

**MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY ŻABIA WOLA**

**OBEJMUJĄCY FRAGMENT MIEJSCOWOŚCI
GRZEGORZEWICE**



**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

UCHWAŁA NR
RADY GMINY ŻABIA WOLA
..... 2021r.

**W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY ŻABIA WOLA OBEJMUJĄCEGO FRAGMENT MIEJSCOWOŚCI GRZEGORZEWICE**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 poz. 559 z późn. zm.), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 poz. 503) oraz Uchwały Nr 108/XXXI/2020 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 16 grudnia 2020r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego fragment miejscowości Grzegorzewice stwierdzając, iż ustalenia niniejszego planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola (Uchwała nr 8/XVII/2012 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 24 kwietnia 2012r. z późn. zm.) Rada Gminy uchwala, co następuje:

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmujący fragment miejscowości Grzegorzewice na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2.

1. Plan obejmuje fragment miejscowości Grzegorzewice o powierzchni ok. 30,5ha, położony w gminie Żabia Wola.
2. Granica obszaru planu przebiega południową granicą drogi gminnej (działka o nr ew. 89), następnie zachodnią granicą drogi gminnej (działka nr ew. 127), przecina drogę powiatową (działka nr ew. 217) i prowadzi zachodnią granicą drogi gminnej (działka nr 197). Potem przebiega północną granicą drogi gminnej (działka nr ew. 310) oraz południową i wschodnią granicą działki nr ew. 217 (drogi powiatowej). Następnie biegnie wschodnią granicą drogi gminnej (działka nr ew. 149).
3. 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.

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;
 - 3) rozstrzygnięcie będące załącznikiem nr 2 dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu;
 - 4) rozstrzygnięcie będące załącznikiem nr 3 dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania, które należą do zadań własnych gminy;
 - 5) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będące załącznikiem nr 4.
2. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego granicami planu przy użyciu oznaczeń zastosowanych i opisanych odpowiednio w legendzie:
 - 1) oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu:
 - a) 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) strefa wskazana do zagospodarowania zielenią izolacyjną,
 - h) przeznaczenie terenów – określone symbolem literowym i cyfrowym.

- 2) oznaczenia informacyjne niestanowiące ustaleń planu;
- 3) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola wraz z określeniem granic obszaru objętego niniejszym planem.

§ 4.

1. Plan sporządza się w zakresie zgodnym z ustawą.
2. W planie nie występują:
 - 1) obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 2) obiekty dziedzictwa kulturowego, zabytki, w tym krajobrazy kulturowe oraz dobra kultury współczesnej;
 - 3) tereny lub obiekty podlegające ochronie ustalone na podstawie odrębnych przepisów, tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa; audyt krajobrazowy dla województwa mazowieckiego nie został uchwalony.

§ 5.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
 - 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący fragment miejscowości Grzegorzewice w gminie Żabia Wola o którym mowa w §1 uchwały;
 - 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:2000, stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały;
 - 3) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Żabia Wola, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
 - 4) **ustawie** – należy przez to rozumieć przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
 - 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu oraz ustaloną w tekście uchwały, 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 uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia niezbędny do realizacji i funkcjonowania przeznaczenia podstawowego terenu;
 - 8) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – przeznaczenie terenu i związany z nim sposób zagospodarowania dopuszczone na wyodrębnionym terenie, przy czym warunki tego dopuszczenia określa niniejsza uchwała;
 - 9) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć maksymalną wysokość obiektów budowlanych (budynków, budowli i obiektów małej architektury);
 - 10) **usługach towarzyszących** – należy przez to rozumieć usługi zlokalizowane w bryle budynku mieszkalnego jednorodzinne, o powierzchni całkowitej w rozumieniu przepisów z zakresu prawa budowlanego;
 - 11) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi niezaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wykluczeniem magazynów, produkcji i drobnej wytwórczości;
 - 12) **drobnej wytwórczości** – należy przez to rozumieć pozarolniczą działalność gospodarczą obejmującą podmioty gospodarcze zatrudniające niewielką liczbę pracowników, wytwarzające dobra na niewielką skalę i niezaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
 - 13) **budynku mieszkalno – usługowym** – należy przez to rozumieć budynek stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym znajduje się jeden lokal mieszkalny oraz jeden lub kilka lokali użytkowych o powierzchni całkowitej większej niż określona w przepisach z zakresu prawa budowlanego, ale nie więcej niż 50% powierzchni całkowitej budynku;
 - 14) **zieleni izolacyjnej** - 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. 70% 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.

