:
 - a) dla terenu drogi o symbolu 1KD/Zp i 2KD/Zp, 1KD/L, 1KD/D, 3KD/D, 4KD/D, 5KD/D, 1KD/Dp i 2KD/Dp linie rozgraniczające zostały wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu o szerokości opisanej na rysunku i w § 46 - § 49 niniejszej uchwały,
 - b) dla terenu drogi o symbolu 2KD/D jako osiowe poszerzenie istniejącej drogi do szerokości 10,0m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) Ustala się, iż linie rozgraniczające terenów U, U/MN, MN/U, MN, UO, ZC, R/Z, R, ZL, WS, E wyznacza rysunek planu.

§ 10

Zasady ustalania linii zabudowy:

- 1) Dla terenów U/MN, MN/U, MN od strony dróg dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy: słupów, zadaszeń - max do szerokości 1.50 m;
- 2) Ustala się możliwość utrzymania istniejącej zabudowy zlokalizowanej w całości lub w części poza wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy z dopuszczeniem:
 - a) prowadzenia robót budowlanych 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.

§ 11

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 zakaz stosowania na elewacjach okładzin z blach;
- 3) Ustala się kolorystykę elewacji w kolorach pastelowych;
- 4) Ustala się kolorystykę dachów budynków jako obowiązującą w odcieniach brązu, czerwieni, zieleni i czerni; dopuszcza się stosowanie naturalnych materiałów takich jak gont drewniany, strzecha słomiana lub trzciniowa;
- 5) Ustala się zachowanie jednorodnej formy zabudowy, w tym materiałów wykończeniowych i kolorystyki dla całej działki budowlanej;
- 6) Na terenach o symbolu U/MN, MN/U i MN dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych w granicy działki lub lokalizowanie tych budynków w zbliżeniu do granicy na odległość 1.5m;
- 7) Szczegółowe ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy w poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały.

§ 12

Zasady sytuowania ogrodzeń.

- 1) Ogrodzenia od strony dróg należy lokalizować w ustalonej linii rozgraniczającej, z dopuszczeniem ich wycofania 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, zlokalizowane niezgodnie z linią rozgraniczającą, mogą być użytkowane w dotychczasowej lokalizacji do czasu zużycia technicznego, z prawem do ich zachowania, z wyłączeniem przebudowy i odbudowy;
- 3) Ustala się, że od strony rzeki Karczunek ogrodzenia należy lokalizować w odległości min. 5,0m od górnej krawędzi skarpy rzeki, a od istniejących stawów i rowów w odległości min. 3,0m od górnej krawędzi skarpy stawu i rowu;
- 4) Ustala się zakaz stosowania ogrodzeń płynnych oraz ogrodzeń o przęsłach betonowych z elementów prefabrykowanych od strony dróg;
- 5) Od strony terenów WS, ZL, R, R/Z ustala się obowiązek stosowania ogrodzeń ażurowych, a w przypadku podmurówek obowiązek stosowania przepustów dla spływu wód i migracji drobnej fauny.

Rozdział 3

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§ 13

1. W obszarze objętym planem nie ustala się granic terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości na podstawie procedury określonej w przepisach odrębnych dot. gospodarki nieruchomościami.
2. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zostały określone dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w Dziale II.

Rozdział 4

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

§ 14

1. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi w rozumieniu przepisów ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.
2. Zakaz, o którym mowa w ust. 1 nie dotyczy infrastruktury technicznej i dróg.
3. Ustala się zakaz lokalizowania zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku występowania awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów ustawy z zakresu ochrony środowiska.

§ 15

W zakresie wód podziemnych i powierzchniowych:

- 1) Ustala się, że prace ziemne związane z przekształcaniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcanie poziomu terenu, mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne należy prowadzić w sposób zapewniający nie pogorszenie i niezakłócenie spływu wód podziemnych i powierzchniowych na działkach i terenach sąsiednich zgodnie z przepisami z zakresu Prawa Wodnego;
- 2) Wprowadza się ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpływać na stan tych wód.

§ 16

Ochrona i wzbogacanie lokalnych wartości środowiskowych, przyrodniczych i krajobrazowych:

- 1) Ustala się zachowanie lokalnych powiązań przyrodniczych z terenami sąsiednimi poprzez zachowanie i ochronę istniejących lasów i zadrzewień położonych wzdłuż rzeki Karczunek oraz rowów melioracyjnych we wschodniej części planu;
- 2) Wielkości minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej są wyznaczone i ustalone w Dziale II;
- 3) Wielkości maksymalnej powierzchni zabudowy są wyznaczone i ustalone w Dziale II;
- 4) Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń reklamowych wyłącznie w formie tablic reklamowych o powierzchni mierzonej w obrysie zewnętrznym do 4m² oraz słupów ogłoszeniowych;
- 5) Zabrania się lokalizowania reklam świetlnych;
- 6) Zabrania się lokalizowania reklam, innych niż słupy ogłoszeniowe w liniach rozgraniczających dróg.

