

UCHWAŁA NR 3/2004
RADY GMINY ŻABIA WOLA
z dnia 22 stycznia 2004 roku

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Żabia Wola

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. Nr 142 poz.1591 z 2001r z późn. zm.) oraz art. 8 ust. 1 i 2, art. 10 ust. 1 pkt. 1, 2, 5, 6, 7 i 8, ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz.139 z późn. zm.), art. 85 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym(Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717), oraz na podstawie Uchwały Rady Gminy w Żabiej Woli nr 39/2001 z dnia 29 czerwca 2001r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola Rada Gminy Żabia Wola uchwala co następuje:

§ 1.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola zatwierdzonym Uchwałą Nr 38/2000 Rady Gminy w Żabiej Woli z dnia 27 kwietnia 2000r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 69 poz. 715 z dnia 29 czerwca 2000r.) wprowadza się zmiany dotyczące **wsi Żabia Wola**.

§ 2.

Granice obszaru objętego zmianą planu stanowią granice administracyjne wsi Żabia Wola. Zmiana planu została przedstawiona na mapie w skali 1:5000 stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały oraz na mapie w skali 1:2000 stanowiącej załącznik nr 2 do niniejszej uchwały (wyniesienie).

§ 3.

Przyjmuje się następujące zasady:

1. Zasady zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego

- 1.1.** Ustanawia się zakaz realizacji inwestycji oraz użytkowania obiektów powodujących pogarszanie warunków życia mieszkańców oraz stanu środowiska, a w szczególności takich jego elementów jak: powietrze atmosferyczne, środowisko gruntowo-wodne, krajobraz.
- 1.2.** Jednostka organizacyjna w projektowanej i prowadzonej działalności obowiązana jest stosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, które wyeliminują szkodliwe oddziaływanie na środowisko poza terenem zakładu, do którego jednostka organizacyjna posiada tytuł prawny.
- 1.3.** Na terenach objętych zmianą planu ustala się zachowanie i ochronę istniejącej zieleni i wartościowego drzewostanu, należy dążyć do wprowadzania zieleni uzupełniającej, szczególnie wzdłuż istniejących ciągów komunikacyjnych.

2. Zasady podziału na działki budowlane.

- 2.1.** Ustala się możliwość podziału na działki budowlane terenów – kwartałów urbanistycznych oznaczonych symbolami M; MU; U; PU;
- 2.2.** Zasady podziału dotyczą kierunków granic działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczających tereny komunikacji określonych na załączniku nr 2 do niniejszej uchwały (wyniesienie),
- 2.3.** Zasady podziału określa rysunek zmiany planu stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały dla terenów o symbolach: M9; M10; M11; M13; M14; M15; M16; MU5; MU6; U5;

- 2.4. Podział terenu na działki budowlane jest możliwy pod warunkiem zachowania wartości użytkowych wszystkich fragmentów poszczególnych obszarów oraz wydzieleniu terenów przeznaczonych pod komunikację,
- 2.5. Na terenach o symbolach M; MU; U; PU; należy pozostawić powierzchnię biologicznie czynną w procencie określonym w ustaleniach dla poszczególnych terenów. Definicja powierzchni biologicznie czynnej wg przepisów odrębnych.
- 2.6. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej wynosi 1000m²; zapis ten nie dotyczy terenów objętych wyniesieniem, gdzie wielkość działek określa rysunek planu (załącznik nr 2).
- 2.7. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na działkach zalesionych wynosi min. 2000 m².
- 2.8. Powierzchnia wyłączenia z produkcji (trwałe wylesienie pod bezpośrednie zainwestowanie, tj. budynek +komunikacja wewnętrzna) na działkach budowlanych całkowicie zalesionych nie może przekroczyć 20% powierzchni działki i nie więcej niż 400 m². Na pozostałej powierzchni działki należy utrzymać trwałą uprawę leśną.
- 2.9. Plan adaptuje zainwestowanie działek o powierzchni mniejszej niż 1000 m².
- 2.10. Dopuszcza się wtórny podział działek o powierzchni powyżej 2000 m².