DZIAŁ I **Przepisy ogólne**

Rozdział 1 **Informacje dotyczące konstrukcji planu**

§ 6.

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

Rozdział 2 **Przeznaczenie terenu**

§ 7.

Plan wyznacza tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

U	tereny zabudowy usługowej,
MN/U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usługowej,
MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
ZL	tereny lasów,
R/Z	tereny zieleni i zadrzewień śródpolnych,
E	tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka,
KD/Z	teren komunikacji – teren drogi publicznej, kategorii powiatowej, klasy zbiorczej,
KD/D	tereny komunikacji – tereny dróg publicznych, kategorii gminnej, klasy dojazdowej,
KD/Dp	tereny komunikacji – tereny przeznaczone pod poszerzenie dróg publicznych, kategorii gminnej, klasy dojazdowej,
KDW	tereny komunikacji – tereny dróg wewnętrznych.

Rozdział 3 **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

§ 8.

Zasady ustalania linii zabudowy:

- 1) Dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy od strony dróg: wykuszy i pilastrów - max do szerokości 1.50 m;
- 2) Ustala się możliwość utrzymania istniejącej zabudowy zlokalizowanej w całości lub w części poza wyznaczoną nieprzekraczalną linię zabudowy z dopuszczeniem:
 - a) prowadzenia robót budowlanych w tych 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, zieleni, czerwieni, czerni i szarości;
- 3) Ustala się pokrycie dachów budynków mieszkalnych blachą, blachodachówką, dachówką ceramiczną i betonową, gontem bitumicznym lub drewnianym;

- 4) Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych przy granicy działki lub lokalizowanie tych budynków w zbliżeniu do granicy na odległość 1.5m;
- 5) Dopuszcza się na działkach o szerokości równej i mniejszej niż 20,0m lokalizację budynków mieszkalnych i usługowych przy granicy działki lub lokalizowanie tych budynków w zbliżeniu do granicy na odległość 1.5m;
- 6) Ustala się nakaz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania zagospodarowania terenów związanych z komunikacją drogową, parkingami, komunikacją pieszą i rowerową oraz obiektami użyteczności publicznej;
- 7) Szczegółowe ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy w poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały (przepisy szczegółowe).

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 10.

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:
 - 1) inwestycji celu publicznego takich jak drogi i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 2) na terenach o symbolu U dopuszcza się realizowanie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
3. Ustala się, że prowadzenie działalności nie powinno powodować przekroczenia standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska.
4. Zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym bądź dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

§ 11.

W zakresie wód podziemnych i powierzchniowych:

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

§ 12.

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

§ 13.

W zakresie ochrony przed hałasem:

- 1) W zakresie ochrony akustycznej teren oznaczony na rysunku planu symbolem MN zalicza się do terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jako tereny zabudowy mieszkaniowej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 2) W zakresie ochrony akustycznej teren oznaczony na rysunku planu symbolem MN/U zalicza się do terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jako tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 3) Wynikająca z działalności obiektów usługowych uciążliwość akustyczna winna zamykać się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

Rozdział 5 Zasady kształtowania krajobrazu

§ 14.

1. Zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe zostały ustalone w niniejszej uchwale poprzez ustalenie parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu.
2. Ustala się komponowanie zieleni w oparciu o różnorodność gatunków roślin, z dominacją zieleni wysokiej.
3. Ustala się, że nowa zabudowa powinna być skomponowana w sposób tworzący jednorodną przestrzeń (mieszkaniową / usługową), poprzez zastosowanie podobnych kształtów i barw dachów, podobną kolorystykę elewacji i rodzaj materiałów wykończeniowych.

Rozdział 6 Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 15.