§ 17

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, U/MN oraz budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej należą do terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
 - c) UO do terenów zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 18

1. Na terenie o symbolu 1ZC występuje obiekt wpisany do rejestru zabytków – cmentarz rzymsko – katolicki z początku XIXw (decyzja nr 890 z dnia 21 grudnia 1992r.). Ochrona obiektu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków.
2. Na terenie o symbolu 2ZC występuje obiekt wpisany do ewidencji zabytków – cmentarz rzymsko – katolicki z końca XIXw. Ustala się zachowanie historycznego układu alejek, zachowanie i rewaloryzacja założeń i elementów (zabytkowe nagrobki, krzyże, starodrzew, mała architektura).
3. Ustala się ochronę organistówki przy kościele p.w. św. Piotra i Pawła powstałej w 1944r.
4. Dla obiektu wymienionego w ust.3 ustala się:
 - 1) zachowanie historycznego charakteru obiektu, zakaz przekształcania, rozbiórki lub przenoszenia,
 - 2) działania inwestycyjne remonty, przebudowy oraz inwestycje wymagające uzyskania decyzji pozwolenia na budowę powinny zachowywać historyczny charakter obiektu, zasadnicze gabaryty, wysokości oraz spadki połaci dachowych.

Rozdział 5

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

§ 19

1. Obiekty budowlane w sąsiedztwie linii energetycznych (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 R/Z, WS, 3R 4R ustala się zakaz zabudowy budynkami.
3. Dla terenów oznaczonych symbolem ZL ustala się zakaz zabudowy.
4. Ustala się zakaz budowy budynków mieszkalnych, handlowych, gastronomicznych i innych budynków przechowujących artykuły żywności i żywienia zbiorowego w odległości do 50m od linii rozgraniczającej tereny cmentarzy oznaczonych symbolem ZC.

5. Dopuszcza się lokalizację budynków wymienionych w ust. 4 w odległości od 50m do 150m od linii rozgraniczającej tereny cmentarzy oznaczonych symbolem ZC pod warunkiem podłączenia budynków do sieci wodociągowej.
6. Zakazuje się lokalizacji studni i źródeł wody pitnej w odległości do 150m od granic terenu cmentarza oznaczonego symbolem ZC.

Rozdział 6

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwaniem się mas ziemnych.

§ 20

1. W granicach obszaru objętego planem występuje pomnik przyrody zlokalizowany na terenie o symbolu 1ZC zgodnie z załącznikiem nr 1.
2. Dla pomnika przyrody ustala się zakaz:
 - 1) wycinania i uszkodzania drzewa;
 - 2) zmian stosunków wodnych mogących mieć wpływ na stan drzewa;
 - 3) umieszczania tablic reklamowych;
 - 4) palenia ognisk w odległości mniejszej niż 20m od pnia drzewa;
 - 5) w promieniu mniejszym niż 10.0m licząc od pnia drzewa, wznoszenia, budowy lub rozbudowy budynków.
3. W obszarze planu nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

Rozdział 7

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 21

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

- 1) Ustala się obsługę bezpośrednią obszaru objętego planem poprzez układ istniejących i projektowanych dróg;
- 2) Obsługa komunikacyjna terenów opiera się o:
 - a) drogę powiatową Żabia Wola - Piotrkowice (ul. Mszczonowska) nr 1521W klasy zbiorczej,
 - b) poprzez układ dróg gminnych istniejących i projektowanych klasy dojazdowej;
 - c) drogi wewnętrzne.
- 3) Szerokość terenów komunikacji w ich liniach rozgraniczających określono na rysunku planu oraz w § 46 - § 49 niniejszej uchwały;
- 4) Ustala się, że do obsługi terenów o symbolu MN i MN/U można wyznaczać drogi wewnętrzne i dojazdy o szerokości minimum:
 - a) 10.0 m dla obsługi od 10 działek,
 - b) 8.0 m dla obsługi od 3 do 9 działek,
 - c) 6.0 m dla obsługi 2 działek;
- 5) Ustala się, że do obsługi terenów o symbolu U, UO, U/MN można wyznaczać drogi wewnętrzne i dojazdy o szerokości minimum 8,0m.;
- 6) Drogi wewnętrzne winny mieć połączenie z dwoma drogami publicznymi, w przypadku braku połączenia z drogą publiczną należy na drodze wewnętrznej wydzielić teren do zawracania o minimalnych wymiarach 12.5 m x 12.5 m na terenach o symbolu MN i MN/U, min 20,0m x 20,0m na terenach o symbolu U, UO i U/MN;
- 7) Przy skrzyżowaniach dróg należy stosować narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi;
- 8) Plan ustala, iż włączenia dróg wewnętrznych i zjazdów do dróg powiatowych należy realizować prostopadłe do osi jezdni.

