
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻABIA WOLA

**obejmujący miejscowość
CIEPŁE (obszar IV)**

MAJ' 2018



**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

Aleksandra Miastowska

UCHWAŁA NR
RADY GMINY ŻABIA WOLA
 2018 r.

**W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 GMINY ŻABIA WOLA OBEJMUJĄCEGO MIEJSCOWOŚĆ CIEPŁE (obszar IV)**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017r. poz. 1875 z późn. zm.), oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017r. poz. 1073 z późn. zm..) Uchwały Nr 61/XLIV/2010 z dnia 26 października 2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola zmienionej Uchwałą Nr 1/XVI/2016 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 26 stycznia 2016r., Uchwałą Nr 51/XX/2016 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 27 września 2016r., Uchwałą Nr 64/XXI/2016 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 25 października 2016r, Uchwałą nr 8/XXIV/2017 z dnia 31 stycznia 2017r., Uchwałą nr 37/XXVII/2017 z dnia 13 czerwca 2017r. oraz Uchwałą nr 9/XXXIII/2018 z dnia 27 marca 2018r., 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 uchwała, co następuje:

§ 1.

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmujący miejscowość Ciepłe (obszar IV) zwany dalej planem, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2.

1. Plan obejmuje miejscowość Ciepłe położoną przy drodze powiatowej 1521W o łącznej powierzchni około 76ha.
2. Granica obszaru planu wyznaczona jest granicą administracyjną wsi Ciepłe.
3. Granice obszaru objętego planem oznaczone są symbolem graficznym na rysunku planu sporządzonym w skali 1:2000 stanowiącym załącznik nr 1 (graficzny) do niniejszej uchwały.

§ 3.

1. Plan obejmuje:
 - 1) tekst planu stanowiący niniejszą uchwałą;
 - 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) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy,
 - e) wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,
 - f) obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii energetycznej średniego napięcia,
 - g) przeznaczenie terenów – określone symbolem literowym i cyfrowym,
 - 2) oznaczenia informacji niestanowiących ustaleń planu;
 - 3) oznaczenia informacji wynikających z przepisów odrębnych;
 - 4) 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 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 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 nr 1 (graficzny) do niniejszej uchwały;
 - 3) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Żabia Wola o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
 - 4) **ustawie** – należy przez to rozumieć przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
 - 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię 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 w sposób określony ustaleniami planu;
 - 7) **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;
 - 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) **usługach towarzyszących** – należy przez to rozumieć usługi zlokalizowane w bryle budynku mieszkalnego jednorodzinne, o powierzchni całkowitej w rozumieniu przepisów prawa budowlanego;
 - 11) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi niezaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wykluczeniem usług magazynowych, drobnej wytwórczości i produkcji;
 - 12) **obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy** – należy przez to rozumieć 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 uzupełniające oraz dla niektórych terenów przeznaczenie dopuszczalne i warunki jego dopuszczenia.

DZIAŁ I Przepisy ogólne

Rozdział 1 Przeznaczenie terenu

§ 7.

Wyznacza się tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

| | |
|--------------|---|
| U/MN | tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej |
| MN | tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej |
| R/Z | tereny rolnicze, łąk, pastwisk i zadrzewień |
| ZL | tereny lasów |
| R | tereny rolnicze |
| WS | tereny wód powierzchniowych |
| KD/Z | teren komunikacji – teren drogi publicznej, kategorii powiatowej, klasy zbiorczej |
| KD/D | teren komunikacji - teren drogi publicznej kategorii gminnej, klasy dojazdowej |
| KD/Dp | teren komunikacji - fragment drogi publicznej kategorii gminnej, klasy dojazdowej |
| KDW | tereny komunikacji - tereny dróg wewnętrznych |

Rozdział 2 Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8.

Zasady ustalania linii zabudowy:

- 1) Dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy od strony dróg: 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.

§ 9.

Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) Ustala się, że kierunek głównej kalenicy dachu budynku musi być prostopadły lub równoległy do granicy bocznej działki budowlanej;
- 2) Ustala się kolorystykę dachów budynków jako obowiązującą - w odcieniach brązu, czerwieni, zieleni i czerni;
- 3) Ustala się pokrycie dachów blachą, blachodachówką, dachówką ceramiczną i betonową, gontem bitumicznym;
- 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 i usługowych w granicy lub 1,5m od granicy;
- 6) Kolorystyka elewacji budynków w odcieniach pastelowych;
- 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 nie zlokalizowane 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;
- 5) Ustala się, że odległość ogrodzeń od górnej krawędzi skarpy rzeki Pisi Tuczej i rowu melioracyjnego oznaczonych symbolem WS wynosi min. 5,0m.

