

**UCHWAŁA NR 7/XV/2008
RADY GMINY Żabia Wola
z dnia 26 marca 2008**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Gminy Żabia Wola obejmującego część wsi Słubica A**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 15 i art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z dnia 10 maja 2003 r. poz. 717) , uchwały nr 7/06 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 31 stycznia 2006r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego część wsi Słubica A oraz po stwierdzeniu zgodności planu ze studium Rada Gminy Żabia Wola uchwała co następuje:

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmujący część miejscowości Słubica A zwany dalej planem, w obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2. Granice obszaru objętego planem są określone na rysunku planu stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

§ 3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem A obowiązują ustalenia Uchwały Nr 33/2005 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 30.08.2005r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 233 z dnia 17.10.2005r.)

§ 4. Plan obejmuje:

- 1) tekst planu stanowiący niniejszą uchwałę;
- 2) rysunek planu w skali 1:1000 będący integralną częścią niniejszej uchwały stanowiący załącznik nr1;
- 3) rysunek planu zawiera:
 - a) oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu:
 - granice obszaru objętego planem,
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,
 - przeznaczenie terenów – określone numerem i symbolem literowym.
 - b) pozostałe oznaczenia graficzne mające charakter informacyjny lub propozycji.
- 4) Załącznikiem nr 2 do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia planu do publicznego wglądu;
- 5) Załącznikiem nr 3 do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie dotyczące zgodności ustaleń planu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy;
- 6) Załącznikiem nr 4 do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania, które należą do zadań własnych Gminy.

§ 5. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola dla fragmentu wsi Słubica A;
- 2) uchwale - niniejsza uchwała Rady Gminy Żabia Wola zawierająca ustalenia dotyczące zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Słubica A;
- 3) rysunku planu - załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, wykonany na mapie zasadniczej lub ewidencyjnej, odnoszący ustalenia uchwały do obszaru objętego planem miejscowym;
- 4) ustalenia - zapisy zawarte w tekście i na rysunku planu mające charakter rozstrzygający i obligatoryjny;

- 5) propozycje – oznaczenia na rysunku planu przedstawione w celu zasugerowania rozwiązań takich jak: przebieg linii nowych podziałów, lokalizacja nowych budynków, przebieg dróg poza granicami planu, poszerzenia dróg poza granicami planu itp.;
 - 6) informacje – zapisy zawarte w tekście i na rysunku planu wynikające z uwarunkowań prawnych lub z istniejącego zagospodarowania terenu;
 - 7) terenie – część obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu, sposobie użytkowania lub odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi określony numerem i symbolem literowym;
 - 8) linii rozgraniczających - linie wyznaczone na rysunku planu, wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 9) przeznaczeniu terenu - przeznaczenie i sposób użytkowania określony planem, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
 - 10) nieprzekraczalnej linii zabudowy – linia, której nie może przekroczyć żadna z części budowanego lub rozbudowywanego budynku;
 - 11) froncie działki – część działki budowlanej przyległej do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, z której odbywa się zjazd na działkę;
 - 12) maksymalnej wysokości budynku – wysokość liczona od poziomu terenu przy wejściu do budynku do wysokości głównej kalenicy;
 - 13) maksymalnej intensywności zabudowy - nieprzekraczalna wartość stosunku sumy powierzchni całkowitej wszystkich budynków, do powierzchni działki znajdującej się na określonym terenie;
 - 14) maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy - nieprzekraczalna wartość stosunku powierzchni zabudowy wszystkich budynków do powierzchni działki znajdującej się na określonym terenie określona w % lub suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków określona w m²;
 - 15) maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy budynku – nieprzekraczalna wielkość powierzchni zabudowy liczonej po obrysie murów określona dla poszczególnych budynków w m²;
 - 16) usługach towarzyszących – usługi związane z obsługą zabudowy mieszkaniowej, których celem jest zaspokojenie podstawowych potrzeb ludności, takich jak: usługi handlu detalicznego, działalność biurowa, projektowa, pracownie pracy twórczej, gabinety ochrony zdrowia, gabinety odnowy biologicznej, fryzjerskie, itp. oraz drobne zakłady naprawcze takich jak: usługi napraw artykułów użytku osobistego i domowego, usługi szewskie, usługi zegarmistrzowskie, krawieckie itp. Są to usługi zlokalizowane w bryle budynku mieszkalnego jednorodzinnego o powierzchni całkowitej wg przepisów odrębnych, których działalność nie powoduje konieczność wprowadzenia ruchu transportu ciężkiego ponad 3,5 t;
 - 17) obszar ograniczonego zagospodarowania – pas terenu o szerokości 15,0m licząc po 7,5m od osi linii średniego napięcia oraz po 7,5m od linii rozgraniczającej terenu wyznaczonego pod stację transformatorową, w którym ustala się zakaz lokalizowania budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi; budowa pozostałych budynków podlega ograniczeniom wynikającym z Polskich Norm i przepisów odrębnych.
2. Inne pojęcia i definicje wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią stosowanych przepisów odrębnych, poza definicjami dotyczącymi przeznaczenia terenów, których definicje znajdują § 11 niniejszej uchwały.

