



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 17 lutego 2020 r.

Poz. 2268

UCHWAŁA NR 90/XVI/2019 RADY GMINY ŻABIA WOLA

z dnia 27 listopada 2019 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 (tj. 2019r. poz. 506 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 2018r. poz. 1945 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. kolejno Uchwałą Nr 51/XX/2016 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 27 września 2016r. kolejno Uchwałą Nr 64/XXI/2016 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 25 października 2016r. kolejno Uchwałą Nr 8/XXIV/2017 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 31 stycznia 2017r., kolejno Uchwałą Nr 37/XXVII/2017 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 13 czerwca 2017r., kolejno Uchwałą Nr 9/XXXIII/2018 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 27 marca 2018r., kolejno Uchwałą Nr 7/V/2019 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 24 stycznia 2019r., 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 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 uchwałę;
- 2) rysunek planu w skali 1:2000 będący integralną częścią niniejszej uchwały stanowiący załącznik nr 1.

2. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego granicami planu przy użyciu oznaczeń zastosowanych i opisanych odpowiednio w legendzie:

- 1) oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu:
 - a) granice obszaru objętego planem miejscowym,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,

- d) 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 (obszar IV) 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 oraz w tekście uchwały, której nie może przekroczyć ściana sytuowanego budynku; poza nieprzekraczalne linie 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 jednorodzinnego, 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) **drobnej wytwórczości** – należy przez to rozumieć pozarolniczą działalność gospodarczą obejmującą podmioty gospodarcze zatrudniające niewielką liczbę pracowników, wytwarzające dobra lub usługi na niewielką skalę i niezaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z zakresu udostępniania informacji o środowisku i jego ochronie;
- 13) **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 niezdefiniowanych 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.

DZIAŁ I.

Przepisy ogólne

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

§ 7. Wyznacza się tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

U/MN	tereny zabudowy usługowej z dop. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
MN/U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
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	tereny komunikacji - fragmenty dróg publicznych kategorii gminnej, klasy dojazdowej,
KDW	teren komunikacji - teren drogi wewnętrznej.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład 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 linią zabudowy z dopuszczeniem:
 - a) prowadzenia robót budowlanych, bez możliwości dalszej rozbudowy obiektu poza tę linię (nie dotyczy docieplenia obiektów budowlanych),
 - b) nadbudowy budynku 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, czerni i szarości;
- 3) Ustala się pokrycie dachów blachą, blachodachówką, dachówką ceramiczną i betonową, gontem bitumicznym;
- 4) Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych przy 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 przy granicy lub w przybliżeniu na min 1,5m od granicy;
- 6) Szczegółowe ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy w poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały (przepisy szczegółowe).

§ 10. Zasady sytuowania ogrodzeń:

- 1) Ogrodzenia od strony dróg należy lokalizować w ustalonej linii rozgraniczającej, z wycofaniem w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew), w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz zachowując minimalne odległości od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej określone w przepisach odrębnych;
- 2) Istniejące ogrodzenia niezlokalizowane w linii rozgraniczającej mogą być użytkowane w dotychczasowej lokalizacji, z prawem do ich zachowania, do czasu realizacji dróg;
- 3) Ustala się zakaz lokalizowania od strony dróg ogrodzeń pełnych oraz betonowych z elementów prefabrykowanych;
- 4) Dla terenów dróg o szerokości mniejszej niż 12.0m bramy wjazdowe należy lokalizować zachowując minimalną odległość 7.0 m od osi drogi;
- 5) Ustala się, że odległość ogrodzeń od linii rozgraniczającej cieku i rowu melioracyjnego oznaczonych symbolem WS wynosi min. 5,0m;
- 6) Od strony terenów o symbolu WS, R/Z, ZL oraz rezerwatu Skulski Las przylegającego bezpośrednio do granicy planu ustala się obowiązek stosowania ogrodzeń ażurowych, a w przypadku podmurówek obowiązek stosowania przepustów dla spływu wód i migracji drobnej fauny.

§ 11. Zasady sytuowania urządzeń reklamowych:

- 1) Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń reklamowych wyłącznie w formie tablic reklamowych o powierzchni mierzonej w obrysie zewnętrznym do 6m² oraz słupów ogłoszeniowych;
- 2) Zakazuje się lokalizowania migających urządzeń reklamowych świetlnych.