3. Zasady i warunki kształtowania zabudowy

- 3.1. Usytuowanie nowo projektowanych budynków mieszkalnych, obiektów usługowych dla terenów o symbolach: M9; M10; M11; M13; M14; M15; M16; M19; MU5; MU6; U5; obowiązuje wg nieprzekraczalnej linii zabudowy, zgodnie z załącznikiem nr 2 do niniejszej uchwały. Dla lokalizacji obiektów na pozostałych terenach obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy określone przy terenach komunikacji oraz poszczególnych kwartałach urbanistycznych,
- 3.2. Na terenach o symbolach M i MU dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży, jako obiektów wolno stojących przy zachowaniu przepisów szczególnych,
- 3.3. Wprowadza się zakaz wznoszenia ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych,
- 3.4. Na terenach szybkiej urbanistycznych żywiłowej urbanizacji (min. 10 działek budowlanych) wprowadza się nakaz wykonania wytycznych urbanistycznych i uzgodnienia ich z Wójtem Gminy i Zakładem Energetycznym przed opracowaniem wstępnego projektu podziału.
- 3.5. W linii ogrodzenia należy lokalizować skrzynki gazowe i elektryczne.
- 3.6. Dla dróg do obsługi terenów rolnych o szerokości w liniach rozgraniczających 6m minimalna linia zabudowy wynosi 8m od linii rozgraniczającej drogę.
- 3.7. Dla dróg wewnętrznych w zabudowie mieszkaniowej i rekreacyjnej o szerokości w liniach rozgraniczających 8 i 10m minimalna linia zabudowy wynosi 6m od linii rozgraniczającej drogę.

4. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

4.1. Zaopatrzenie w wodę:

- a) Ustala się docelowe zaopatrzenie w wodę z istniejących i projektowanych sieci wodociagowych
- b) Do momentu realizacji sieci wodociagowej dopuszcza się alternatywnie zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych.

4.2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych i deszczowych

- a) Ustala się zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków sanitarnych wprost do gruntu lub do cieków powierzchniowych
- b) Ustala się, że ścieki będą docelowo odprowadzane do komunalnych sieci kanalizacji sanitarnej dla terenów oznaczonych symbolem M,MU,U dopuszcza się odprowadzanie ścieków do lokalnych systemów wraz z urządzeniami oczyszczającymi (o uciążliwości nie wykraczającej poza granice własności)dla terenów oznaczonych symbolem U, a w okresie przejściowym odprowadzanie ścieków dla wszystkich terenów do szczelnych zbiorników bezodpływowych, z okresowym ich wywozem na zlewnię przy najbliższej oczyszczalni ścieków.

- c) Wody deszczowe z terenów utwardzonych, przed zrzutem do odbiornika wymagają oczyszczenia w separatorach, ustalenie dotyczy terenów przeznaczonych pod komunikację, usługi i tereny produkcyjno – usługowe.
- d) Wprowadza się zakaz odprowadzania do kanalizacji sanitarnej ścieków deszczowych i z odwodnień oraz do kanalizacji deszczowej – zakaz odprowadzania ścieków sanitarnych.

4.3. Zaopatrzenie w energię elektryczną

- a) Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych (SN, NN) napowietrznych i kablowych oraz z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV, zgodnie z zapotrzebowaniem, w uzgodnieniu i na warunkach Zakładu Energetycznego, w oparciu o program zaopatrzenia w energię elektryczną.
Miejsca pod lokalizację projektowanych stacji trafo należy przewidzieć na etapie wytycznych urbanistycznych dla poszczególnych terenów.
- b) Dopuszcza się modernizację i przebudowę (kolidujących z projektowaną zabudową) sieci i urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z docelowym zapotrzebowaniem.
- c) Lokalizacja stacji transformatorowych wymaga dostępności od drogi kołowej publicznej lub wewnętrznej.

4.4. Telekomunikacja:

Ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o sieć telekomunikacyjną istniejącą i projektowaną w uzgodnieniu i na warunkach Zakładu Telekomunikacji.

4.5. Zaopatrzenie w gaz:

- a) Docelowo ustala się zasilanie w gaz w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć gazu przewodowego w uzgodnieniu i na warunkach Zakładu Gazowniczego.
- b) Do czasu wybudowania sieci gazowej zaopatrzenie w gaz w oparciu o gaz bezprzewodowy.

4.6. Zaopatrzenie w energię ciepłą

- a) Ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła, z preferencją dla nieszkodliwych ekologicznych czynników grzewczych (gaz przewodowy, olej niskosiarkowy, energia elektryczna itp.).

4.7. Usuwanie odpadów:

- a) ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych i wywóz na wysypisko śmieci na podstawie umów,
- b) ustala się dążenie do realizacji systemu selektywnej zbiórki odpadów w miejscu ich powstawania z zapewnieniem pojemników na surowce wtórne.
- c) odpady niebezpieczne dla środowiska wymagają składowania i utylizacji wg. przepisów szczególnych, zgodnie z przyjętym gminnym programem gospodarki odpadami.