§ 11.

Zasady sytuowania urządzeń reklamowych:

- 1) Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń reklamowych wyłącznie w formie tablic reklamowych o powierzchni mierzonej w obrysie zewnętrznym do 3m² oraz słupów ogłoszeniowych;
- 2) Zakazuje się lokalizowania reklam świetlnych;
- 3) Zabrania się lokalizowania wszelkich reklam, innych niż słupy ogłoszeniowe w liniach rozgraniczających dróg.

Rozdział 3

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 12.

1. W obszarze objętym planem nie ustala się granic terenów wymagających przeprowadzenia scalania 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 znacząco oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi w rozumieniu przepisów ustawy z zakresu udostępniania informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.
2. Zakaz, o którym mowa w ust. 1 nie dotyczy infrastruktury technicznej i dróg.
3. Ustala się, że prowadzenie działalności nie powinno powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny.
4. W obszarze planu ustala się zakaz lokalizowania zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku występowania awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska.

§ 14.

W zakresie wód podziemnych i powierzchniowych:

- 1) Ustala się, że prace ziemne związane z przekształceniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcanie poziomu terenu, mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne należy prowadzić w sposób zapewniający nie pogorszenie i 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.

§ 15.

Ochrona i wzbogacanie lokalnych wartości środowiskowych, przyrodniczych i krajobrazowych: Wielkości maksymalnej powierzchni zabudowy, minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy są ustalone w Dziale II.

§ 16.

W zakresie ochrony przed hałasem:

- 1) Zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem tereny oznaczone na rysunku planu symbolem:
 - a) MN należą do terenów zabudowy mieszkaniowej,
 - b) U/MN oraz budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej na terenach R należą do terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej.

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, 1R/Z, 2R/Z, 3R/Z, 4R/Z, 5R/Z, 9R/Z, 10R/Z, 11R/Z, 12R/Z ustala się zakaz zabudowy.
3. Dla terenów oznaczonych symbolem 6R/Z, 7R/Z, 8R/Z oraz 3R, 4R, 7R, 8R i WS ustala się zakaz zabudowy budynkami.

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 poprzez układ istniejących i projektowanych dróg;
 - 2) Wyznacza się obsługę komunikacyjną obszaru planu poprzez następujące drogi:
 - a) istniejącą drogę publiczną klasy zbiorczej, kategorii powiatowej oznaczoną symbolem 1KD/Z,
 - b) istniejącą drogę publiczną klasy dojazdowej, kategorii gminnej oznaczoną symbolem 1KD/D,
 - c) fragment drogi publicznej klasy dojazdowej, kategorii gminnej oznaczony symbolem 1KD/Dp,
 - d) projektowane drogi wewnętrzne oznaczone symbolem 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW;
 - 3) Szerokość terenów komunikacji w ich liniach rozgraniczających określono na rysunku planu oraz w § 37 - § 40 niniejszej uchwały;
 - 4) Na terenach o symbolu MN i U/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.
2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:
 - 1) Układ komunikacyjny obszaru planu powiązany jest drogą powiatową nr 1521W z miejscowością Żabia Wola i Skuły, 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 planu zasilany jest z istniejącego wodociągu gminnego zasilanego z ujęcia wód w miejscowości Bartoszkówka. 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) Dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z własnych ujęć do celów gospodarczych (nawadniania działki w zabudowie mieszkaniowej i potrzeb związanych z prowadzonym gospodarstwem rolnym) zlokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) Sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami rozporządzenia z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

§ 20.

Zasady odprowadzenia ścieków bytowych i wód opadowych:

- 1) Ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do projektowanej kanalizacji sanitarnej w celu ich oczyszczenia;
- 2) Dopuszcza się do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej odprowadzanie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych z wywozem do oczyszczalni ścieków na podstawie umów indywidualnych;
- 3) Dopuszcza się w obszarze planu lokalizowanie lokalnych systemów oczyszczania ścieków (przydomowych oczyszczalni ścieków) zlokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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, że lokalizacja stacji transformatorowych wymaga dostępności do drogi publicznej lub wewnętrznej;
- 4) Dopuszcza się budowę nowych obiektów wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii o mocy do 40kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 22.