1. W obszarze objętym planem nie ustala się granic terenów wymagających scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów ustawy z zakresu gospodarowania nieruchomościami.
2. Zasady scalania i podziału nieruchomości zostały określone dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w Dziale II.

Rozdział 7 Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§ 16.

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 o symbolem R/Z ustala się zakaz budowy budynków.
3. Dla terenów oznaczonych symbolem ZL ustala się zakaz zabudowy.

Rozdział 8 Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 17.

1. Określenie układu komunikacyjnego wraz z parametrami oraz klasyfikacją dróg;
- 1) Ustala się obsługę bezpośrednią obszaru objętego planem poprzez drogę powiatową nr 1527W, układ istniejących dróg gminnych przylegających do obszaru planu oraz istniejące i projektowane drogi wewnętrzne;
- 2) Plan wskazuje następujące drogi:
 - a) istniejącą drogę publiczną klasy zbiorczej, kategorii powiatowej oznaczoną symbolem 1KD/Z,
 - b) Istniejące drogi publiczne klasy dojazdowej, kategorii gminnej oznaczone symbolem 1KD/D, 2KD/D,
 - c) projektowane poszerzenia dróg publicznych klasy dojazdowej, kategorii gminnej oznaczone symbolem 1KD/Dp, 2KD/Dp, 3KD/Dp, 4KD/Dp, 5KD/Dp,
 - d) drogi wewnętrzne oznaczone symbolem 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW.
- 3) Szerokość terenów komunikacji w ich liniach rozgraniczających określono na rysunku planu oraz w § 34 - § 37 niniejszej uchwały;
- 4) Ustala się możliwość wyznaczenia dróg wewnętrznych o szerokości minimum 8.0 m – dla obsługi do 5 działek, 10,0m – dla obsługi od 6 działek;
- 5) Ustala się, iż drogi wewnętrzne winny mieć połączenie, w przypadku braku połączenia z inną drogą należy na drodze wewnętrznej wydzielić teren do zawracania o minimalnej szerokości 12.5m x 12.5m na terenach o symbolu MN i MN/U oraz 20,0m x 20,0m na terenach o symbolu U;

- 6) Przy skrzyżowaniach dróg dojazdowych należy stosować narożne ścięcia linii rozgraniczających o minimalnych wymiarach 5.0 m x 5.0 m;
- 7) Plan ustala, iż włączenia dróg wewnętrznych i zjazdów do drogi powiatowej należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.
2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:
 - 1) Układ komunikacyjny obszaru planu powiązany jest:
 - a) poprzez drogę klasy zbiorczej oznaczoną w planie symbolem 1KD/Z łączącą się na wschód poza granicami planu w miejscowości Piotrkowice z drogą wojewódzką nr 876 biegnącą w kierunku gminy Tarczyn,
 - b) poprzez drogę klasy zbiorczej oznaczoną w planie symbolem 1KD/Z łączącą się poza granicami planu na zachód w gm. Mszczonów z drogą krajową nr 50, która następnie łączy się z drogą krajową nr S8.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 18.

Zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) Ustala się zaopatrzenie w wodę dla obszaru objętego planem z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych o minimalnej średnicy rur \varnothing 90mm;
- 2) Do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z indywidualnych ujęć;
- 3) Dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z własnych ujęć do celów gospodarczych (nawadniania działki w zabudowie mieszkaniowej) zlokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) Sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami rozporządzenia z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

§ 19.

Zasady odprowadzenia ścieków i wód opadowych:

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

§ 20.

Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) Ustala się zasilanie terenu w energię elektryczną poprzez sieci średniego i niskiego napięcia;
- 2) Ustala się zasadę budowy sieci średniego i niskiego napięcia wzdłuż dróg;
- 3) Ustala się, że lokalizacja stacji transformatorowych wymaga dostępności do drogi;
- 4) Dopuszcza się budowę nowych obiektów wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni.

§ 21.

Telekomunikacja:

- 1) Ustala się zasadę obsługi w zakresie telekomunikacji w oparciu o sieć telekomunikacyjną;
- 2) Ustala się realizację sieci telekomunikacyjnych wzdłuż dróg, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.

§ 22.

Zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy:

- 1) Ustala się zaopatrzenie w gaz w oparciu o sieć gazu przewodowego z zachowaniem obowiązujących norm w zakresie prowadzenia i lokalizowania sieci i urządzeń;
- 2) Dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z instalacji zbiornikowych.

§ 23.

Ustala się zaopatrzenie w ciepło:

- 1) Ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła, wytwarzające energię cieplną z energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego oraz innych paliw i nośników energii spełniających obowiązujące normy, z wykluczeniem wysokoemisyjnych źródeł ciepła;
- 2) Dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z odnawialnych źródeł, przy pomocy urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego, aerotermalną i geotermalną.

§ 24.

Zasady usuwania odpadów: Zagospodarowanie działki musi uwzględniać zapewnienie terenu do czasowego gromadzenia odpadów w sposób niezagrażający środowisku.

§ 25.

Ustalenia ogólne:

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

Rozdział 10

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 26.

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

Rozdział 11

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu.

§ 27.

1. Ustala się dla terenów o symbolu U opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu w wysokości 20%.
2. Ustala się dla terenów o symbolu MN, MN/U opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu w wysokości 10%.
3. Ustala się dla pozostałych terenów opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu w wysokości 0%.

Dział II
Przepisy szczegółowe

Rozdział 1

Przeznaczenie terenu. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

§ 28.

Oznaczenie terenu		1U – 4U
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	<p>Teren zabudowy usługowej m.in. magazyny o maksymalnej powierzchni zabudowy 1200m², składy budowlane, usługi handlu hurtowego i detalicznego o powierzchni sprzedaży do 800m², stacje paliw, myjnie samochodowe, warsztaty samochodowe, stacje kontroli pojazdów, drobna wytwórczość, obiekty zamieszkania zbiorowego typu: hotel, motel, pensjonat, sale bankietowe, usługi gastronomiczne i inne spełniające warunek w §10.</p> <p>Zakazuje się lokalizacji usług użyteczności publicznej z zakresu: administracji publicznej, oświaty, wychowania, kultu religijnego, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki społecznej lub socjalnej, sportu, wymiaru sprawiedliwości.</p>
2)	Przeznaczenie uzupełniające	<p>a) garaże oraz inne budynki związane z podstawowym przeznaczeniem terenu,</p> <p>b) komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,</p> <p>c) obiekty małej architektury, zbiorniki wodne,</p> <p>d) zieleń izolacyjna definiowane zgodnie z §5 ust.1 pkt. 14 na terenie o symbolu 1U, 2U, 3U przy granicy z terenami o symbolu MN/U.</p>
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	W obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy ustala się zakaz zabudowy budynkami z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- 10,0m od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 1KD/Z, - 6,0m od linii rozgraniczającej dróg o symbolu 1KD/D, 2KD/D, 5KD/Dp, 2KDW, 4KDW.
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie o symbolu U – do 45%, - powierzchnia biologicznie – czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie o symbolu U – co najmniej 30%, - max intensywność zabudowy – 2,0, - min intensywność zabudowy – 0,04.
c)	maksymalna wysokość zabudowy	15,0, w tym maksymalna wysokość: - budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy – 4,0m, - obiektów małej architektury – 3,5m.
d)	geometria dachów	- dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°,

3) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a) minimalne powierzchnie działek	- 2000m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych,
b) minimalne fronty działek	30,0m,
c) kąt położenia granic bocznych działek w położeniu do pasa drogowego	90°± 20°,
4) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	2000 m ² ,
5) Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a) obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z dróg publicznych przylegających do terenów oraz 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	Obowiązują miejsca postojowe dla samochodów osobowych co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami: - dla hoteli, moteli, pensjonatów – 1 miejsce na 5 miejsc noclegowych, - dla handlu detalicznego – 3 miejsca na 100m ² powierzchni sprzedaży, - dla gastronomii – 1 miejsce postojowe na 4 miejsca konsumpcyjne, - dla pozostałych usług – 1 miejsce postojowe na 100m ² powierzchni użytkowej budynków administracyjno – biurowych dla samochodów osobowych, 1 miejsce postojowe na 1000m ² powierzchni użytkowej obiektu magazynowego dla samochodów ciężarowych. Na każde 30 m-c postojowych dla samochodów osobowych należy przewidzieć minimum jedno miejsce postojowe dla samochodów zaopatrzonej w kartę parkingową, lecz nie mniej niż jedno na obiekt, w przypadku wydzielania co najmniej 6 miejsc postojowych. Ustala się, iż miejsca postojowe należy lokalizować na terenie związanym z inwestycją.