4.8. Ustalenia ogólne

- a) sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów należy lokalizować w liniach rozgraniczających terenów przeznaczonych pod komunikację z zachowaniem odległości wzajemnych wynikających z przepisów szczególnych z opuszczeniem możliwości przebudowy i modernizacji, w uzgodnieniu i na warunkach zarządzających poszczególnymi mediami.
- b) lokalizacja sieci infrastruktury technicznej (w technicznie uzasadnionych przypadkach) poza liniami rozgraniczającymi tereny komunikacji wymaga uzyskania zgody właściciela gruntu.
- c) do projektowanych obiektów budowlanych od istniejących sieci infrastruktury technicznej należy zachować odległości zgodnie z przepisami szczególnymi
- d) wszelkie działania inwestycyjne na terenach zmeliorowanych wymagają przebudowy sieci w uzgodnieniu i na warunkach właściwego terytorialnie Oddziału Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych. Na terenach o symbolach M; MU; linia zabudowy dla budynków wynosi 7m od górnej skarpy rowu, ogrodzenia powinny być oddalone min. 2m od górnej skarpy rowu. Dla terenów o symbolach PU; U; linia zabudowy dla budynków wynosi 10m od górnej skarpy rowu, ogrodzenia powinny być oddalone min. 2m od górnej skarpy rowu.

Uzgodnienie z Inspektorem wymaga określenia ilości oraz sposobu odprowadzania ścieków deszczowych z terenów przewidzianych pod zabudowę usługową i terenów utwardzonych.

- e) ustala się obowiązek by realizacja wszelkich inwestycji w zasięgu oddziaływania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wszelkich mediów odbywała się w sposób zgodny z przepisami szczególnymi w uzgodnieniu i pod nadzorem zarządcy sieci i urządzeń.

§ 4.

1. Szczegółowe przeznaczenie terenów.

1.1. TERENY O SYMBOLACH – RE, RE1;

Tereny ciągów ekologicznych (tereny rolne – użytki zielone niskich klas wzdłuż cieków, dolin rzecznych oraz tereny przyległe do zbiorników wodnych).

Plan ustala:

- zakaz zabudowy nowymi obiektami (poza obszarami istniejących siedlisk),
- adaptację użytkowania przyrodniczego z możliwością budowy stawów rybnych,
- zakaz prowadzenia prac ziemnych zmieniających zasadniczo istniejący przekrój dolin,
- dopuszcza się możliwość budowy urządzeń wodnych służących obsłudze terenu wg przepisów szczególnych.

1.2. TERENY O SYMBOLACH – L;

Tereny istniejących lasów.

Zakaz zabudowy i zagospodarowania nie związanego z funkcją terenu. Linie zabudowy od lasów dla wszelkich obiektów budowlanych wg przepisów szczególnych.

Dopuszcza się zachowanie z możliwością rozbudowy i i modernizacji istniejących siedlisk na terenach o symbolu L.

1.3. TERENY O SYMBOLACH – R;

Plan ustala zakaz zabudowy obiektami nie związanymi z produkcją rolną (wyłączając siedlisko). Plan ustala adaptację istniejącej zabudowy z możliwością uzupełnień i wymiany siedlisk oraz tworzenia nowych siedlisk dla gospodarstw o powierzchni określonej przepisami odrębnymi.

Siedliskiem jest zespół zabudowań składających się z budynku mieszkalnego, budynków związanych z produkcją rolną (sadownictwo, ogrodnictwo, uprawy polowe, hodowla) oraz obiekty związane z prowadzeniem gospodarstwa rolnego np.: budynki gospodarcze i inwentarskie (budynki służące do przechowywania maszyn i narzędzi, stodoły, obory, paszarnie, kurniki), obiekty związane z prowadzeniem działów specjalnych produkcji rolnej (np.: szklarnie).

Na terenach rolnych w sąsiedztwie drogi Nr 8 należy przewidzieć przebieg węzła komunikacyjnego zgodnie z rysunkiem zmiany planu.

W terenie o symbolu R położonym pomiędzy terenami o symbolach: PU4, M7 i RE1 wzdłuż rowu we wschodniej części tego obszaru należy przewidzieć drogę dojazdową szerokości 6,0 m w celu zapewnienia dojazdu do pól uprawnych.

Nieprzekraczalna linia zabudowy określona została w § 3.

1.4. TERENY O SYMBOLACH - W;

Tereny wód otwartych – rowów, rzek. Ustala się zakaz zabudowy urządzeniami nie związanymi z gospodarką wodną, należy umożliwić dostęp celem konserwacji.

1.5. TERENY O SYMBOLU - NO;

Teren przeznaczony pod lokalizację urządzeń do oczyszczania i przesyłania ścieków sanitarnych o uciążliwości nie wykraczającej poza granice własności.

Ustala się lokalizację stacji transformatorowej 15/0,4 kV wolnostojącej lub wbudowanej (w przypadku wystąpienia takiej konieczności).

1.6. TERENY O SYMBOLU – S;

1.6.1. Teren komunikacji - istniejąca droga Nr 8 docelowo modernizowana do parametrów drogi ekspresowej o szerokości 70m w liniach rozgraniczających.