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 scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów z zakresu gospodarowania nieruchomościami.

2. Zasady scalania i podziału nieruchomości zostały określone dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w Dziale II.

Rozdział 4.

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

§ 13. 1. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących 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 zgodnie z zasadami wynikającymi z prawa ochrony środowiska.

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 niepogorszenie 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.) kolidujących z rowem lub rzeką wymagają przeprowadzenia postępowania na warunkach zgodnych z przepisami Prawa Wodnego;
- 3) Ustala się, iż budowa urządzeń wodnych oraz budowli na rzece oraz odprowadzanie wód lub ścieków do rzeki wymaga przeprowadzenia postępowania na warunkach zgodnych z przepisami Prawa Wodnego.
- 4) 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, MN/U 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. Lokalizacja budynków w sąsiedztwie linii wysokiego napięcia zgodnie z wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy, pozostałe obiekty budowlane w odległości 18,0m od osi linii należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy odrębne z zakresu bezpieczeństwa.

2. 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 z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.

3. Dla terenów oznaczonych symbolem ZL ustala się zakaz zabudowy.

4. Dla terenów oznaczonych symbolem R/Z oraz 2R i WS ustala się zakaz budowy budynków.

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) fragmenty dróg publicznych klasy dojazdowej, kategorii gminnej oznaczone symbolem 1KD/Dp, 2KD/Dp,
- d) drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 1KDW;
- 3) Szerokość terenów komunikacji w ich liniach rozgraniczających określono na rysunku planu oraz w 40 - 43 niniejszej uchwale;
- 4) Na terenach o symbolu MN i MN/U ustala się możliwość wyznaczenia dróg wewnętrznych o szerokości minimum:
 - a) 8.0 m – dla obsługi od 5 działek,
 - b) 6.0 m – dla obsługi od 2 do 4 działek,
 - c) 5.0 m – dla obsługi 1 działki;
- 5) Na terenach o symbolu U/MN ustala się możliwość wyznaczenia dróg wewnętrznych i dojazdów o szerokości minimum 8,0m;
- 6) Drogi wewnętrzne winny mieć połączenie z dwoma drogami, w przypadku braku w/w połączenia należy na drodze wewnętrznej wydzielić teren do zawracania o minimalnej szerokości 12,5 m × 12,5m;
- 7) 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 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 (przedomowych oczyszczalni ścieków) zlokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) Ustala się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych do wód i do ziemi z zachowaniem wymagań przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego.

§ 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 nie większej niż moc mikroinstalacji, z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących siłę wiatru.

§ 22. Zasady obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) Ustala się zasadę obsługi w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;
- 2) Ustala się zasadę budowy 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 z odnawialnych źródeł energii.

§ 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 terenów o symbolu U/MN, MN/U i 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 10.

Przeznaczenie terenu. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania.

§ 29.

Oznaczenie terenu		1U/MN, 5U/MN
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy usługowej z dop. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Usługi nieuciążliwe definiowane zgodnie z §5 ust. 1 pkt.11, w tym budynki handlowe do 500m ² powierzchni sprzedaży definiowanej zgodnie z ustawą;
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	Na każdej działce budowlanej może znajdować się tylko budynek mieszkalny jednorodzinny lub budynki usługowe albo zarówno budynki usługowe i budynek mieszkalny jednorodzinny.;
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	-8,0m od linii rozgraniczającej drogi 1KD/Z, -4,0m od linii rozgraniczającej drogi 1KD/Dp, -12,0m - od linii rozgraniczającej terenu o symbolu 8ZL, -5,0m - od linii rozgraniczającej terenu o symbolu 4WS, -od osi linii wysokiego napięcia – 18,0m, wg rysunku planu, -na terenie o symbolu 1U/MN – 6,0m od granicy 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 50%, -max intensywność zabudowy – 0,7, -min intensywność zabudowy – 0,035,
c)	maksymalna wysokość zabudowy	15,0m, w tym dla: -budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 10,0 m, -budynków gospodarczych i garaży – 6,0 m, -pozostałych budynków – 12,0m, -obiektów małej architektury – 3,0m,
d)	geometria dachów	-dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połąci dachowych do 45°,
e)	ogrodzenia	zgodnie z § 10;
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie działek	-1000m ² – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, -2000m ² - dla zabudowy usługowej z dop. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych,
b)	minimalne fronty działek	-18,0m – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, -25,0m -dla zabudowy usługowej z dop. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej,
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±40°;
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	-1000m ² – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, -2000m ² - dla zabudowy usługowej z dop. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej;