Zasady obsługi telekomunikacyjnej:

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

§ 23.

Zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy:

- 1) Ustala się docelowo zaopatrzenie w gaz w oparciu o projektowaną sieć gazu przewodowego;
- 2) 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;
- 3) Do czasu budowy sieci gazowej dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z instalacji zbiornikowych.

§ 24.

Zasady zaopatrzenia w ciepło: Ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, w szczególności z zastosowaniem ekologicznych czynników grzewczych takich jak gaz, olej opałowy niskosiarkowy, energia elektryczna, energia słoneczna oraz odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż 40kW.

§ 25.

Zasady usuwania odpadów:

- 1) Ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych, gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) Sposób zagospodarowania działki budowlanej musi uwzględniać zapewnienie miejsca do czasowego gromadzenia odpadów w sposób nie zagrażający środowisku.

§ 26.

Ustalenia ogólne: 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, 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 i U/MN stawkę procentową służącą 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 | | 1U/MN |
|-------------------|---------------------------------------|---|
| 1. | Przeznaczenie terenu | |
| 1) | przeznaczenie podstawowe | <p>Tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p> <p>Usługi nieuciążliwe definiowane zgodnie z §5 ust. 1 pkt.11.</p> |
| 2) | przeznaczenie uzupełniające | <p>- budynki gospodarcze i garażowe,</p> <p>- komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,</p> <p>- obiekty małej architektury.</p> |
| 2. | Zasady zagospodarowania | |
| 1) | Ogólne zasady zagospodarowania | <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>W obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy ustala się zakaz zabudowy budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi.</p> |

| | | |
|-----------|--|---|
| 2) | Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu | |
| a) | nieprzekraczalne linie zabudowy | - 8,0m od linii rozgraniczającej drogi 1KD/Z, - 12,0 i 25,0m od linii rozgraniczającej drogi 4KDW, wg rysunku planu. |
| b) | parametry zabudowy działki budowlanej | - powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie o symbolu U/MN – do 35%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej na terenie o symbolu U/MN – co najmniej 45%, - max. intensywność zabudowy – 0.7, - min. intensywność zabudowy – 0.03. |
| c) | maksymalna wysokość zabudowy | 15,0m, w tym dla: - budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 10.0 m, - budynków gospodarczych i garaży – 6.0 m, - - budynków nieprzeznaczonych na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy – 4,0m, - pozostałych budynków – 11,0m, - 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 o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 35°. |
| e) | Ogrodzenia | zgodnie z § 11 |
| 3) | Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości | |
| a) | minimalne powierzchnie działek | - 1200 m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych. |
| b) | minimalne fronty działek | 30 m |
| c) | kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego | 90° ±10° |
| 4) | Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej | 1200m ² |
| 5) | Obsługa komunikacyjna, parkingi | |
| a) | Obsługa komunikacyjna terenu | Obsługa terenu z dróg publicznych przylegających do terenu lub z dróg wewnętrznych. W przypadku dokonywania podziałów działek należy tak projektować, aby układ komunikacyjny obsługujący dzielony teren sprowadzić do jednego zjazdu na drogę powiatową. |
| b) | Parkingi | Ustala się obowiązek zapewnienia przynajmniej 2-ch miejsc postojowych dla samochodów osobowych na własnej działce, oraz w przypadku zaistnienia usług na każde 100m ² powierzchni użytkowej budynku usługowego 2 miejsca postojowe, nie mniej niż 3. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych łącznie z miejscami postojowymi w garażach. Ustala się, iż miejsca postojowe należy lokalizować na terenie działek związanych z inwestycją. |

§ 30.