2. Określenie powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

- 1) Droga powiatowa nr 1521W (klasy Z) relacji Żabia Wola – Piotrkowice stanowi połączenie układu komunikacyjnego obszaru planu z drogą krajową S8 relacji Warszawa – Wrocław, a także z miejscowościami Ciepłe, Kaleń, Huta Żabiowska i Żabia Wola, Grzmiąca, Oddział, Bukówka Nowa, Bartoszówka.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 22

Zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) Ustala się zasadę zaopatrzenia w wodę dla obszaru objętego planem z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych siecią wodociągową o $\varnothing 110$;
- 2) Ustala się rozbudowę sieci wodociągowej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg;
- 3) Do czasu rozbudowy sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z indywidualnych ujęć zlokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi i w odległości powyżej 150m od linii rozgraniczającej terenów o symbolu ZC;
- 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 i w odległości powyżej 150m od linii rozgraniczającej terenów o symbolu ZC;
- 5) Sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przeciwpożarowej.

§ 23

Zasady odprowadzenia ścieków bytowych i wód opadowych:

- 1) Ustala się odprowadzenie ścieków bytowych do planowanej sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej realizacji do szczelnych zbiorników bezodpływowych z wywozem na oczyszczalnię ścieków na podstawie umów indywidualnych;
- 2) Dopuszcza się lokalizację lokalnych systemów oczyszczania ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do ziemi na teren własny działki z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego;
- 4) W przypadku braku możliwości zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w granicach działki budowlanej dopuszcza się ich odprowadzenie do wód powierzchniowych lub zbiorników retencyjnych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego;
- 5) Zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi prawa wodnego - ustala się nakaz zredukowania poziomu zanieczyszczeń w wodach opadowych i roztopowych odprowadzanych do ziemi lub wód powierzchniowych.

§ 24

Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) Ustala się zasilanie terenu w energię elektryczną poprzez istniejące i projektowane sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia zgodnie z docelowym zapotrzebowaniem;
- 2) Ustala się zasadę budowy sieci średniego i niskiego napięcia wzdłuż projektowanych i istniejących dróg;
- 3) Ustala się, że lokalizacja stacji transformatorowych wymaga dostępności do drogi publicznej lub wewnętrznej.

§ 25

Zasady obsługi w zakresie telekomunikacji: Ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;

§ 26

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.

§ 27

Zasady zaopatrzenia w ciepło: 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, energii słonecznej oraz innych odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 40kW.

§ 28

Zasady usuwania odpadów:

- 1) Ustala się postępowanie z odpadami w sposób zgodny z zasadami gospodarowania odpadami i wymaganiami ochrony środowiska oraz lokalnymi przepisami i programami dotyczącymi gospodarki odpadami;
- 2) Sposób zagospodarowania działki budowlanej musi uwzględniać zapewnienie miejsca do czasowego gromadzenia odpadów w sposób nie zagrażający środowisku.

§ 29

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, z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem ZL, w oparciu o przepisy odrębne;
- 3) Dla planowanej zabudowy należy zachować odległości od wszelkich istniejących sieci i urządzeń podziemnych i naziemnych wynikających z przepisów odrębnych.

Rozdział 9

§ 30

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 10

§ 31

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

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

- 1) dla terenów o symbolach U, U/MN, MN/U, MN w wysokości 10%,
- 2) dla pozostałych terenów w wysokości 0%.

Dział II
Przepisy szczegółowe

Rozdział 1

Przeznaczenie terenu. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

§ 32

Oznaczenie terenu		1U
1. Przeznaczenie terenu		
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy usługowej , w tym budynki magazynowe, obiekty handlowe do 800m ² powierzchni sprzedaży oraz inne usługi spełniające warunki w §14. Zakazuje się lokalizacji obiektów produkcyjnych.
2)	Przeznaczenie uzupełniające	- budynki gospodarcze, garażowe oraz inne związane podstawowym przeznaczeniem terenu, - komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - obiekty małej architektury, - zieleń izolacyjna przy granicy z terenami o symbolu MN.
3)	Przeznaczenie dopuszczalne	Na terenie o symbolu 1U dopuszcza się drobną wytwórczość w przypadku zachowania standardów oraz poziomów dopuszczalnych zanieczyszczeń dla zabudowy mieszkaniowej.
2. Zasady zagospodarowania		
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Zasady zagospodarowania w odległości do 150m od granicy terenu o symbolu Z2C zgodnie z § 19 ust.5. Lokalizacja studni i źródeł wody pitnej zgodnie z § 19 ust.6.
2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu		
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- 6.0m od linii rozgraniczającej teren drogi 1KD/D.
b)	parametry zabudowy działki	- powierzchnia zabudowy działki - max 40%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 30%, - maksymalna intensywność zabudowy – 1,2,
c)	maksymalna wysokość zabudowy	- 12,0m, w tym maksymalna wysokość obiektów małej architektury – 3,5m.
d)	geometria dachów	- dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°
e)	ogrodzenia	- zgodnie z § 12
3) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości		
a)	minimalna powierzchnia działki	- 2500m ² - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych
b)	minimalny front działki	30,0m
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90 ⁰ ± 20 ⁰

4) Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a) Obsługa komunikacyjna terenu	Z drogi o symbolu 1KD/D.
b) Parkingi	W granicach terenu lub wydzielonej działki budowlanej nakazuje się organizację niezbędnych miejsc postojowych dla samochodów osobowych 2 miejsca na 100m ² powierzchni użytkowej budynków usługowych.

