

UCHWAŁA NR 72/2004
RADY GMINY ŻABIA WOLA
z dnia 30 listopada 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 1990r. 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 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999r. Nr 15 poz. 139 z późn. zm.), art. 85 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz.717 z 2003r.) oraz na podstawie Uchwały Rady Gminy Żabia Wola Nr 14/2003 z dnia 27 marca 2003r. 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 37/2000 Rady Gminy w Żabiej Woli z dnia 27 kwietnia 2000r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 69 poz. 717 z dnia 29 czerwca 2000r.) wprowadza się zmiany dotyczące wsi **Osowiec**. Zmiany obejmują teren wsi w jej granicach administracyjnych.

§ 2.

1. Integralną częścią planu jest rysunek w skali 1:5000 stanowiący załącznik graficzny do uchwały.
2. Na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia graficzne:
 - granice obszaru objętego planem w obrębie, którego obowiązują ustalenia,
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
 - nieprzekraczalne linie zabudowy

§ 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 plan ustala ochronę istniejącej zieleni i wartościowego drzewostanu, należy dążyć do wprowadzania zieleni uzupełniającej, szczególnie wzdłuż istniejących ciągów komunikacyjnych.

2. Zasady i warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska kulturowego

2.1. W obrębie istniejących stanowisk archeologicznych i ich strefy ochronnej plan ustala:

a) obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (na etapach określonych przepisami szczególnymi) wszelkich zmian w użytkowaniu terenu, realizacji ogrodzeń działek oraz robót ziemnych (w tym niwelacyjnych) – naruszających strukturę gruntu poniżej 30 cm od istniejącego poziomu terenu.

b) na obszarze stanowiska archeologicznego – realizacja planowanych i uzgodnionych inwestycji wymaga zapewnienia stałego nadzoru archeologicznego przy wszelkich robotach ziemnych, związanych z zamierzoną inwestycją – z rygiem zmiany nadzoru na archeologiczne badania wykopaliskowe, w przypadku ujawnienia w wykopach budowlanych obiektów archeologicznych.

3. Zasady podziału na działki budowlane.

3.1. Ustala się możliwość podziału na działki budowlane terenów – kwartałów urbanistycznych oznaczonych symbolami M; MU; MZR; PU.

3.2. Podział terenu oznaczonego symbolami M, MZR.

Dla nowo wydzielonych działek plan ustala minimalną powierzchnię 1000 m².

Nie ustala się maksymalnej powierzchni działki.

Wydzielone działki powinny mieć kształt zbliżony do prostokąta o szerokości frontu min. 20m.

Podział terenu wiąże się z wyznaczeniem ciągów komunikacyjnych:

- dróg dojazdowych o min. szerokości 10 m w liniach rozgraniczających na terenach gdzie wydziela się min. 10 działek,
- dróg dojazdowych o min. szerokości 8 m w liniach rozgraniczających na terenach gdzie wydziela się do 10 działek.

Dla pojedynczej działki zabudowy mieszkaniowej bez usług plan przyjmuje, że dostęp do drogi publicznej jest zapewniony, jeżeli sięgacz o min. szer. 5m i max. długości 70m, stanowi część działki. Place manewrowe o wymiarach min. 20m x 20m. Należy tak projektować parcelację, aby uniknąć wyznaczenia ulic z obu stron jednego rzędu działek.

Sposób podziału na działki części terenu nie może uniemożliwić prawidłowego podziału pozostałego terenu i jego obsługi komunikacyjnej. Dopuszcza się podział wtórny działki pod warunkiem zapewnienia obsługi komunikacyjnej każdej działki. W celu wydzielienia normatywnych działek zaleca się łączenie działek lub ich części przed podziałem wtórnym. Powierzchnia działki powstałej w wyniku podziału wtórnego – min. 1000m² przy min. szerokości frontu 20m.

Na terenach szybkiej i żywiołowej urbanizacji (min. 10 działek budowlanych) wprowadza się nakaz wykonania wytycznych urbanistycznych i uzgodnienia ich z Wójtem Gminy Żabia Wola i z Zakładem Energetycznym przed opracowaniem wstępnego projektu podziału geodezyjnego (dla kwartałów urbanistycznych oznaczonych symbolami: M1; M2; M3, M4, M5, M6, M7, M8, M9, M10, M11, M13, M14, M16, M17, M18, M19, M20, M21, M22, M23).