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 100m² powierzchni użytkowej budynku usługowego 2 miejsca postojowe, nie mniej niż 3. Dla budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego ustala się, na każde 30 m-c postojowych należy przewidzieć minimum jedno miejsce postojowe dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową, lecz nie mniej niż jedno na obiekt, w przypadku wydzielenia co najmniej 6 miejsc postojowych. Ustala się, iż miejsca postojowe należy lokalizować na terenie działek związanych z inwestycją.

§ 30.

Oznaczenie terenu		2U/MN, 4U/MN
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy usługowej z dop. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Usługi nieuciążliwe definiowane zgodnie z §5 ust. 1 pkt.11, w tym budynki handlowe do 500m² powierzchni sprzedaży definiowanej zgodnie z ustawą, drobna wytwórczość definiowana zgodnie z §5 ust. 1 pkt.12;
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	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 zabudowy budynkami z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	-8,0m od linii rozgraniczającej drogi 1KD/Z, -18,0m od osi linii wysokiego napięcia,
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	-powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie o symbolu U/MN – do 45%, -powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej na terenie o symbolu U/MN – co najmniej 30%, -max intensywność zabudowy – 1,35, -min intensywność zabudowy – 0,04,
c)	maksymalna wysokość zabudowy	15,0m, w tym dla: -budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 10,0 m, -budynków gospodarczych i garaży – 6,0 m, -budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy – 4,0m, -pozostałych budynków – 12,0m, -obiektów małej architektury – 3,0m,
d)	geometria dachów	-dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°,

e)	ogrodzenia	zgodnie z §10;
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie działek	-1000m ² – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, -2000m ² - dla zabudowy usługowej z dop. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych,
b)	minimalne fronty działek	-18,0m – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, -25,0m - dla zabudowy usługowej z dop. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej,
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±40°;
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	-1000m ² – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, -2000m ² - dla zabudowy usługowej z dop. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej;
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z drogi publicznej o symbolu 1KD/Z lub z dróg wewnętrznych. W przypadku dokonywania podziałów działek należy tak projektować, aby układ komunikacyjny obsługujący dzielony teren doprowadzić 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 budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego ustala się, na każde 30 m-c postojowych należy przewidzieć minimum jedno miejsce postojowe dla samochodów zaopatrzonych 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 działek związanych z inwestycją.

§ 31.