| Oznaczenie terenu | | 1MN - 7MN |
|---|---------------------------------------|--|
| 1. Przeznaczenie terenu | | |
| 1) | Przeznaczenie podstawowe | Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. |
| 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 | Usługi towarzyszące definiowane zgodnie z §5 ust. 1 pkt.10. |
| 2. Zasady zagospodarowania | | |
| 1) | Ogólne zasady zagospodarowania | Budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący lub w zabudowie bliźniaczej. 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 granicy planu na terenie o symbolu 1MN, - 6,0m – od linii rozgraniczających dróg o symbolu 1KD/D, 1KD/Dp, 1KDW, 2KDW, 3KDW, - 8,0m - od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 1KD/Z, - 12,0m - od linii rozgraniczającej terenów o symbolu ZL, - 5,0m - od linii rozgraniczającej terenów o symbolu 1WS, 4WS, - od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 4KDW – wg rysunku planu, |
| b) | parametry zabudowy działki budowlanej | - maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie o symbolu MN– 35%, - powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie o symbolu 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, - budynków nieprzeznaczonych na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy – 4,0m, - 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 o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 35°. |
| e) | ogrodzenia | zgodnie z § 11 |

| | | |
|-----------|---|---|
| 3) | Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości | |
| a) | minimalne powierzchnie działek | - 1000m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji 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 |
| 5) | Obsługa komunikacyjna, parkingi | |
| a) | obsługa komunikacyjna terenu | Obsługa terenu z dróg publicznych przylegających do terenu lub z dróg wewnętrznych. W przypadku dokonywania podziałów działek przylegających do drogi powiatowej oznaczonej symbolem 1KD/Z 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. W przypadku budynków z wbudowaną funkcją usługową – co najmniej trzech miejsc postojowych. Dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych łącznie z miejscami postojowymi w garażach. |

§ 31.

| | | |
|--------------------------|---------------------------------------|---|
| Oznaczenie terenu | | 1R/Z, 2R/Z, 3R/Z, 4R/Z, 5R/Z, 9R/Z, 10R/Z, 11R/Z, 12R/Z |
| 1. | Przeznaczenie terenu | |
| 1) | Przeznaczenie podstawowe | Tereny rolnicze, tereny łąk, pastwisk i zadrzewień. |
| 2. | Zasady zagospodarowania | |
| 1) | Ogólne zasady zagospodarowania | Ustala się: - zakaz zabudowy, - zachowanie zadrzewień i zakrzewień. |

§ 32.

| | | |
|--------------------------|---------------------------------------|---|
| Oznaczenie terenu | | 6R/Z, 7R/Z, 8R/Z |
| 1. | Przeznaczenie terenu | |
| 1) | Przeznaczenie podstawowe | Tereny rolnicze, tereny 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 | Ustala się: - zakaz zabudowy budynkami, - zachowanie zadrzewień i zakrzewień. |

§ 33.

| | | |
|--------------------------|---------------------------------------|---|
| Oznaczenie terenu | | 1ZL - 10ZL |
| 1. | Przeznaczenie terenu | |
| 1) | Przeznaczenie podstawowe | <p>Tereny lasów.</p> <p>Sposób zagospodarowania terenu – użytkowanie gruntów leśnych w rozumieniu przepisów o lasach.</p> |
| 2. | Zasady zagospodarowania | |
| 1) | Ogólne zasady zagospodarowania | Ustala się zakaz zabudowy. |

§ 34.

| | | |
|--------------------------|--|--|
| Oznaczenie terenu | | 1R, 2R, 5R, 6R |
| 1. | Przeznaczenie terenu | |
| 1) | Przeznaczenie podstawowe | Tereny rolnicze. |
| 2) | Przeznaczenie dopuszczalne | <p>- zabudowa zagrodowa,</p> <p>dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - komunikacja, infrastruktura techniczna, - urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych. |
| 2. | Zasady zagospodarowania | |
| 1) | Ogólne zasady zagospodarowania | <p>Ustala się zakaz zabudowy niezwiązanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego rozumianego zgodnie przepisami Kodeksu cywilnego oraz ustawy z zakresu kształtowania ustroju rolnego.</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> |
| 2) | Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu | |
| a) | nieprzekraczalne linie zabudowy | <ul style="list-style-type: none"> - 6,0m od granicy planu na terenie o symbolu 1R i 2R, wg rysunku planu, - 6,0m od linii rozgraniczającej dróg o symbolu 1KDW, 2KDW, 3KDW, - 6,0m i 25,0m od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 4KDW, wg rysunku planu. |
| b) | parametry zabudowy działki budowlanej | <ul style="list-style-type: none"> - maksymalna powierzchnia zabudowy – 10% powierzchni działki budowlanej na terenie o symbolu R, - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70% powierzchni działki budowlanej na terenie o symbolu R, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,2, - minimalna intensywność zabudowy – 0,04. |
| c) | maksymalna wysokość zabudowy | <p>15,0m, w tym:</p> <ul style="list-style-type: none"> - maksymalna wysokość budynków - 11,0m, |

| | | |
|-----------|--|--|
| 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 o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 35°. |
| e) | ogrodzenia | zgodnie z § 11 |
| 3) | Obsługa komunikacyjna, parkingi | |
| a) | obsługa komunikacyjna terenu | Obsługa terenu z istniejącej drogi publicznej przylegającej do granicy planu oraz dróg wewnętrznych. |