Tereny przewidziane pod komunikację mogą być wykorzystane na cele rolnicze i gospodarcze o charakterze tymczasowym zgodnie z przepisem szczególnym. Plan zabrania wznoszenia obiektów budowlanych na terenach rezerwowanych pod komunikację. Obsługa strefy produkcyjno-usługowej zlokalizowanej w sąsiedztwie drogi nr 8 odbywać się będzie przez układ lokalny z dostępnością do drogi nr 8 za pośrednictwem bezkolizyjnych węzłów komunikacyjnych (w Żabiej Woli, Siestrzeni, Oddziale) i dróg zastępczych dla ruchu powolnego zdjętego z drogi krajowej nr 8. Przewidziane są miejsca obsługi podróżnych, wiadukty, mosty, przejazdy gospodarcze, kładki dla pieszych, podziemne przejścia dla pieszych.

1.6.2. Linie rozgraniczające wg „aktualizacji koncepcji programowo-przestrzennej dostosowania drogi krajowej Nr 8 do parametrów drogi ekspresowej na odcinku Wolica do granic woj. Mazowieckiego”.

1.6.3. Nieprzekraczalna linia zabudowy 20m od linii rozgraniczającej drogę (linii rozgraniczających docelowych).

1.6.4. Ustala się:

- zakaz zjazdów i wjazdów z drogi o symbolu S bezpośrednio do terenów przyległych,
- zasadę obsługi komunikacyjnej terenów położonych przy drodze o symbolu S z układu dróg lokalnych wg koncepcji programowej przystosowania drogi Nr 8 do parametrów drogi ekspresowej.

Dla terenów przyległych ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy na 20m od linii rozgraniczającej drogę o symbolu S.

1.7. TERENY O SYMBOLACH – KZ;

Tereny dróg zbiorczych.

Tereny komunikacji przeznaczone do utrzymania istniejących oraz realizacji projektowanych dróg.

Szerokość nowoprojektowanych dróg zbiorczych KZ w liniach rozgraniczających wynosi min. 12m; w przypadku dróg istniejących dostosowywanych do funkcji dróg zbiorczych poszerzenie w liniach rozgraniczających do min. 12m powinno następować symetrycznie w stosunku do istniejącej osi drogi. Plan dopuszcza zachowanie istniejących dróg o szerokości w liniach rozgraniczających mniejszej niż 12m, jeśli ich poszerzenie jest niemożliwe.

Linie zabudowy nieprzekraczalne dla obiektów kubaturowych wynoszą 10m od linii rozgraniczających tereny dróg KZ z zastrzeżeniem, że na terenach o symbolach M, MU linia zabudowy nieprzekraczalna dla budynków garażowych i gospodarczych oraz usługowych (do powierzchni zabudowy do 50m²) wynosi 4m od linii rozgraniczających teren drogi.

Na terenach w/w w liniach rozgraniczających zakazuje się realizację obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu; dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem nienaruszenia wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych, a także uzyskanie zgody zarządcy dróg.

Wielkości trójkątów widoczności określone wg przepisów szczególnych.

Plan dopuszcza lokowanie rowów odwadniających wzdłuż dróg.

1.8. TERENY O SYMBOLACH – 1KZ, 2KZ;

Tereny dróg zbiorczych.

Tereny komunikacji przeznaczone do utrzymania istniejących oraz realizacji projektowanych dróg.

Szerokość nowoprojektowanych dróg zbiorczych 1KZ, 2KZ w liniach rozgraniczających wynosi min. 20m; w przypadku dróg istniejących dostosowywanych do funkcji dróg zbiorczych poszerzenie w liniach rozgraniczających do min. 20m powinno następować symetrycznie w stosunku do istniejącej osi drogi. Plan dopuszcza zachowanie istniejących dróg o szerokości w liniach rozgraniczających mniejszej niż 20m, jeśli ich poszerzenie jest niemożliwe.

Na terenach w/w w liniach rozgraniczających zakazuje się realizację obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu; dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem nienaruszenia wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych, a także uzyskanie zgody zarządcy dróg.

Linie zabudowy nieprzekraczalne dla obiektów kubaturowych wynoszą 10m od linii rozgraniczających tereny dróg KZ z zastrzeżeniem, że na terenach o symbolach M, MU linia zabudowy nieprzekraczalna dla budynków garażowych i gospodarczych oraz usługowych (do powierzchni zabudowy do 50m²) wynosi 4m od linii rozgraniczających teren drogi.

Wielkości trójkątów widoczności określone wg przepisów szczególnych.
Plan dopuszcza lokowanie rowów odwadniających wzdłuż dróg.

1.9. TERENY O SYMBOLACH – KL ;

Tereny dróg lokalnych.

Tereny komunikacji przeznaczone do utrzymania istniejących oraz realizacji projektowanych dróg.

Szerokość nowoprojektowanych dróg lokalnych KL w liniach rozgraniczających wynosi min. 12m; w przypadku dróg istniejących dostosowywanych do funkcji dróg lokalnych poszerzenie w liniach rozgraniczających do min. 12m powinno następować symetrycznie w stosunku do istniejącej osi drogi. Plan dopuszcza zachowanie istniejących dróg o szerokości w liniach rozgraniczających mniejszej niż 12m, jeśli ich poszerzenie jest niemożliwe.