Oznaczenie terenu		3U/MN
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Teren zabudowy usługowej z dop. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej W ramach usług dopuszcza się: - obiekty zamieszkania zbiorowego typu: hotel, motel, pensjonat, dom wypoczynkowy, dom wczasowy, dom rencisty, - usługi turystyczne, sportu i rekreacji, kultury, zdrowia, opieki społecznej, socjalnej, obsługi bankowej, działalności biurowej, gastronomii, oświaty, przedszkola, usługi drobne (gabinety odnowy biologicznej, fryzjerskie, usługi napraw artykułów użytku osobistego i domowego, usługi krawieckie, szewskie, tapicerskie, weterynaryjne itp.), pralnie, myjnie samochodowe, stacje kontroli pojazdów, - usługi handlu max do 500m ² powierzchni sprzedaży definiowanej zgodnie z ustawą, - centra konferencyjno – szkoleniowe, - sale bankietowe;
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	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 zabudowy budynkami z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- 8,0m od linii rozgraniczającej drogi 1KD/Z,
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	-powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie o symbolu 3U/MN – do 55%, -powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej na terenie o symbolu 3U/MN – co najmniej 30%, -max intensywność zabudowy – 2,0, -min intensywność zabudowy – 0,04,
c)	maksymalna wysokość zabudowy	15,0m, w tym dla: - budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 10,0 m, - budynków gospodarczych i garaży – 6,0 m, - budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy – 4,0m, - pozostałych budynków – 15,0m, - obiektów małej architektury – 3,0m,
d)	geometria dachów	-dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°,
e)	ogrodzenia	zgodnie z §10;
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie działek	- 1000m ² – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, - 2000m ² - dla zabudowy usługowej z dop. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych,
b)	minimalne fronty działek	- 18,0m – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, - 25,0m - dla zabudowy usługowej z dop. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej,
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±40°;
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	- 1000m ² – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, - 2000m ² - dla zabudowy usługowej z dop. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej;
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z drogi publicznej o symbolu 1KD/Z lub z dróg wewnętrznych. W przypadku dokonywania podziału działki 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: a)dla hoteli, moteli, pensjonatów – 1 miejsce na 5 miejsc noclegowych, b)dla handlu detalicznego – 3 miejsca na 100m ² powierzchni sprzedaży, c)dla gastronomii – 1 miejsce postojowe na 4 miejsca konsumpcyjne, d)dla pozostałych usług – 2 miejsca postojowe na 100m ² powierzchni użytkowej budynków. Dla budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego ustala się, na każde 30 m-c postojowych należy przewidzieć minimum jedno miejsce postojowe dla samochodów zaopatrzonych 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 działek związanych z inwestycją.

§ 32.

Oznaczenie terenu		1MN/U
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. Usługi nieuciążliwe definiowane zgodnie z §5 ust. 1 pkt.11, w tym budynki handlowe do 250m ² powierzchni sprzedaży definiowanej zgodnie z ustawą
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	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 zabudowy budynkami z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.;
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- 8,0m od linii rozgraniczającej drogi 1KD/Z, - 6,0m od linii rozgraniczającej drogi 1KD/D,
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie o symbolu 1MN/U – do 25%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej na terenie o symbolu 1MN/U – co najmniej 50%, - max intensywność zabudowy – 0,5, - min intensywność zabudowy – 0,035,
c)	maksymalna wysokość zabudowy	15,0m, w tym dla: - budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 10,0 m, - budynków gospodarczych i garaży – 6,0 m, - budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy – 4,0m, - pozostałych budynków – 12,0m, - obiektów małej architektury – 3,0m,
d)	geometria dachów	- dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°,
e)	ogrodzenia	zgodnie z §10
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie działek	- 1000m ² – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, - 2000m ² - dla zabudowy usługowej z dop. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych,
b)	minimalne fronty działek	- 18,0m – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, - 25,0m - dla zabudowy usługowej z dop. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej,
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±40°
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	- 1000m ² – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, - 2000m ² - dla zabudowy usługowej z dop. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej;
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z dróg publicznych przylegających do terenu lub z dróg wewnętrznych. W przypadku dostępności działki do drogi powiatowej i drogi o niższej kategorii, ustala się obsługę komunikacyjną z drogi o niższej kategorii. W przypadku dokonywania podziałów działek należy tak projektować, aby układ komunikacyjny obsługujący dzielony teren sprowadzić do jednego

b)	parkingi	zjazdu na drogę powiatową. Ustala się obowiązek zapewnienia przynajmniej 2-ch miejsc postojowych dla samochodów osobowych na własnej działce, oraz w przypadku zaistnienia usług na każde 100m² powierzchni użytkowej budynku usługowego 2 miejsca postojowe, nie mniej niż 3. Dla budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego ustala się, na każde 30 m-c postojowych należy przewidzieć minimum jedno miejsce postojowe dla samochodów zaopatrzonych 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 działek związanych z inwestycją.
----	----------	--

§ 33.

Oznaczenie terenu	1MN – 4MN
1. Przeznaczenie terenu	
1) Przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
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.
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 z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.
2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a) nieprzekraczalne linie zabudowy	-6,0m – od linii rozgraniczających dróg o symbolu 1KD/D, 1KDW, -12,0m - od linii rozgraniczającej terenów o symbolu ZL, -5,0m - od linii rozgraniczającej terenu o symbolu 1WS, -6,0m – od granicy planu na terenie o symbolu 1MN, -od osi linii wysokiego napięcia 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 – 0,08,
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 z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy – 4,0m, -obiektów małej architektury – 3,0m,
d) geometria dachów	-dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°,
e) ogrodzenia	zgodnie z §10;
3) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a) minimalne powierzchnie działek	-1000m ² , -ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych,
b) minimalne fronty działek	18,0m,
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,
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.