§ 33.

Oznaczenie terenu		2U
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	<p>Tereny zabudowy usługowej.</p> <p>W ramach usług - usługi nieuciążliwe zgodnie z § 5 ust.1 pkt 10 pod warunkiem podłączenia budynków do sieci wodociągowej.</p> <p>Zakazuje się lokalizacji zakładów produkujących artykuły żywności, żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywności, usług handlu związanego z żywnością, gastronomii i zamieszkania zbiorowego, usług oświaty, opieki zdrowotnej i społecznej, sportu i rekreacji.</p>
2)	Przeznaczenie uzupełniające	<ul style="list-style-type: none"> - budynki gospodarcze i garażowe, - komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska, ochrony przed zalewaniem dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - obiekty małej architektury.
3)	Przeznaczenie dopuszczalne	- parkingi
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się zakaz lokalizacji studni i źródeł wody pitnej.
1)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- 6,0m od linii rozgraniczającej dróg 1KD/D.
b)	parametry zabudowy działki	<ul style="list-style-type: none"> - maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 30%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 50%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,60
c)	wysokość zabudowy	<p>maksymalna wysokość 15,0m, w tym:</p> <ul style="list-style-type: none"> - budynków usługowych – 10,0m - maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży - 6,0m, - maksymalna wysokość obiektów małej architektury – 3,5m,
d)	geometria dachów	- dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°.
e)	ogrodzenia	zgodnie z § 12.

3) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a) minimalne powierzchnie działek	1800 m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.
b) minimalne fronty działek	40,0m
c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±25°
5) Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a) obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z drogi o symbolu 1KD/D.
b) parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum jednego miejsca postojowego dla samochodów osobowych na własnej działce na każde 100m ² powierzchni użytkowej budynku usługowego, jednak nie mniej niż 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych. Ustala się, iż miejsca postojowe należy lokalizować na terenie działek związanych z inwestycją.

§ 34.

Oznaczenie terenu		1U/MN
1. Przeznaczenie terenu		
1) Przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy usługowej z dop. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W ramach usług dopuszcza się: - obiekty zamieszkania zbiorowego typu: hotel, motel, pensjonat, dom wypoczynkowy, - usługi turystyczne, kultury, zdrowia, - usługi handlu max do 200m ² powierzchni sprzedaży, gastronomii, - centra konferencyjno – szkoleniowe, - sale bankietowe.	
2) Przeznaczenie uzupełniające	- budynki gospodarcze i garażowe na samochody osobowe i inne związane z podstawowym przeznaczeniem terenu, - komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - obiekty małej architektury.	
3) Przeznaczenie dopuszczalne	Urządzenia sportowe i rekreacyjne.	
2. Zasady zagospodarowania		
1) Ogólne zasady zagospodarowania	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza. Na każdej działce budowlanej może znajdować się tylko budynek mieszkalny jednorodzinny lub budynki usługowe albo zarówno budynki usługowe i budynek mieszkalny jednorodzinny. W obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy ustala się zakaz budowy budynków przeznaczonych 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/D
b) parametry zabudowy działki	- maksymalna powierzchnia zabudowy działki - 35%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 50%, - maksymalna intensywność zabudowy – 1,05
c) maksymalna wysokość zabudowy	- 15,0m, w tym maksymalna wysokość: <ul style="list-style-type: none"> • budynków mieszkalnych - 10.0m, • budynków gospodarczych i garażowych - 6.0m, • budynków nieprzeznaczonych na pobyt ludzi – 4,0m, • budynków usługowych – 12,0m • obiektów małej architektury – 3,5m.
d) geometria dachów	- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°, z wyjątkiem rozbudowy istniejących budynków, gdzie dopuszcza się kąt nachylenia połaci dachowych w nawiązaniu do istniejącego, - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub garażowych o nachyleniu połaci dachowych od 10°.
e) ogrodzenia	- zgodnie z § 12
3) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a) minimalna powierzchnia działki	2500m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych,
b) minimalny front działki	30,0m
c) kąt położenia granic bocznych działek w położeniu do pasa drogowego	90 ⁰ ± 20 ⁰
4) Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a) obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z drogi o symbolu 1KD/D.
b) parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-ch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce oraz w przypadku zaistnienia usług na każde 100m ² powierzchni użytkowej budynku usługowego 2 miejsc postojowych jednak nie mniej niż 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych.