Linie zabudowy nieprzekraczalne dla obiektów kubaturowych wynoszą 6m od linii rozgraniczających tereny dróg KL z zastrzeżeniem, że na terenach o symbolach M, MU linia zabudowy nieprzekraczalna dla budynków garażowych i gospodarczych oraz usługowych (do powierzchni zabudowy do 50m²) wynosi 4m od linii rozgraniczających teren drogi.

Na terenach w/w w liniach rozgraniczających zakazuje się realizację obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu; dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem nienaruszenia wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych, a także uzyskanie zgody zarządcy dróg.
Wielkości trójkątów widoczności określone wg przepisów szczególnych.
Plan dopuszcza lokowanie rowów odwadniających wzdłuż dróg.

1.10. TERENY O SYMBOLACH – KD;

Tereny dróg dojazdowych.

Tereny komunikacji przeznaczone do utrzymania istniejących oraz realizacji projektowanych dróg.

Szerokość nowoprojektowanych dróg dojazdowych KD w liniach rozgraniczających wynosi 10m i 8m; w przypadku dróg istniejących dostosowywanych do funkcji dróg dojazdowych poszerzenie w liniach rozgraniczających do 10m lub 8m powinno następować symetrycznie w stosunku do istniejącej osi drogi.

Linie zabudowy nieprzekraczalne dla obiektów kubaturowych wynoszą 6m od linii rozgraniczających tereny dróg KD z zastrzeżeniem, że na terenach o symbolach M, MU linia zabudowy nieprzekraczalna dla budynków garażowych i gospodarczych oraz usługowych (do powierzchni zabudowy do 50m²) wynosi 4m od linii rozgraniczających teren drogi.

Na terenach w/w w liniach rozgraniczających zakazuje się realizację obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu; dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem nienaruszenia wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych, a także uzyskanie zgody zarządcy dróg.

Place manewrowe o wymiarach określonych wg przepisów szczególnych.
Wielkości trójkątów widoczności określone wg przepisów szczególnych.
Plan dopuszcza lokowanie rowów odwadniających wzdłuż dróg.

1.11. TERENY O SYMBOLACH – M9; M10; M13; M14; M15; M16; M19;

Przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolno stojącą lub bliźniaczą. Dla terenów w/w obowiązują zasady zagospodarowania i podziału terenu określone na zał. nr 2 (skala 1/2000) do niniejszej Uchwały.

1.11.1. Dopuszcza się:

- realizowanie projektowanej zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej lub bliźniaczej wraz z budynkami gospodarczymi i garażami.
- adaptację, modernizację, rozbiórkę lub rozbudowę istniejących obiektów mieszkalnych nie wpływającej na zmianę funkcji terenu

1.11.2. Ustala się:

- wysokość projektowanych budynków mieszkalnych może wynosić max. 3 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe).
- maksymalna wysokość posadowienia parteru, w przypadku podpiwniczenia wynosi 1,50 m n.p.t., w przypadku budynku nie podpiwniczonego 0.8 m n.p.t.

1.11.3. Powierzchnia biologicznie czynna wynosi min. 60% powierzchni działki.

Plan ustala obowiązek wykonania wytycznych urbanistycznych dla kwartału o symbolu M19.

1.12. TERENY O SYMBOLACH – M11; M12; M17; M18; M 21; M26;

Przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolno stojącą lub bliźniaczą, (pas szerokości 50m wzdłuż terenów przeznaczonych pod komunikację).

1.12.1. Dopuszcza się:

- realizowanie projektowanej zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej lub bliźniaczej wraz z budynkami gospodarczymi i garażami.
- adaptację, modernizację oraz rozbiórkę lub rozbudowę istniejących obiektów mieszkalnych nie wpływającej na zmianę funkcji terenu.

1.12.2. Ustala się:

- wysokość projektowanych budynków mieszkalnych może wynosić max.3 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe).
- maksymalna wysokość posadowienia parteru, w przypadku podpiwniczenia wynosi 1,50 m n.p.t., w przypadku budynku nie podpiwniczonego 0.8 m n.p.t.

1.12.3. Powierzchnia biologicznie czynna wynosi min. 60% powierzchni działki.

1.13. TEREN O SYMBOLU - M2;

Przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolno stojącą lub bliźniaczą.

1.13.1. Dopuszcza się:

- realizowanie projektowanej zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej lub bliźniaczej wraz z budynkami gospodarczymi i garażami.
- adaptację, modernizację oraz rozbiórkę lub rozbudowę istniejących obiektów mieszkalnych nie wpływającej na zmianę funkcji terenu.