§ 34.

Oznaczenie terenu		1R/Z - 10R/Z
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny rolnicze, łąk, pastwisk i zadrzewień.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	-infrastruktura techniczna, komunikacja,
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się: -zakaz budowy budynków, -zachowanie zadrzewień i zakrzewień.

§ 35.

Oznaczenie terenu		1ZL - 10ZL
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.

§ 36.

Oznaczenie terenu		1R, 3R
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny rolnicze.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	-zabudowa zagrodowa, dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi: -komunikacja, infrastruktura techniczna, -urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się zakaz zabudowy niezwiązanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego rozumianego zgodnie przepisami Kodeksu cywilnego oraz ustawy z zakresu kształtowania ustroju rolnego. Ustala się zakaz chowu i 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;
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	-6,0m od granicy planu, wg rysunku planu, -6,0m od linii rozgraniczającej dróg o symbolu 1KDW, 2KD/Dp, -od osi linii wysokiego napięcia – 18,0m,
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	-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 – 0,02,
c)	maksymalna wysokość zabudowy	15,0m, w tym: - maksymalna wysokość budynków - 11,0m,
d)	geometria dachów	-dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°,
e)	ogrodzenia	zgodnie z §10;
3)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejącej drogi publicznej przylegającej do granicy planu oraz dróg wewnętrznych.

§ 37.

Oznaczenie terenu		2R
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny rolnicze.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi: -komunikacja, infrastruktura techniczna, -urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się zakaz budowy budynków.

§ 38.

Oznaczenie terenu		4R
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny rolnicze.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	-zabudowa zagrodowa, dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi: - komunikacja, infrastruktura techniczna, -urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się zakaz zabudowy niezwiązanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego rozumianego zgodnie przepisami Kodeksu cywilnego oraz ustawy z zakresu kształtowania ustroju rolnego. Ustala się zakaz chowu i hodowli zwierząt. 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	-6,0m od granicy planu,
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	-maksymalna powierzchnia zabudowy – 25% powierzchni działki budowlanej na terenie o symbolu R, -minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej na terenie o symbolu R, -maksymalna intensywność zabudowy – 0,5, -minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
c)	maksymalna wysokość zabudowy	15,0m, w tym: -maksymalna wysokość budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy – 4,0m, -maksymalna wysokość pozostałych budynków - 10,0m,
d)	geometria dachów	-dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°,
e)	ogrodzenia	zgodnie z §10;
3)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejącej drogi publicznej przylegającej do granicy planu.

§ 39.

Oznaczenie terenu		1WS - 4WS
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny wód powierzchniowych.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	-infrastruktura techniczna, komunikacja.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	-Ustala się ochronę i utrzymanie istniejących wód powierzchniowych z zakazem ich zanieczyszczania 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 budowy budynków.

§ 40.

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 drogi w liniach rozgraniczających	-1KD/Z (ul. Mszczonowska) – szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna od 15,0m do 20,0m; planowana całkowita szerokość drogi 20,0m.

§ 41.

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 drogi w liniach rozgraniczających	1KD/D (ul. Cichej Wody) - szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 10,0m, z wyjątkiem skrzyżowania drogi, gdzie zaprojektowano narożne ścieżki linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 42.

Oznaczenie terenu		1KD/Dp, 2KD/Dp
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji - fragmenty dróg publicznych, kategorii gminnej, klasy dojazdowej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	-tereny obejmują 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 14,0m, z wyjątkiem skrzyżowania drogi, gdzie zaprojektowano narożne ścieżki linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, 2KD/Dp – szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna do 10,0m.

§ 43.