§ 35.

Oznaczenie terenu		1MN/U, 2MN/U
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych
2)	Przeznaczenie uzupełniające	- budynki gospodarcze i garażowe, - komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - obiekty małej architektury.

2. Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania
	<p>Budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący lub w zabudowie bliźniaczej.</p> <p>Na każdej działce budowlanej może znajdować się tylko budynek mieszkalny jednorodzinny lub budynki usługowe albo zarówno budynki usługowe i budynek mieszkalny jednorodzinny.</p> <p>Obiekty handlowe do 200m² powierzchni sprzedaży zgodnie z ustawą.</p> <p>Zasady zagospodarowania w odległości do 50m od granicy terenu o symbolu 1ZC zgodnie z § 19 ust.4.</p> <p>Zasady zagospodarowania w odległości powyżej 50m do 150m od granicy terenu o symbolu 1ZC zgodnie z § 19 ust.5.</p> <p>Lokalizacja studni i źródeł wody pitnej zgodnie z § 19 ust.6.</p> <p>W obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy ustala się zakaz budowy budynków przeznaczonych na pobyt ludzi.</p>
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy
	<ul style="list-style-type: none"> - 8,0m od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 1KD/Zp, granicy planu, - 6,0m od linii rozgraniczającej dróg o symbolu 1KD/L, 2KD/Dp - 5,0m od linii rozgraniczającej terenów o symbolu WS, - od linii rozgraniczającej drogi 1KD/D – wg rysunku planu. - na terenie o symbolu 2MN/U nieprzekraczalna linia od terenu 1ZC – wg rysunku planu.
b)	parametry zabudowy działki
	<ul style="list-style-type: none"> - powierzchnia zabudowy działki – max 25%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce – min. 50%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,5
c)	maksymalna wysokość zabudowy
	<ul style="list-style-type: none"> - 15,0m, w tym maksymalna wysokość: - budynków gospodarczych i garaży – 6,0m, - budynków przeznaczonych na pobyt ludzi – 4,0m, - pozostałych budynków – max 11,0m, - obiektów małej architektury – 3,5m.
d)	geometria dachów
	<ul style="list-style-type: none"> - 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 wyłącznie w budynkach gospodarczych lub garażowych o nachyleniu połaci dachowych od 10°.
e)	ogrodzenia
	Zgodnie z § 12.
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości
a)	minimalne powierzchnie działek
	<p>1500m²,</p> <ul style="list-style-type: none"> - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek 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°;

5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z dróg publicznych przylegających do terenu lub dróg wewnętrznych. W przypadku dokonywania podziałów działek przylegających do drogi powiatowej należy tak projektować podział, aby układ komunikacyjny obsługujący dzielony teren sprowadzić do jednego zjazdu na drogę powiatową.
b)	parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-ch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce oraz w przypadku zaistnienia usług na każde 100m ² powierzchni użytkowej budynku usługowego 1 – go miejsca postojowego, jednak nie mniej niż 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych. Ustala się, iż miejsca postojowe należy lokalizować na terenie działek związanych z inwestycją.

§ 36.

Oznaczenie terenu		3MN/U
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. W ramach usług dopuszcza się: - budynki użyteczności publicznej takie jak: budynki kultu religijnego, kultury, wychowania, opieki zdrowotnej, społecznej, handlu, gastronomii, turystyki, biurowe i socjalne, - budynki, w których prowadzone będą kursy i szkolenia.
2)	Przeznaczenie uzupełniające	- budynki gospodarcze i garażowe na samochody osobowe, i inne związane z podstawowym przeznaczeniem terenu, - komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - obiekty małej architektury.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący. Na działce budowlanej może znajdować się tylko budynek mieszkalny jednorodzinny lub budynki usługowe albo zarówno budynki usługowe i budynek mieszkalny jednorodzinny. Zasady zagospodarowania w odległości do 150m od granicy terenu o symbolu 1ZC zgodnie z § 19 ust.5. Lokalizacja studni i źródeł wody pitnej zgodnie z § 19 ust.6. Ustala się ochronę budynku organistówki zgodnie z § 18 ust. 4.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy.	- 8.0m od granicy planu (od strony drogi powiatowej przylegającej do granicy planu).
b)	parametry zabudowy działki	- maksymalna powierzchnia zabudowy działki - 45%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 30%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,9