1.13.2. Ustala się:

- wysokość projektowanych budynków mieszkalnych może wynosić max.3 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe).
- maksymalna wysokość posadowienia parteru, w przypadku podpiwniczenia wynosi 1,50 m n.p.t., w przypadku budynku nie podpiwniczonego 0.8 m n.p.t.

1.13.3. Powierzchnia biologicznie czynna wynosi min. 60% powierzchni działki.

1.14. TERENY O SYMBOLACH – M3; M4; M5; M6; M8; M20; M22; M23; M24; M25; M27;

Przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolno stojącą lub bliźniaczą.

1.14.1. Dopuszcza się:

- realizowanie projektowanej zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej lub bliźniaczej wraz z budynkami gospodarczymi i garażami.
- adaptację, modernizację oraz rozbiórkę lub rozbudowę istniejących obiektów mieszkalnych nie wpływającej na zmianę funkcji terenu.

1.14.2. Ustala się:

- wysokość projektowanych budynków mieszkalnych może wynosić max.3 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe).
- maksymalna wysokość posadowienia parteru, w przypadku podpiwniczenia wynosi 1,50 m n.p.t., w przypadku budynku nie podpiwniczonego 0.8 m n.p.t.

1.14.3. Ustala się obowiązek pozostawienia na 60% powierzchni biologicznie czynnej na działce.

1.14.4. Plan ustala, obowiązek wykonania wytycznych urbanistycznych dla terenów o symbolach M5; M6; M8; M20; M22; M23; M24; M25; M27. Podział na działki budowlane oraz wydzielenie terenów pod drogi dojazdowe KD (przy zachowaniu szerokości drogi min. 8m w liniach rozgraniczających) może nastąpić tylko na podstawie wytycznych urbanistycznych.

1.15. TERENY O SYMBOLACH – MU5; MU6;

Przeznaczenie terenu pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne z usługami nieuciążliwymi (w tym użyteczności publicznej - Urząd Gminy) dostosowanych kubaturą i rozwiązaniami architektonicznymi do otaczającej zabudowy.

Dla terenów w/w obowiązują zasady zagospodarowania i podziału terenu określone na zał. nr 2 (skala 1:2000) do niniejszej Uchwały.

1.15.1. Dopuszcza się:

- lokalizację samodzielnych obiektów handlowo - usługowych, parterowych dostosowanych kubaturą i rozwiązaniami architektonicznymi do otaczającej zabudowy, o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 200 m²
- lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych z usługami zlokalizowanymi w parterach tych budynków,
- adaptację, modernizację, rozbiórkę lub rozbudowę istniejących obiektów mieszkalnych nie wpływającej na zmianę funkcji terenu
- lokalizację tylko funkcji usługowej na działkach , które mają bezpośredni dostęp do drogi zbiorczej KZ lub lokalnej KL.

1.15.2. Ustala się:

- wysokość projektowanych budynków mieszkalnych może wynosić max.3 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe).
- maksymalna wysokość posadowienia parteru, w przypadku podpiwniczenia wynosi 1,50 m n.p.t., w przypadku budynku nie podpiwniczonego max. wysokość posadowienia parteru wynosi 0.8 m n.p.t.
- wysokość projektowanych budynków usługowych (zlokalizowanych samodzielnie) nie może przekraczać 7m, maksymalna wysokość posadowienia tych budynków wynosi 0,30m n.p.t.

1.15.3. Powierzchnia biologicznie czynna wynosi min. 45% powierzchni działki.

1.16. TERENY O SYMBOLACH - MU1; MU2; MU3;

Przeznaczenie terenu pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne wolno stojące z usługami w parterze budynków mieszkalnych lub samodzielnych obiektów handlowo - usługowych, parterowych, dostosowanych kubaturą i rozwiązaniami architektonicznymi do otaczającej zabudowy.

Projektowane usługi są to usługi nieuciążliwe w myśl obowiązujących przepisów szczególnych.

1.16.1. Dopuszcza się:

- lokalizację samodzielnych obiektów handlowo - usługowych, parterowych dostosowanych kubaturą i rozwiązaniami architektonicznymi do otaczającej zabudowy, o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 200 m²
- lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych z usługami zlokalizowanymi w parterach tych budynków,

- adaptację, modernizację, rozbiórkę lub rozbudowę istniejących obiektów mieszkalnych nie wpływającej na zmianę funkcji terenu

1.16.2. Ustala się:

- wysokość projektowanych budynków mieszkalnych może wynosić max.3 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe).
- maksymalna wysokość posadowienia parteru, w przypadku podpiwniczenia wynosi 1,50 m n.p.t., w przypadku budynku nie podpiwniczonego max. wysokość posadowienia parteru wynosi 0.8 m n.p.t.
- wysokość projektowanych budynków usługowych (zlokalizowanych samodzielnie) nie może przekraczać 7m, maksymalna wysokość posadowienia tych budynków wynosi 0,30m n.p.t.