Oznaczenie terenu		1KDW
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren komunikacji – teren drogi wewnętrznej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	-teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, -ustala się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych;
2)	Szerokość drogi w liniach rozgraniczających	1KDW - szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 8,0m, z wyjątkiem skrzyżowania drogi, gdzie zaprojektowano narożne ścięcie linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

DZIAŁ III.**Rozdział 1.****Przepisy końcowe**

§ 44. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żabia Wola.

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

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

Anna Filipowicz

z dnia 27 listopada 2019 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 90/XVI/2019

Rady Gminy Żabia Wola

z dnia 27 listopada 2019 r.

**w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Gminy Żabia Wola obejmującego miejscowość Ciepłe (Obszar IV)**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
1	05.07.2018r.		Zmiana zapisów § 5 pkt. 1.11 polegająca na dopuszczeniu usług magazynowych	Ciepłe, dz. ew. nr 58/1, 59	1MN, 2U/MN, 5U/MN		X			Niezgodne z kierunkami wyznaczonymi w studium w strefie UM1 - w planie dopuszczono drobną wytwórczość, której uciążliwość nie może wykraczać poza granice własności z wyłączeniem usług magazynowych
2	05.07.2018r.		Zmiana zapisów §32 pkt. 1.2 przeznaczenia dopuszczalnego poprzez dodanie zabudowy budynkami i wykreślenie w pkt. 2 „zasady zagospodarowania” zakazu zabudowy budynkami.	Ciepłe, dz. ew. nr 58/1, 59	2R/Z		X			Ustalenia §32 zostaną bez zmian i nie dopuszczą zabudowy budynkami.
3	05.07.2018r.		Zmiana granicy stref 2R/Z i 3R/Z przesuwając ją bliżej lasu, po granicy ciekłu wodnego oznaczonego „3WS” do jego załamania na działce nr ew. 77 i dalej linią prostą do wyznaczonej strefy 8ZL.	Ciepłe, dz. ew. nr . 59, 61, 63, 65, 67, 69, 71, 73,75, 77, 79, 82, 85, 88, 91, 94	2R/Z, 3R/Z		X			Granice strefy R/Z zostaną zweryfikowane i poprawione na działkach nr ew. 61, 63, 65, 67, 69, 71, 73,75, 77 z uwagi na istniejącą zabudowę, na pozostałych działkach granice terenów R/Z i MN zostaną zachowane

										zgodnie z wyłożonym projektem planu.
4	05.07.2018r.		Likwidacja obszaru o symbolu 4R.	Cieple, dz. ew. nr 58/1	4R		X			Zgodnie z ewidencją gruntów prowadzoną przez starostwo powiatu grodziskiego, grunty, które oznaczone są w projekcie planu symbolem 4R stanowią grunty rolne kl. III. W trakcie procedury planistycznej wystąpiono do Ministra Rolnictwa z wnioskiem o wydanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych kl. III na cele nierolnicze. Przedmiotowej zgody nie uzyskano.
5	06.07.2018r.		Likwidacja obszaru o symbolu 4R.	Cieple, dz. ew. nr 58/2	4R		X			Z uwagi na brak zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych kl. III na cele nierolnicze nie ma możliwości wprowadzenia terenów zabudowy mieszkaniowej na całej powierzchni działki. W terenie oznaczonym symbolem 4R zostanie dopuszczona możliwość zabudowy w siedlisku rolniczym zgodnie z przepisami odrębnymi.
6	09.07.2018r.		Zmiana klasyfikacji powierzchni nieruchomości zaznaczonej jako 7R na klasyfikację 6MN	Cieple, dz. ew. nr 100	1R/Z		X			Niezgodne z przeznaczeniem określonym w studium. Teren oznaczony symbolem 7R zostanie zmieniony zgodnie ze studium na cele R/Z.
7	09.07.2018r.		Zmiana przeznaczenia terenu z 4WS i 3WS na 4R/Z i 6MN	Cieple, dz. ew. nr 104, 105	3WS, 4WS		X			Zgodnie z danymi pozyskanymi ze Starostwa Powiatu Grodziskiego działki nr ew. 104, 105 stanowią wody powierzchniowe, które zostały wykazane w sporządzonym projekcie planu.
			Zmiana klasyfikacji powierzchni							Zabudowa mieszkaniowa zostanie wprowadzona