§ 35.

| | | |
|--------------------------|---------------------------------------|--|
| Oznaczenie terenu | | 3R, 4R, 7R, 8R |
| 1. | Przeznaczenie terenu | |
| 1) | Przeznaczenie podstawowe | Tereny rolnicze. |
| 2) | Przeznaczenie dopuszczalne | dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi: - infrastruktura techniczna, - urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych. |
| 2. | Zasady zagospodarowania | |
| 1) | Ogólne zasady zagospodarowania | Ustala się zakaz zabudowy budynkami. |

§ 36.

| | | |
|--------------------------|---------------------------------------|---|
| Oznaczenie terenu | | 1WS - 4WS |
| 1. | Przeznaczenie terenu | |
| 1) | Przeznaczenie podstawowe | Tereny wód powierzchniowych. |
| 2) | Przeznaczenie dopuszczalne | Jako przeznaczenie dopuszczalne istnieje możliwość przeprowadzenia sieci infrastruktury technicznej w przypadku braku możliwości innych rozwiązań. |
| 2. | Zasady zagospodarowania | |
| 1) | Ogólne zasady zagospodarowania | - Ustala się ochronę i utrzymanie istniejących wód powierzchniowych z zakazem ich zanieczyszczenia i zasypywania oraz przekształcania ich koryt oraz z nakazem zabezpieczenia ich brzegów przed osuwaniem, - Ustala się zachowanie naturalnej obudowy koryta rzeki Pisi Tucznej, - Ustala się zakaz zabudowy budynkami. |

§ 37.

| | | |
|--------------------------|---|---|
| Oznaczenie terenu | | 1KD/Z |
| 1. | Przeznaczenie terenu | |
| 1) | Przeznaczenie podstawowe | Teren komunikacji – teren 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/Z (ul. Mszczonowska) – szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna do 17,0m do 20,0m; planowana całkowita szerokość drogi 20,0m. |

§ 38.

| | | |
|--------------------------|---|---|
| Oznaczenie terenu | | 1KD/D |
| 1. | Przeznaczenie terenu | |
| 1) | Przeznaczenie podstawowe | Teren komunikacji - teren drogi publicznej, 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 (ul. Cichej Wody) - szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 10,0m, z wyjątkiem skrzyżowania drogi, gdzie zaprojektowano narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu. |

§ 39.

| | | |
|--------------------------|---|--|
| Oznaczenie terenu | | 1KD/Dp |
| 1. | Przeznaczenie terenu | |
| 1) | Przeznaczenie podstawowe | Teren komunikacji - fragment drogi publicznej, 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/Dp – szerokość poszerzenia drogi w liniach rozgraniczających w granicy planu zmienna do 11,0m, całkowita szerokość drogi 12,0m z wyjątkiem skrzyżowania drogi, gdzie zaprojektowano narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu. |

§ 40.

| | | |
|--------------------------|---------------------------------------|---|
| Oznaczenie terenu | | 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW |
| 1. | Przeznaczenie terenu | |
| 1) | Przeznaczenie podstawowe | Tereny komunikacji – tereny dróg wewnętrznych. |
| 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, 2KDW, 4KDW - szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 10,0m, z wyjątkiem skrzyżowania drogi, gdzie zaprojektowano narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, 3KDW - szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 8,0m, z wyjątkiem skrzyżowania drogi, gdzie zaprojektowano narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu. |
|----|---|---|

**Dział III
Rozdział 1
Przepisy końcowe**

§ 41.

W granicach niniejszego planu traci moc uchwała Nr 37/2000 Rady Gminy w Żabiej Woli z dnia 27 kwietnia 2000r.

§ 42.

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żabia Wola.

§ 43.

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

§ 44.

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

Przewodniczący
Rady Gminy Żabia Wola