1.16.3. Powierzchnia biologicznie czynna wynosi min. 45% powierzchni działki.

1.16.4. Plan ustala, obowiązek wykonania wytycznych urbanistycznych dla terenów o symbolach MU1; MU2; MU3; Podział na działki budowlane oraz wydzielenie terenów pod drogi dojazdowe KD (przy zachowaniu szerokości drogi min. 8m w liniach rozgraniczających) może nastąpić tylko na podstawie wytycznych urbanistycznych.

1.16.5. Dla terenu o symbolu MU3 ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy na 20m od linii rozgraniczającej drogę o symbolu S.

1.17. TEREN O SYMBOLU - MU7, MU8;

Przeznaczenie terenu pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne wolno stojące z usługami w parterze budynków mieszkalnych lub samodzielnych obiektów handlowo - usługowych, parterowych, dostosowanych kubaturą i rozwiązaniami architektonicznymi do otaczającej zabudowy.

Projektowane usługi są to usługi nieuciążliwe w myśl obowiązujących przepisów szczególnych.

1.17.1. Dopuszcza się:

- lokalizację samodzielnych obiektów handlowo - usługowych, parterowych dostosowanych kubaturą i rozwiązaniami architektonicznymi do otaczającej zabudowy, o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 200 m²,
- lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych z usługami zlokalizowanymi w parterach tych budynków,
- adaptację, modernizację, rozbiórkę lub rozbudowę istniejących obiektów mieszkalnych nie wpływającej na zmianę funkcji terenu

1.17.2. Ustala się:

- wysokość projektowanych budynków mieszkalnych może wynosić max.3 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe).
- maksymalna wysokość posadowienia parteru, w przypadku podpiwniczenia wynosi 1,50 m n.p.t., w przypadku budynku nie podpiwniczonego max. wysokość posadowienia parteru wynosi 0.8 m n.p.t.
- wysokość projektowanych budynków usługowych (zlokalizowanych samodzielnie) nie może przekraczać 7m, maksymalna wysokość posadowienia tych budynków wynosi 0,30m n.p.t.

1.17.3. Powierzchnia biologicznie czynna wynosi min. 45% powierzchni działki.

1.18. TEREN O SYMBOLU – U5;

Przeznaczenie terenu pod usługi nieuciążliwe.

Dla terenu o symbolu U5 obowiązują zasady zagospodarowania i podziału terenu określone na zał. nr 2 (skala 1:2000) do niniejszej Uchwały.

Projektowane usługi są to usługi nieuciążliwe w myśl obowiązujących przepisów szczególnych.

1.18.1. Ustala się:

- realizowanie projektowanej zabudowy usługowej o wysokości max. 2 kondygnacje z zachowaniem maksymalnej wysokości 10m do kalenicy od poziomu terenu.
- maksymalna wysokość posadowienia parteru wynosi 0,5m

1.18.2. Dopuszcza się:

- podpiwniczenie budynków usługowych
- adaptację, modernizację lub rozbiórkę istniejących obiektów nie wpływających na zmianę funkcji terenu.

- lokalizację obiektów handlowo – usługowych o powierzchni sprzedażowej nie przekraczającej 1000m², dostosowanych rozwiązaniami architektonicznymi do otaczającej zabudowy.

1.18.3. Powierzchnia biologicznie czynna wynosi min. 30% powierzchni działki.

1.19. TERENY O SYMBOLACH – U1; U3; U4;

Przeznaczenie terenu pod usługi nieuciążliwe.

1.19.1. Ustala się:

- realizowanie projektowanej zabudowy usługowej o wysokości max. 2 kondygnacje z zachowaniem maksymalnej wysokości do 10m
- maksymalna wysokość posadowienia parteru wynosi 0,5m

1.19.2. Dopuszcza się:

- podpiwniczenie budynków usługowych
- adaptację, modernizację lub rozbiórkę istniejących obiektów nie wpływających na zmianę funkcji terenu.
- lokalizację obiektów handlowo – usługowych o powierzchni sprzedażowej nie przekraczającej 1000m², dostosowanych rozwiązaniami architektonicznymi do otaczającej zabudowy.

1.19.3. Powierzchnia biologicznie czynna wynosi min. 45% powierzchni działki.

1.19.4. Plan ustala, obowiązek wykonania wytycznych urbanistycznych dla terenów o symbolach U1; U3; U4; Podział na działki budowlane oraz wydzielenie terenów pod drogi dojazdowe KD (przy zachowaniu szerokości drogi min. 8m w liniach rozgraniczających) może nastąpić tylko na podstawie wytycznych urbanistycznych.

1.19.5. Na terenach o symbolach U1, U4 przy zagospodarowaniu działek należy uwzględnić przebieg węzła komunikacyjnego zgodnie z rys. zmiany planu.