c)	maksymalna wysokość zabudowy	- 10,0m, w tym maksymalna wysokość: <ul style="list-style-type: none"> • budynków gospodarczych i garażowych - 6.0m, • obiektów małej architektury – 3,5m.
d)	geometria dachów	- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°, - dla budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 10°, - dopuszcza się w przypadku rozbudowy budynków istniejących kąt nachylenia połaci dachu w nawiązaniu do istniejącego spadku.
e)	ogrodzenia	- zgodnie z § 12
3) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości		
a)	minimalna powierzchnia działki	- 1300m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych,
b)	minimalny front działki	40,0m
c)	kąt położenia granic bocznych działek w położeniu do pasa drogowego	90 ⁰ ± 20 ⁰
4) Obsługa komunikacyjna, parkingi		
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z drogi powiatowej nr 1521W przylegającej do granic planu.
b)	parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-ch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce oraz w przypadku zaistnienia usług na każde 100m ² powierzchni użytkowej budynku usługowego 1 – go miejsca postojowego jednak nie mniej niż 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych. Ustala się, iż miejsca postojowe należy lokalizować na terenie działek związanych z inwestycją. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych z miejscami postojowymi w garażach.

§ 37.

Oznaczenie terenu		1MN – 10MN
1. Przeznaczenie terenu		
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	Przeznaczenie uzupełniające	- budynki gospodarcze i garażowe, - komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - obiekty małej architektury.
2)	przeznaczenie dopuszczalne	Usługi towarzyszące

2. Zasady zagospodarowania	
1) Ogólne zasady zagospodarowania	<p>Budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący lub w zabudowie bliźniaczej.</p> <p>W obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy ustala się zakaz budowy budynków przeznaczonych na pobyt ludzi.</p> <p>Zasady zagospodarowania w odległości do 50m od granicy terenu o symbolu 1ZC zgodnie z § 19 ust.4.</p> <p>Zasady zagospodarowania w odległości powyżej 50m do 150m od granicy terenu o symbolu 1ZC i 2ZC zgodnie z § 19 ust.5.</p> <p>Lokalizacja studni i źródeł wody pitnej zgodnie z § 19 ust.6.</p>
2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a) nieprzekraczalne linie zabudowy,	<ul style="list-style-type: none"> - 8,0m od linii rozgraniczającej dróg o symbolu 1KD/Zp, granicy planu tj. drogi powiatowej nr 1521W, - 6,0m od linii rozgraniczającej dróg o symbolu KD/L, KD/Dp, KD/D, z wyjątkiem drogi 1KD/D, - na terenie o symbolu 8MN nieprzekraczalna linia zabudowy od drogi 1KD/D – wg rysunku planu, na pozostałych terenach nieprzekraczalna linia zabudowy od drogi 1KD/D – 6,0m, - 12,0m od linii rozgraniczającej terenów o symbolu ZL, - 5,0m od linii rozgraniczającej terenów o symbolu WS, - 12,0m od granicy planu na terenie 3MN i 4MN, - na terenie o symbolu 8MN nieprzekraczalna linia od terenu 1ZC – 10,0m dla budynków gospodarczych i garażowych, 50,0m – dla pozostałych, wg rysunku planu.
b) parametry zabudowy działki	<ul style="list-style-type: none"> - maksymalna powierzchnia zabudowy działki - 30%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 50%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,6
c) maksymalna wysokość zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> - 15,0m, w tym maksymalna wysokość: <ul style="list-style-type: none"> • budynków mieszkalnych - 10.0m, • budynków gospodarczych i garażowych - 6.0m, • budynków przeznaczonych na pobyt ludzi – 4,0m, • obiektów małej architektury – 3,5m.
d) geometria dachów	<ul style="list-style-type: none"> - dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°, - dopuszcza się w przypadku rozbudowy budynków istniejących kąt nachylenia połaci dachu w nawiązaniu do istniejącego spadku. - dla budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 10°.
e) ogrodzenia	- zgodnie z § 12
3) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a) minimalne powierzchnie działek	<ul style="list-style-type: none"> - 1200m², - ustalenia minimalnych powierzchni działek budowlanych nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych,
b) minimalne fronty działek	20,0m
c) kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90 ⁰ ± 20 ⁰

4) Obsługa komunikacyjna, parkingi		
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg publicznych przylegających do terenu lub poprzez drogi wewnętrzne.
b)	parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-ch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce. W przypadku budynków z wbudowaną funkcją usługową – 3 miejsc postojowych. Dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych z miejscami postojowymi w garażach. Ustala się, iż miejsca postojowe należy lokalizować na terenie działek związanych z inwestycją.

§ 38.