12	17.12.2018r.		dotyczącego wysokości budynków mieszkalnych i usługowych nie przekraczającej 15m.	Ciepłe, dz. ew. nr 52/3	3U/MN		X			budynków mieszkalnych pozostanie na poziomie 10m.
13	02.09.2019 r.		Przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową w całości	Ciepłe, dz. ew. nr 37/1	1MN		X			Z uwagi na brak zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych kl. III na cele nierolnicze nie ma możliwości wprowadzenia terenów zabudowy mieszkaniowej na całej powierzchni działki.
14	17.09.2019 r.		Zmiana maksymalnej wysokości zabudowy na 15,0 m	Ciepłe, dz. ew. nr 58/1 i 59	1MN, 3U/MN, 5U/MN		X			Niezgodne z parametrami wyznaczonymi w studium, gdzie zalecana wysokość budynków to do 12m, preferowana wysokość 8-10 m. Wysokość 15,0 m dotyczy obiektów budowlanych
15	20.09.2019 r.		Zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na cele budowlane	Ciepłe, dz. ew. nr od 19/21 do 19/27	3R		X			Niezgodne z przeznaczeniem określonym w studium (obszary rolne położone w kompleksach żyznych gleb przeznaczone do produkcji rolnej – RP1)

Załączniki:

- zbiór uwag zamieszczonych w wykazie.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Anna Filipowicz

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 90/XVI/2019

Rady Gminy Żabia Wola

z dnia 27 listopada 2019 r.

ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ O ZASADACH ICH FINANSOWANIA

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018 roku, poz. 1945 z późn. zm.) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

I. DROGI PUBLICZNE

- wykup terenu pod drogi publiczne

Drogi w obszarze opracowania są drogami publicznymi kategorii gminnej oraz powiatowej.

Koszty wykupu terenu pod drogi publiczne 1KD/D, 1KD/Dp, 2KD/Dp obciążają budżet gminy.

Koszty wykupu terenu pod drogę publiczną 1KD/Z obciążają budżet powiatu.

- budowa dróg (jezdni, poboczy i ewentualnie chodników oraz odwodnienie i oświetlenie drogi)

Przebudowa i budowa dróg gminnych należy do zadań własnych gminy i realizowana będzie w oparciu o Wieloletni Plan Inwestycyjny ze środków budżetu gminy wspieranych środkami funduszy UE. Oświetlenie dróg zarówno gminnych jak i powiatowych należy do zadań własnych gminy.

Przebudowa drogi powiatowej należy do zadań własnych powiatu.

II. BUDOWA WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI

Wodociągi:

Sieć wodociągowa w miejscowości Ciepłe przebiega wzdłuż ulicy Mszczonowskiej oraz ulicy Cichej Wody. Rozbudowa sieci wodociągowej następować będzie zgodnie z Wieloletnim Planem Inwestycyjnym Gminy Żabia Wola, który winien uwzględniać tempo zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz potrzeby w zakresie infrastruktury technicznej.

Do czasu wybudowania sieci wodociągowej plan dopuszcza pobór wody z indywidualnych źródeł.

Kanalizacja:

Do czasu wybudowania oczyszczalni ścieków i sieci kanalizacyjnej plan ustala odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub do lokalnych systemów oczyszczania ścieków bytowo – gospodarczych.

Budowa oczyszczalni ścieków oraz sieci kanalizacyjnych należy do zadań własnych gminy i realizowana będzie ze środków finansowych budżetu gminy, ze środków krajowych i środków pochodzących z funduszy europejskich.

III. BUDOWA SIECI I URZĄDZEŃ ELEKTRYCZNYCH I GAZOWYCH

Obszar planu zaopatrzonej jest w energię elektryczną z istniejącej sieci energetycznej.

Rozbudowa sieci elektrycznych zgodnie z zapisami planu odbywać się będzie na podstawie umowy zawartej pomiędzy zainteresowanym inwestorem i odpowiednim terenowo przedsiębiorstwem energetycznym.

Do zadań własnych gminy zgodnie z art. 18 Prawa energetycznego w zakresie zaopatrzenia w energię i paliwa gazowe należy planowanie i organizowanie zaopatrzenia oraz finansowanie oświetlenia dróg.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Anna Filipowicz