§ 6. 1. W niniejszym planie miejscowym określa się:

1. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.
6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
7. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w tym:

- a) określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikację ulic i innych szlaków komunikacyjnych,
 - b) określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym,
 - c) wskaźniki w zakresie komunikacji i sieci infrastruktury technicznej, ilość miejsc postojowych w stosunku do powierzchni użytkowej obiektów usługowych.
9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
10. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z dnia 10 maja 2003r.).

6. 2. W niniejszym planie miejscowym nie występują:

1. Przestrzeń publiczna definiowana przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Tereny lub obiekty podlegające ochronie ustalonej na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 7. Przeznaczenie terenu.

Plan wyznacza tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania określone odpowiednimi numerami i symbolami literowymi wyróżniającymi je spośród innych terenów:

1MN	- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
1U	- tereny zabudowy usługowej,
1P,U – 2P,U	- tereny zabudowy produkcyjno - usługowej,
1E	- teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka,
1KDD – 4KDD	- tereny istniejących dróg publicznych – dróg dojazdowych,
1KDDp – 2KDDp	- tereny projektowanych dróg publicznych – dróg dojazdowych,
1KDW	- teren istniejącej drogi wewnętrznej,
1KDWp – 2KDWp	- tereny projektowanych dróg wewnętrznych.

§ 8. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Ustala się, że linie rozgraniczające tereny dróg o szerokości podanej w planie są wyznaczone następująco:

- 1) dla drogi 1KDD granicą obszaru objętego planem, którą stanowi południowo – zachodni brzeg istniejącej drogi i granicą działki wyznaczonej pod poszerzenie drogi gminnej, cała droga w liniach rozgraniczających łącznie z terenem poza granicami opracowania do 15,0m wg rysunku planu;
- 2) dla drogi 2KDD granicą obszaru objętego planem, którą stanowi oś istniejącej drogi i jako jednostronne poszerzenie istniejącej drogi gminnej do 12,0m, wg rysunku planu;
- 3) dla drogi 3KDD granicą obszaru objętego planem, którą stanowi oś istniejącej drogi i jako jednostronne poszerzenie istniejącej drogi gminnej od 8,0m do 12,0m, wg rysunku planu;
- 4) dla drogi 4KDD granicą obszaru objętego planem, którą stanowi oś istniejącej drogi i jako jednostronne poszerzenie istniejącej drogi gminnej w granicach planu do 8,0m, cała droga w liniach rozgraniczających łącznie z terenem poza granicami opracowania do 12,0m wg rysunku planu;
- 5) dla drogi 1KDDp granicą obszaru objętego planem, którą stanowi południowo – zachodni brzeg drogi i jako jednostronne poszerzenie istniejącej drogi gminnej w granicach planu do 12,0m, cała droga w liniach rozgraniczających z terenem poza granicami opracowania do 15,0m, wg rysunku planu;
- 6) dla drogi 2KDDp granicą obszaru objętego planem, którą stanowi południowo – zachodni brzeg drogi i jako jednostronne poszerzenie istniejącej drogi gminnej w granicach planu do 12,0m, cała droga w liniach rozgraniczających łącznie z terenem poza granicami opracowania do 15,0m, wg rysunku planu;
- 7) dla drogi 1KDW jako granice działki nr ewid. 121/3;
- 8) dla drogi 1KDWp, 2KDWp wg rysunku planu.