1.19.6. Dla terenów o symbolach U1, U4 ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy na 20m od linii rozgraniczającej drogę o symbolu S.

1.20. TEREN O SYMBOLU – U2;

Przeznaczenie terenu pod usługi nieuciążliwe w myśl obowiązujących przepisów (usługi produkcyjne, usługi podstawowe, handel i usługi kultury oraz zieleń towarzysząca).

1.20.1. Ustala się:

- realizowanie projektowanej zabudowy o wysokości max. 2 kondygnacje z zachowaniem maksymalnej wysokości do 10m
- maksymalna wysokość posadowienia parteru wynosi 0,5m
- maksymalna powierzchnia zabudowy dla budynku usługowego wynosi 200m²

1.20.2. Dojazd na zaplecze projektowanych usług ulicą Spółdzielczą poszerzoną do szerokości 8m

w liniach rozgraniczających.

1.20.3. Wzdłuż ulicy Warszawskiej wprowadza się zabudowę szeregową mieszkaniowo - usługową o wysokości 2 kondygnacje + poddasze użytkowe.

1.20.4. Dopuszcza się adaptację, modernizację lub rozbiórkę istniejących obiektów nie wpływających na zmianę funkcji terenu.

1.20.5. Powierzchnia biologicznie czynna wynosi min. 20% powierzchni działki.

1.20.6. W terenie o symbolu U2 znajduje się dwór (decyzja nr 45 z dnia 23 marca 1962r.) i park (decyzja nr 491 z dnia 16 września 1978r.) – obiekty wpisane do rejestru zabytków. Dla tych obiektów wyznaczone zostały strefy ochrony konserwatorskiej o szerokości około 100m i strefy ekspozycji.

1.20.7. Wszelkie działania inwestycyjne w terenie o symbolu U2 należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

1.21. TERENY O SYMBOLACH – PU1; PU2; PU3;

Przeznaczenie terenu pod usługi produkcyjne, składy oraz usługi związane z obsługą handlu.

1.21.1. Szkodliwe oddziaływanie wynikające z działalności usługowo produkcyjnej nie może wykroczyć poza tereny o poszczególnych symbolach PU1; PU2; PU3;

1.21.2. Dopuszcza się lokalizację budynków biurowo administracyjnych o max. wysokości 3 kondygnacje.

1.21.3. Ustala się:

- max. wysokość budynków usługowo produkcyjnych do 15m.
- obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych dla obsługi projektowanych obiektów.

1.21.4. Dla terenów o symbolach PU1, PU3 ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy na 20m od linii rozgraniczającej drogę o symbolu S.

1.21.5. Dostęp do terenów PU3 poprzez wydzielenie drogi lokalnej wzdłuż trasy katowickiej zgodnie z koncepcją przystosowania drogi krajowej do parametrów drogi ekspresowej.

1.22. TEREN O SYMBOLU - PU4;

Przeznaczenie terenu pod usługi produkcyjne, składy oraz usługi związane z obsługą handlu.

1.22.1. Szkodliwe oddziaływanie wynikające z działalności usługowo produkcyjnej nie może wykroczyć poza teren PU4;

1.22.2. Dopuszcza się lokalizację budynków biurowo administracyjnych o max. wysokości 3 kondygnacje

1.22.3. Ustala się:

- max. wysokość budynków usługowo produkcyjnych do 15m.
- obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych dla obsługi projektowanych obiektów.

1.22.4. Plan ustala, obowiązek wykonania wytycznych urbanistycznych dla terenu o symbolu PU4; Podział na działki budowlane możliwy po wydzieleniu terenów pod drogi dojazdowe KD (przy zachowaniu szerokości dróg min. 8m w liniach rozgraniczających).

§ 5.

Zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola wprowadza się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem zmiany planu w wysokości 10% dla terenów oznaczonych symbolami M; MU; U; PU; Dla terenów o symbolach: NO; R; L; RE; RE1; KGP; KZ; 1KZ, 2KZ, KL; KD; W stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości ustala się na 0,1%.

§ 6.

1. Rysunek zmiany planu (skala 1:5000) stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały obejmuje: granice obszarów objętych zmianą planu (granice administracyjne wsi Żabia Wola), linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu.

2. Rysunek zmiany planu (skala 1:2000) stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej Uchwały obejmuje: granice obszarów objętych zmianą planu, linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, nieprzekraczalne linie zabudowy, ustalone i projektowane linie wewnętrznych podziałów oraz wzajemne odległości elementów zagospodarowania zwymiarowane na rysunku.

§ 7.

Dla terenów objętych niniejszą zmianą traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola zatwierdzony Uchwałą Nr 38/2000 Rady Gminy w Żabiej Woli z dnia 27 kwietnia 2000r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 69 poz. 715 z dnia 29 czerwca 2000r. z późn. zm.).

§ 8.

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żabia Wola.

§ 9.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

Mirosław Bieganowski