Plan zaleca poszerzenie wydzielonych ciągów komunikacyjnych o szerokościach mniejszych niż 6,0m w liniach rozgraniczających symetrycznie względem osi istniejącej drogi. Plan dopuszcza zachowanie istniejących dróg o szerokości w liniach rozgraniczających mniejszej niż 10m jeśli ich poszerzenie jest niemożliwe.

Plan adaptuje zainwestowanie działek o powierzchni mniejszej niż 1000m².

Dopuszcza się wtórny podział działek o powierzchni powyżej 2000 m² dla terenów o symbolu: M; MZR.

3.3 Podział terenu oznaczonego symbolem MU

Dla nowo wydzielonych działek pod zabudowę mieszkaniową – usługową plan ustala minimalną powierzchnię 1500m².

Pozostałe ustalenia i zalecenia jak dla terenu M, MZR.

3.4 Podział terenu oznaczonego symbolem PU

Dla nowo wydzielonych działek plan ustala minimalną powierzchnię 2500 m².

4. Zasady i warunki kształtowania zabudowy

4.1. Usytuowanie nowo projektowanych budynków mieszkalnych, obiektów usługowych obowiązuje wg nieprzekraczalnej linii zabudowy dla poszczególnych obszarów.

4.2. Na terenach o symbolach M, MZR;ZR; MU dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży w granicy działki jako obiektów zestawionych bliźniaczo.

4.3. Wprowadza się zakaz wznoszenia ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych.

4.4 W linii ogrodzenia należy lokalizować skrzynki gazowe i elektryczne.

4.5 Dla dróg do obsługi terenów rolnych o szerokości w liniach rozgraniczających 6m minimalna linia zabudowy wynosi 8m od linii rozgraniczającej drogę.

4.6 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.

4.7 Plan ustala nieprzekraczalne linie zabudowy:

- od rowów melioracyjnych 7m;
- od ściany lasu:
 - w przypadku zwartych kompleksów leśnych o powierzchni powyżej 5ha – 20m;
 - w przypadku zwartych kompleksów leśnych o powierzchni poniżej 5ha – 8m;
- od rzek 20m.

5. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

5.1. Zaopatrzenie w wodę:

a) Ustala się docelowe zaopatrzenie w wodę z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych.

b) Do momentu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się alternatywnie zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych.

5.2. 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, UZP1, PU, R. Dopuszcza się odprowadzanie ścieków do lokalnych systemów wraz z urządzeniami oczyszczającymi (o uciążliwości nie wykraczającej poza granice własności), a w okresie przejściowym odprowadzanie ścieków dla wszystkich terenów do szczelnych zbiorników bezodpływowych, z okresowym ich wywozem na zlewnię przy oczyszczalni ścieków.

c) Wody deszczowe z terenów utwardzonych, przed zrzutem do odbiornika wymagają oczyszczania w separatorach. Ustalenie dotyczy terenów przeznaczonych pod komunikację i tereny produkcyjno – usługowe.

d) Wprowadza się zakaz odprowadzania do kanalizacji sanitarnej ścieków deszczowych i z odwodnień oraz zakaz odprowadzania ścieków sanitarnych do kanalizacji deszczowej.

5.3. 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 publicznej lub wewnętrznej. Dla projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV należy wydzielić działki o wymiarach 3mx2m.

5.4. Telekomunikacja:

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

5.5. 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.

5.6. 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 nisko siarkowy, energia elektryczna itp.).

5.7. 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.

5.8. Ustalenia ogólne:

- a). Sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów należy lokalizować zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych z zachowaniem wzajemnych odległości wynikających z przepisów odrębnych z dopuszczeniem 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, MZR, UZP1 linia zabudowy dla budynków wynosi 7m od górnej skarpy rowu i 20m od rzeki; ogrodzenia powinny być oddalone min.2m od górnej skarpy rowu. Dla terenów o symbolach PU 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.

Szczegółowe przeznaczenie terenów.

1. TERENY O SYMBOLU – RE;

Tereny ciągów ekologicznych (tereny rolne wzdłuż cieków, dolin rzecznych oraz tereny przyległe do zbiorników wodnych).