§ 29.

Oznaczenie terenu		1MN/U – 4MN/U
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usługowej. W ramach usług - usługi nieuciążliwe definiowane zgodnie z §5 ust.1 pkt. 11 o maksymalnej powierzchni użytkowej na działce budowlanej - 300m ² .
2)	Przeznaczenie uzupełniające	a) budynki gospodarcze i garażowe, b) komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, c) obiekty małej architektury.

2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	<p>Ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych i mieszkalno – usługowych jako budynki wolnostojące.</p> <p>Dopuszcza się w budynku usługowym lokal mieszkalny.</p> <p>W obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy ustala się zakaz zabudowy budynkami z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.</p>
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> - 10,0m od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 1KD/Z, - 6,0m od linii rozgraniczającej dróg o symbolu 1KD/D, 2KD/D, 5KD/Dp, 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, - 12,0m od linii rozgraniczającej terenów o symbolu 2ZL.
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	<ul style="list-style-type: none"> - powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie o symbolu MN/U – do 30%, - powierzchnia biologicznie – czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie o symbolu MN/U – co najmniej 40%, - max intensywność zabudowy – 1,2, - min intensywność zabudowy – 0,05.
c)	maksymalna wysokość zabudowy	<p>15,0m, w tym maksymalna wysokość:</p> <ul style="list-style-type: none"> - budynków gospodarczych i garaży – 6,0m, - budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy – 4,0m, - pozostałych budynków – 12,0m, - obiektów małej architektury – 3,5m.
d)	geometria dachów	<ul style="list-style-type: none"> - dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°,
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie działek	<ul style="list-style-type: none"> - 1200m², - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych,
b)	minimalne fronty działek	30,0m,
c)	kąt położenia granic bocznych działek w położeniu do pasa drogowego	90°± 20°,
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	1200 m ² ,
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	<p>Obsługa terenu z dróg publicznych przylegających do terenów oraz dróg wewnętrznych.</p> <p>W przypadku dokonywania podziałów działek należy tak projektować, aby układ komunikacyjny obsługujący dzielony teren sprowadzić do jednego zjazdu na drogę powiatową.</p>

b) parkingi	<p>Ustala się obowiązek zapewnienia przynajmniej 2-óch miejsc postojowych dla samochodów osobowych na własnej działce oraz w przypadku zaistnienia usług - na każde 50m² powierzchni użytkowej budynku usługowego 1-go miejsca postojowego, jednak nie mniej niż 3.</p> <p>Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych łącznie z miejscami postojowymi w garażach.</p> <p>Ustala się, iż miejsca postojowe należy lokalizować na terenie związanym z inwestycją.</p>
-------------	---

§ 30.

Oznaczenie terenu		1MN – 3MN
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2)	Przeznaczenie uzupełniające	a) budynki gospodarcze i garażowe, d) komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, e) obiekty małej architektury.
3)	Przeznaczenie dopuszczalne	Usługi towarzyszące definiowane zgodnie z §5 ust.1 pkt. 10.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych jako budynki wolnostojące. W obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy ustala się zakaz budowy budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- 6,0m od linii rozgraniczającej dróg o symbolu 1KD/Dp, 2KD/Dp, 3KD/Dp, 4KD/Dp, 1KD/D, 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, - 7,0m od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 6KDW, - 6,0m od granicy planu na terenie o symbolu 2MN, - 12,0m od linii rozgraniczającej terenu o symbolu 1ZL.
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie o symbolu MN – do 25%, - powierzchnia biologicznie – czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie o symbolu MN – co najmniej 50%, - max intensywność zabudowy – 0,5, - min intensywność zabudowy – 0,05.
c)	maksymalna wysokość zabudowy	15,0m, w tym maksymalna wysokość: - budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 11,0m, - budynków gospodarczych i garaży – 6,0m, - budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy – 4,0m, - obiektów małej architektury – 3,5m.
d)	geometria dachów	- dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°,

3) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a) minimalne powierzchnie działek	- 1000m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych,
b) minimalne fronty działek	18,0m,
c) kąt położenia granic bocznych działek w położeniu 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 terenów oraz dróg wewnętrznych.
b) parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-óch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce. W przypadku budynków z wbudowaną funkcją usługową – 3 miejsc postojowych. Dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych łącznie z miejscami postojowymi w garażach. Ustala się, iż miejsca postojowe należy lokalizować na terenie działek związanych z inwestycją.

§ 31.

Oznaczenie terenu		1ZL, 2ZL
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny lasów. Sposób zagospodarowania terenu – użytkowanie gruntów leśnych w rozumieniu przepisów o lasach.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się zakaz zabudowy.

§ 32.

Oznaczenie terenu		1R/Z, 2R/Z
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny zieleni i zadrzewień śródpolnych.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	Dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się zakaz budowy budynków.

§ 33.

Oznaczenie terenu		1E – 2E
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	<p>Tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka.</p> <p>Stacja transformatorowa i inne urządzenia, będące częścią sieci elektroenergetycznej, bądź elementem służącym obsłudze tej sieci.</p>
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	<p>Ustala się zakaz zabudowy niezwiązanej z urządzeniami technicznymi dla obsługi terenu.</p> <p>Maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 15,0m.</p> <p>Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na terenie E – 75% powierzchni działki budowlanej.</p>

§ 34.

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	<p>a) teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych,</p> <p>b) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych,</p>
2)	Szerokość drogi w liniach rozgraniczających	1KD/Z - szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna i wynosi od 17,0m do 20,0m (całkowita szerokość drogi – 20,0m).

§ 35.

Oznaczenie terenu		1KD/D, 2KD/D
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji - tereny dróg publicznych, kategorii gminnej, klasy dojazdowej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	<p>a) teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych,</p> <p>b) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych,</p>
2)	Szerokość drogi w liniach rozgraniczających	<p>1KD/D - szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna i wynosi od 7,0m do 10,0m (całkowita szerokość drogi – 10,0m),</p> <p>2KD/D - szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 7,0m (całkowita szerokość drogi – 10,0m).</p> <p>Na skrzyżowaniach dróg – narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.</p>

§ 36.

Oznaczenie terenu		1KD/Dp - 5KD/Dp
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji - tereny przeznaczone pod poszerzenie 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/Dp - szerokość części drogi w liniach rozgraniczających zmienna i wynosi do 4,0m (całkowita szerokość drogi – 10,0m), 2KD/Dp - szerokość części drogi w liniach rozgraniczających zmienna i wynosi do 2,0m (całkowita szerokość drogi – 10,0m), 3KD/Dp - szerokość części drogi w liniach rozgraniczających zmienna i wynosi do 1,5m (całkowita szerokość drogi – 10,0m), 4KD/Dp - szerokość części drogi w liniach rozgraniczających zmienna i wynosi do 3,5m (całkowita szerokość drogi – 10,0m), 5KD/Dp - szerokość części drogi w liniach rozgraniczających zmienna i wynosi od 3,5m do 7,5m (całkowita szerokość drogi – 10,0m), z wyj. skrzyżowania z drogą o symbolu 1KD/Z.

§ 37.

Oznaczenie terenu		1KDW – 6KDW
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji - tereny dróg wewnętrznych.
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	1KDW, 2KDW, 3KDW, 5KDW - szerokość dróg w liniach rozgraniczających wynosi 10,0m, 4KDW - szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna i wynosi od 8,0m i 10,0m, 6KDW - szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna i wynosi od 5,0m do 7,5m. Na skrzyżowaniach dróg – narożne ścieżka linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

Dział III
Rozdział 1
Przepisy końcowe

§ 38.

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żabia Wola.

§ 39.

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

§ 40.

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