Oznaczenie terenu		1UO
1. Przeznaczenie terenu		
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren usług oświaty Teren przeznaczony pod utrzymanie istniejących oraz realizację nowych obiektów związanych z przeznaczeniem pod usługi oświaty, edukacji, wychowania, takich jak: żłobek, przedszkole, szkoły, ośrodki szkolenia oraz usługi kultury, obiekty i urządzenia sportowe.
2)	Przeznaczenie uzupełniające	- budynki gospodarcze i garażowe, - komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - obiekty małej architektury
3)	Przeznaczenie dopuszczalne	Dopuszcza się lokale mieszkalne, stanowiące do 10% powierzchni całkowitej budynku oświaty.
2. Zasady zagospodarowania		
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Zasady zagospodarowania w odległości do 50m od granicy terenu o symbolu 1ZC zgodnie z § 19 ust.4. Zasady zagospodarowania w odległości powyżej 50m do 150m od granicy terenu o symbolu 1ZC zgodnie z § 19 ust.5. Lokalizacja studni i źródeł wody pitnej zgodnie z § 19 ust.6.
2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu		
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- 8,0m od linii rozgraniczającej teren poszerzenia drogi o symbolu 2KD/Zp, - 8,0m od granicy planu, - 6,0m od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 1KD/D, - 5,0m od linii rozgraniczającej terenu o symbolu 6WS, - 10,0m od linii rozgraniczającej terenu 1ZC dla budynków gospodarczych i garażowych, - 50,0m od linii rozgraniczającej terenu 1ZC dla pozostałych budynków.
b)	parametry zabudowy działki	- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki - 55%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 30%, - max intensywność zabudowy – 2,0,

c)	maksymalna wysokość zabudowy	15,0m, w tym maksymalna wysokość: - budynków gospodarczych i garaży – 6.0 m, - pozostałych budynków – 15,0m - obiektów małej architektury – 3,0m.
d)	geometria dachów	- dachy płaskie lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°, - w przypadku rozbudowy budynków istniejących dopuszcza się kąt nachylenia połaci dachu w nawiązaniu do istniejącego spadku.
e)	ogrodzenia	zgodnie § 12.
3) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości		
a)	minimalna powierzchnia działki	2500 m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek budowlanych nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych,
b)	minimalny front działki	25 m.
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±20°
4) Obsługa komunikacyjna, parkingi		
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Z drogi o symbolu o symbolu 1KD/D oraz drogi powiatowej nr 1521W przylegającej do granic planu.
b)	parkingi	- ustala się obowiązek zapewnienia min. 10-ciu miejsc postojowych dla samochodów osobowych na własnej działce oraz 1-ego miejsca dla samochodu dostawczego. - 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.

§ 39.

Oznaczenie terenu		1ZC, 2ZC
1. Przeznaczenie terenu		
1)	przeznaczenie podstawowe przeznaczenie uzupełniające	Tereny cmentarzy - tereny przeznaczony na cele pochówku zmarłych. - budynki gospodarcze, - komunikacja, urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb terenu lub potrzeb lokalnych, - obiekty małej architektury.
2)	przeznaczenie dopuszczalne	Dopuszcza się realizację obiektów związanych z funkcją cmentarza jak kaplice cmentarne, grobowce i pomniki, katakumby lub kolumbarium
2. Zasady zagospodarowania		
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Część grzebalna cmentarza winna uwzględniać przepisy odrębne. Na terenie 1ZC występuje pomnik przyrody, zagospodarowanie zgodnie z §20 ust.2. Teren o symbolu 1ZC wpisany jest do rejestru zabytków, teren o symbolu 2ZC do ewidencji zabytków. Zagospodarowanie i ochrona zgodnie z § 18.

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu		
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- na terenie 1ZC – 6,0m od linii rozgraniczającej drogę 1KD/D, - na terenie 2ZC – 20,0m od linii rozgraniczającej terenu o symbolu 3R.
b)	parametry zabudowy działki	- powierzchnia zabudowy działki - do 10%, - powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 10% pow. działki. - max intensywność zabudowy – 0,15.
c)	maksymalna wysokość zabudowy	10.0 m, w tym: - maksymalna wysokość obiektów małej architektury - 3.0 m
d)	geometria dachów	dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 45°.
e)	ogrodzenia	zgodnie § 12
3) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości		
a)	minimalna powierzchnia działki	3000 m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych,
b)	minimalny front działki	55 m.
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±20°
4) Obsługa komunikacyjna, parkingi		
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Dla terenu 1ZC obsługa komunikacyjna z istniejącej drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KD/D. Dla terenu 2ZC obsługa komunikacyjna z drogi publicznej oznaczonej symbolem 4KD/D.

§ 40.

Oznaczenie terenu		3R, 4R
1. Przeznaczenie terenu		
1)	przeznaczenie podstawowe	Tereny rolnicze
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	Ustala się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń, takich jak sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Zasady zagospodarowania		
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się zakaz zabudowy budynkami.

§ 41.

Oznaczenie terenu		1R, 2R
1. Przeznaczenie terenu		
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny rolnicze.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	- zabudowa zagrodowa, - budynki garażowe, - komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - obiekty małej architektury.