Plan ustala:

- zakaz zabudowy nowymi obiektami (poza obszarami istniejących siedlisk);
- dopuszcza się zachowanie z możliwością rozbudowy i modernizacji istniejących siedlisk na terenach o symbolu RE.
- adaptację użytkowania przyrodniczego z możliwością budowy stawów rybnych;
- zabrania się prowadzenia prac ziemnych zmieniających zasadniczo istniejący przekrój dolin.
- dopuszcza się możliwość budowy urządzeń wodnych służących obsłudze terenu wg przepisów szczególnych.

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 modernizacji istniejących siedlisk na terenach o symbolu L.

3. TERENY O SYMBOLU – R

Tereny rolne.

Plan ustala adaptację istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością uzupełnień i wymiany siedlisk oraz tworzenia nowych siedlisk.

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), zajmujący powierzchnię powyżej 1 ha.

Możliwość zabudowy tylko wchodzącymi w skład gospodarstw rolnych budynkami mieszkalnymi oraz innymi budynkami i urządzeniami służącymi wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno - spożywczemu.

Nieprzekraczalna linia zabudowy określona została w § 3 pkt 4.5.

4. TEREN O SYMBOLU - S

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.

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

3. 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.

4. Dla terenów przyległych ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy na 20m od linii rozgraniczającej teren o symbolu K.

5. TEREN O SYMBOLU - K

- 1. Teren komunikacji** – rezerwa pod realizację dostosowania istniejącej drogi Nr 8 do parametrów drogi ekspresowej S o szerokości 25m 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.

6. TERENY O SYMBOLACH – KZ1;

Tereny dróg zbiorczych.

Tereny komunikacji przeznaczone do utrzymania istniejących oraz realizacji projektowanych dróg.

Szerokość nowoprojektowanych dróg zbiorczych KZ1, w liniach rozgraniczających wynosi min 20m; w przypadku dróg istniejących dostosowanych 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.

Nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów kubaturowych wynoszą 15m od krawędzi jezdni drogi, z zastrzeżeniem, że na terenach o symbolach M, MU, MZR, PU, UZP linia zabudowy nieprzekraczalna dla budynków garażowych i gospodarczych oraz usługowych (o powierzchni zabudowy do 50m²) wynosi 4 m od linii rozgraniczających teren drogi.

Na terenach w/w w liniach rozgraniczających zakazuje się realizacji 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 uzyskania zgody zarządcy dróg.

Wielkości trójkątów widoczności określone wg przepisów szczególnych.

Plan dopuszcza lokowanie rowów odwadniających wzdłuż dróg.

W celu ograniczenia ilości zjazdów na drogi powiatowe należy tak dokonywać podziałów, aby obsługa komunikacyjna powstałych działek odbywała się na terenie dzielonym z jednym zjazdem na drogę powiatową.

7. TERENY O SYMBOLU – KL

Tereny dróg lokalnych.

Tereny komunikacji przeznaczone do utrzymania istniejących oraz realizacji projektowanych dróg.

Szerokość nowo projektowanych 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.

Nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów kubaturowych wynoszą 8 m od linii rozgraniczających tereny dróg KL, z zastrzeżeniem, że na terenach o symbolach M, MU, MZR, PU, UZP linia zabudowy nieprzekraczalna dla budynków garażowych i gospodarczych oraz usługowych (o powierzchni zabudowy do 50 m²) wynosi 4 m od linii rozgraniczających teren dróg KL.

Na terenach w/w w liniach rozgraniczających zakazuje się realizacji 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 uzyskania zgody zarządcy dróg.

Wielkości trójkątów widoczności określona wg przepisów szczególnych.

Plan dopuszcza lokowanie rowów odwadniających wzdłuż dróg.

8. TERENY O SYMBOLU – KD

Tereny dróg dojazdowych.

Tereny komunikacji przeznaczone do utrzymania istniejących oraz realizacji projektowanych dróg.

Szerokość nowo projektowanych dróg dojazdowych KD w liniach rozgraniczających wynosi min. 10m; w przypadku dróg istniejących dostosowywanych do funkcji dróg dojazdowych poszerzenie w liniach rozgraniczających do min. 10m powinno następować symetrycznie w stosunku do istniejącej osi drogi. Plan dopuszcza zachowanie istniejących dróg o szerokości w liniach rozgraniczających mniejszej niż 10m, jeśli ich poszerzenie jest niemożliwe.

Nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów kubaturowych wynoszą 6 m od linii rozgraniczających tereny dróg KD, z zastrzeżeniem, że na terenach o symbolach M, MU, MZR, PU1 nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków garażowych, gospodarczych oraz usługowych (o powierzchni zabudowy do 50 m²) wynosi 4 m od linii rozgraniczających teren dróg KD.

Na terenach w/w w liniach rozgraniczających zakazuje się realizacji 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 uzyskania zgody zarządcy dróg.

Wielkości trójkątów widoczności określona wg przepisów szczególnych.

Plan dopuszcza lokowanie rowów odwadniających wzdłuż dróg.

9. TERENY O SYMBOLACH – M1; M2; M3, M4, M5; M6; M7; M8; M9; M10; M11; M12, M13; M14; M15; M16; M17; M18; M19, M20; M21; M22; M23;

Przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolno stojącą.

Plan ustala lokowanie na działce jednego budynku mieszkalnego. Forma nowych budynków mieszkalnych powinna być kształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej bez ograniczeń w zakresie materiałowym. Ustala się obowiązek wykonania badań geotechnicznych dla obiektów posadowionych na terenach o złożonych i skomplikowanych warunkach gruntowych na koszt inwestora. Ustala się zachowanie minimum 60% powierzchni biologicznie czynnej na działce. Plan ustala realizowanie projektowanej zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej wraz z budynkami gospodarczymi i garażami.

Wysokość projektowanych budynków może wynosić max. 3 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe), maksymalna wysokość posadowienia parteru budynków mieszkalnych, w przypadku podpiwniczenia wynosi 1,50 m n.p.t., w przypadku budynku nie podpiwniczonego 0.8 m n.p.t. Dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych w granicy działki w przypadku, gdy szerokość działki od strony drogi jest mniejsza niż 15m.

Plan dopuszcza:

- a) lokalizację usług podstawowych (np. kiosk, sklep ogólnie branżowy, mały zakład gastronomiczny) i warsztatu pracy właściciela (np. fryzjer, krawiec, szewc, lekarz, zegarmistrz ,itp.)
- b) adaptację istniejącego zainwestowania zgodnie z funkcją terenu – w przypadku istniejącej zabudowy mieszkaniowej plan dopuszcza rozbiórkę lub rozbudowę, modernizację i adaptację nie wpływającą na zmianę funkcji terenu,

plan zakazuje:

- a) lokalizacji obsługi technicznej napraw pojazdów samochodowych, handlu hurtowego, placów składowych, baz pojazdów transportu,
- b) lokalizacji usług podstawowych i warsztatu pracy właścicieli, których działalność powoduje wprowadzenie ruchu transportu ciężkiego ponad 3,5 tony.

Dla terenu oznaczonego symbolem **M5** plan ustala obowiązek sytuowania ogrodzenia w północnej części kwartału M5 przylegającego do drogi o symbolu KL w odległości 4m od linii rozgraniczającej drogę. Pozostałe ustalenia jak dla w/w terenu.

10. TEREN O SYMBOLU – MZR1; MZR2;

Przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolno stojącą z dopuszczeniem zabudowy rekreacyjnej.

Pozostałe ustalenia jak dla terenów oznaczonych symbolami M1; M2; M3, M4, M5, M6, M7, M8, M9, M10, M11, M12, M13, M14, M15, M16, M17, M18, M19, M20, M21, M22, M23.

11. TEREN O SYMBOLU – MU1; MU2;

Przeznaczenie terenu pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne wolno stojące z usługami nieuciążliwymi (handel detaliczny, gastronomia, bankowość, łączność, rzemiosło nieuciążliwe, remontowo – budowlane, szklarskie, meblarskie, piekarnicze, cukiernicze, kosmetyczne, pralnicze, jubilerskie, zegarmistrzowskie, obuwnicze, itp.). Plan dopuszcza lokalizację usług oświaty, zdrowia, sportu, kultury.

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 oraz rozbiórkę lub rozbudowę istniejących obiektów mieszkalnych nie wpływającą na zmianę funkcji terenu,
- lokalizację zatok postojowych na obszarach między liniami rozgraniczającymi dróg, a liniami zabudowy dla usług.