2. Ustala się, że linie rozgraniczające wyznaczające teren MN; U; P,U; E wyznacza rysunek planu.

3. Ustala się, iż linie zabudowy od strony dróg zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne, wskazane i zwymiarowane na rysunku planu oraz opisane w § 11.
4. Plan dopuszcza nadbudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy w dobrym stanie technicznym, zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy zgodnie z istniejącą linią zabudowy budynku.
5. Na terenie o symbolu MN i U dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy: słupów, zadaszeń, podestów wejściowych, tarasów, okapów - max do szerokości 1,5 m.
6. Ustala się, iż nieprzekraczalne linie zabudowy od strony pozostałych granic działek należy wyznaczać zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Ustala się sytuowanie ogrodzeń od strony dróg w linii rozgraniczającej drogi.
8. Zakazuje się lokalizowania ogrodzeń betonowych prefabrykowanych.
9. Ustala się wysokość ogrodzeń na max 1,80m od strony dróg.
10. Ustala się, iż kierunek głównej kalenicy dachu budynku musi być prostopadły lub równoległy do granic bocznych działki budowlanej.
11. Ustala się kolorystykę dachów budynków jako obowiązującą – odcienie brązu, czerwieni i czerni.
12. Na terenie U i MN ustala się stosowanie max dwóch kolorów na elewacjach budynków.
13. Na terenie MN ustala się, iż lokalizacja budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych w granicy z jedną działką może nastąpić w przypadku, gdy szerokość działki wynosi od 13,0m do 16,0m przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych.
14. Na terenie MN ustala się, iż lokalizacja pozostałych budynków w granicy z jedną działką może nastąpić w przypadku, gdy szerokość działki wynosi od 13,0m do 20,0m przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych.
15. Na terenie o symbolu U i P,U ustala się zakaz sytuowania budynków w granicach działek.
16. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) Na obszarze objętym planem nie ustala się granic terenu do scalenia;
 - 2) Zasady scalenia i podziału i podziału nieruchomości zostały określone dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w § 11.

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

1. Na terenie o symbolu MN ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w myśl ustawy „Prawo ochrony środowiska”.
2. Na terenach o symbolu P,U zakazuje się realizacji przedsięwzięć, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko jest ie wymagane obligatoryjnie w myśl obowiązujących przepisów odrębnych.
3. Na terenie o symbolu U ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w myśl ustawy „Prawo ochrony środowiska”, z wyłączeniem realizacji stolarni, instalacji do wyrobu mebli, stacji obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego, rolniczego i środków transportu przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu.
4. Ustala się, że prowadzenie działalności nie powinno powodować przekroczenia standardów jakości środowiska.
5. Ustala się, że oddziaływanie prowadzonej działalności emisją substancji oraz energii takiej jak: ciepło, hałas, wibracje, pola magnetyczne do powietrza, wody i gleby nie może przekraczać granicy terenu, do którego właściciel posiada tytuł prawny oraz nie może przekraczać na tej granicy norm właściwych dla przeznaczenia terenów sąsiednich i dopuszczalnych w tym zakresie zgodnie z wymogami zawartymi w ustawie „Prawo ochrony środowiska”.
6. Ustala się obowiązek zachowania wartościowego drzewostanu.
7. Ustala się obowiązek zapewnienia prawidłowego przepływu wody w rowie melioracyjnym w przypadku budowy ogrodzeń.
8. Ustala się, że nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków wynosi min 5,0m od górnej skarpy rowu melioracyjnego.
9. Ustala się, że działania inwestycyjne w zakresie odprowadzania ścieków deszczowych z terenów oznaczonych symbolem U i P,U oraz dróg z utwardzoną nawierzchnią na etapie sporządzania projektu zagospodarowania działki wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Zarządkiem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie, Inspektorat w Grodzisku Maz.