2. Zasady zagospodarowania	
1) Ogólne zasady zagospodarowania	<p>Ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy niezwiązanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego rozumianego wg przepisów odrębnych.</p> <p>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.</p> <p>W obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy ustala się zakaz budowy budynków przeznaczonych na pobyt ludzi.</p>
2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a) nieprzekraczalne linie zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> - 12,0m od linii rozgraniczającej terenu 2ZL, - 12,0m od granicy planu, - 7,0m od linii rozgraniczającej terenu 2WS, - 6,0m od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 2KD/D.
b) parametry zabudowy działki	<ul style="list-style-type: none"> - powierzchnia zabudowy działki - do 10%, - powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 70% powierzchni działki. - max intensywność zabudowy – 0,2.
c) maksymalna wysokość zabudowy	<p>15,0m, w tym maksymalna wysokość:</p> <ul style="list-style-type: none"> - budynków nieprzeznaczonych na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy – 4,0m, - pozostałych budynków – 10,0m, - maksymalna wysokość obiektów małej architektury – 3,5m.,
d) geometria dachów	<ul style="list-style-type: none"> - dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połąci dachowych od 20° do 45°, - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych, inwentarskich lub garażowych od 10°.
e) ogrodzenia	zgodnie z § 12
3) Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a) obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych.

§ 42.

Oznaczenie terenu	1R/Z - 6R/Z
1. Przeznaczenie terenu	
1) Przeznaczenie podstawowe	Tereny rolnicze, łąk, pastwisk i zadrzewień.
2) Przeznaczenie dopuszczalne	Ustala się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń, takich jak sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Zasady zagospodarowania	
1) Ogólne zasady zagospodarowania	<p>Ustala się:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ zakaz zabudowy budynkami, ▪ zachowanie zadrzewień i zakrzewień.

§ 43.

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

§ 44.

Oznaczenie terenu		1WS – 6WS
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny wód powierzchniowych
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	Jako przeznaczenie dopuszczalne istnieje możliwość przeprowadzenia dojazdów oraz sieci infrastruktury technicznej w przypadku braku możliwości innych rozwiązań.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a) Ustala zakaz zanieczyszczania i zasypywania oraz nakaz zabezpieczenia brzegów przed osuwaniem, b) Ustala się zakaz zabudowy budynkami.

§ 45.

Oznaczenie terenu		1E
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren infrastruktury technicznej – stacja transformatorowa Stacja transformatorowa i inne urządzeń, będących częścią sieci elektroenergetycznej, bądź elementem służącym obsłudze tej sieci.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się zakaz zabudowy niezwiązanej z urządzeniami technicznymi dla obsługi terenu. Maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 15,0m

§ 46.

Oznaczenie terenu		1KD/Zp, 2KD/Zp
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji – tereny części drogi publicznej, kategorii powiatowej, klasy zbiorczej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a) teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, b) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.
2)	Szerokość drogi w liniach rozgraniczających	1KD/Zp, 2KD/Zp – w granicach planu szerokość zmienna do 3,0m, zgodnie z rysunkiem planu; planowana szerokość drogi 20,0m.

§ 47.

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	a) teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, b) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.
2)	Szerokość drogi w liniach rozgraniczających	1KD/L – droga gminna (ul. Pałacowa) – w granicach planu szerokość zmienna od 5,0m do 13,0m, zgodnie z rysunkiem planu; na skrzyżowaniu drogi narożne ścieżka linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 48.

Oznaczenie terenu		1KD/D – 5KD/D
1. Przeznaczenie terenu		
1)	przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji – tereny dróg publicznych, kategorii gminnej, klasy dojazdowej.
2. Zasady zagospodarowania		
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a) teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, b) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.
2)	Szerokość drogi w liniach rozgraniczających	1KD/D – droga gminna (ul. Północna) - 12.0m, 2KD/D (ul. Kukułki), 3KD/D, 4KD/D, 5KD/D - 10.0m, Na skrzyżowaniu dróg narożne ścieżka linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 49.

Oznaczenie terenu		1KD/Dp, 2KD/Dp
1. Przeznaczenie terenu		
1)	przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji – tereny części drogi publicznej, kategorii gminnej, klasy dojazdowej.
2. Zasady zagospodarowania		
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a) teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, b) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.
2)	Szerokość drogi w liniach rozgraniczających	1KD/Dp – w granicach planu szerokość zmienna od 5,0m do 10,0m, zgodnie z rysunkiem planu; planowana szerokość drogi 10,0m; 2KD/Dp – w granicach planu szerokość zmienna do 5m, zgodnie z rysunkiem planu; planowana szerokość drogi 10,0m. Na skrzyżowaniu dróg narożne ścieżka linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

Dział III
Rozdział 1
Przepisy końcowe

§ 50.

Dla terenów objętych niniejszym planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola zatwierdzony uchwałą Rady Gminy Żabia Wola nr 37/2000 z dnia 27 kwietnia 2000r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 69, poz. 717 z dnia 29 czerwca 2000r.) w granicach objętych niniejszą uchwałą.

§ 51.

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żabia Wola.

§ 52.

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

§ 53.

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