2. Ustala się:

- wysokość projektowanych budynków mieszkalnych może wynosić max.3 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe),
- maksymalna wysokość posadowienia parteru budynków mieszkalnych, 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 może wynosić max. 7m w kalenicy od poziomu parteru,
- maksymalna wysokość posadowienia parteru budynków usługowych wynosi 0.30 m n.p.t.

3. Dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych w granicy działki w przypadku, gdy szerokość działki od strony drogi jest mniejsza niż 15m.

4. Ustala się obowiązek pozostawienia 45% powierzchni biologicznie czynnej na działce.

12. TEREN O SYMBOLU –UZP1;

Tereny usług użyteczności publicznej i zieleni parkowej.

1. Plan ustala zachowanie istniejących obiektów kultury i oświaty.
2. Plan dopuszcza realizację nowych obiektów w miarę wystąpienia zapotrzebowania (usługi socjalne, bytowe oraz administracji i bezpieczeństwa publicznego).
3. Plan ustala zachowanie i ochronę istniejących zespołów parkowych i założeń historycznych.
4. Teren o symbolu UZP1 wpisany jest do rejestru zabytków – dwór pod nr 790, park pod nr 489. Wszelkie działania inwestycyjne w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
5. Dopuszcza się modernizację istniejących obiektów w celu podwyższenia standardów użyteczności.
6. Postuluje się zachowanie istniejącej i urządzenie nowej zieleni wysokiej i niskiej w formie założenia parkowego.
7. Ustala się obowiązek zachowania min 70% powierzchni biologicznie czynnej na działce.

13. TEREN O SYMBOLU – PU1;

Teren przeznaczony pod lokalizację warsztatów rzemiosła produkcyjnego, obiektów produkcyjno-usługowych i składów o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki.

W granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem PU1

Plan ustala:

- a) przeznaczenie podstawowe – zabudowę usługową nieuciążliwą i składy.

Plan dopuszcza obiekty usług i składów użyteczności publicznej związane z obsługą handlu (sklepy, hurtownie, budynki biurowe), składy, bazy i zaplecza oraz inne obiekty usługowe kubaturowe, których uciążliwość nie wykracza poza granice działki. Dopuszcza się lokalizację zabudowy kubaturowej o stopniu intensywności max. 0,6. Wysokość budynków nie powinna przekroczyć 15,0 m. Dopuszcza się realizację budynku mieszkalnego i adaptację istniejących budynków mieszkalnych. Forma architektoniczna obiektów budowlanych powinna być ujednolicona o stonowanej kolorystyce. Zaleca się stosowanie nowoczesnych oraz sprawdzonych tradycyjnych materiałów wykończeniowych.

Plan ustala następujące wymagania:

- ↪ ewentualna szkodliwość dla środowiska wywołana przez obiekty produkcyjne, usługowe i inne nie może wykraczać poza granice własności i tym samym spowodować konieczność ustanowienia strefy ochronnej,
- ↪ podejmowanie działalności gospodarczej wiążącej się z wprowadzeniem substancji zanieczyszczających powietrze jest możliwe wyłącznie po uzyskaniu decyzji o dopuszczonej emisji wg przepisów szczególnych,
- ↪ określenie ewentualnej uciążliwości w/w terenów oraz ocena oddziaływania inwestycji na środowisko powinna nastąpić na etapie uzyskania decyzji pozwolenia na budowę, na podstawie przepisów szczególnych,
- ↪ nakazuje się zachowanie max. ilości zieleni.

14. W powyższych terenach o symbolach M, MU, MZR, PU przyległych bezpośrednio do terenu drogi KZ1 (pas 100 m) wprowadza się możliwość lokalizowania mikro bądź małych przedsiębiorstw zachowując pozostałe ustalenia planu.

§ 5.

Zmianą miejscowego ogólnego 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; MZR; PU; UZP. Dla terenów o symbolach: R; L; RE; KZ; KL; KD; S; K stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości ustala się na 0,1 %.

§ 6.

Dla terenów objętych niniejszą zmianą traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola zatwierdzony Uchwałą Nr 37/2000 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. 717 z dnia 29 czerwca 2000r. z późn. zm.).

§ 7.

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żabia Wola.

§ 8.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY GMINY
MIROSŁAW BIEGANOWSKI