10. Na terenie U i P,U ustala się zakaz odprowadzania nie oczyszczonych wód opadowych lub roztopowych z powierzchni terenów określonych w przepisach odrębnych dotyczących warunków jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego; wody opadowe z w/w terenów przed zrzutem do odbiornika wymagają oczyszczenia w separatorach.
11. Ustala się, że wody opadowe i roztopowe z dachów należy odprowadzić na teren własny działki, nie naruszając interesów osób trzecich.
12. Ustala się, że działania związane ze zmianą rowów bądź inwestycje związane z budową budowli komunikacyjnych należy uzgadniać na etapie sporządzania projektu zagospodarowania działki wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie, Inspektorat w Grodzisku Maz.
13. Teren o symbolu MN w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu należy kwalifikować jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, zgodnie z art. 113 i 114 ustawy „Prawo ochrony środowiska”.

§ 10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty zabytkowe oraz dobra kultury współczesnej.

§ 11. Zasady i warunki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów .

1. **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przeznaczone do realizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z budynkami gospodarczymi i garażami oznaczone na rysunku planu symbolem 1MN.**

Powierzchnia terenu 1MN wynosi ok. 2,0ha.

- 1) dopuszcza się lokalizację usług towarzyszących oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się formę, parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i mieszkaniowo - usługowych:
 - maksymalna ilość kondygnacji – 2,
 - maksymalna wysokość – 10, 0m,
 - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.80 m w stosunku do poziomu terenu, w przypadku podpiwniczenia 1.20 m,
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°.
 - b) dla budynków garażowych i gospodarczych:
 - maksymalna ilość kondygnacji – 1,
 - maksymalna wysokość – 6,0 m,
 - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.30 m w stosunku do poziomu terenu,
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 40°.
 - maksymalna ilość stanowisk postojowych dla samochodów osobowych – 3.
- 3) ustala się, iż na działce może znajdować się tylko jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący;
- 4) ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej - 60%;
- 5) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy - 30%;
- 6) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 0,5;
- 7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) 6,0m od granicy obszaru objętego planem oraz linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD, 2KDDp i 1KDW oraz projektowanych dróg wewnętrznych,
 - b) 8,0m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDD i 4KDD.

- 8) Ustala się następujące zasady i warunki scalenia i podziału i podziału nieruchomości :
- a) dopuszcza się podział nieruchomości pod warunkiem zachowania wartości użytkowych części powstałych po podziale, zgodnych z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania określonych planem;
 - b) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na terenach MN na 1000 m²,
 - c) adaptuje się istniejące podziały wydzielające działki budowlane o powierzchni mniejszej niż podana wyżej jako wystarczające do zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem terenu,
 - d) ustala się minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej na 20,0m,
 - e) dopuszcza się podział nieruchomości pod warunkiem zapewnienia dla projektowanych działek gruntu dostępu do drogi publicznej,
 - f) ustala się wydzielenie granic działek w nawiązaniu do istniejących kierunków przebiegu granic tj. kąt nachylenia granicy w stosunku do linii rozgraniczającej drogi $90^{\circ} \pm 10^{\circ}$.

2. Tereny zabudowy usługowej, przeznaczone pod realizację budynków usługowych, w których w całości lub w części służą do działalności, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednio metodami przemysłowymi, a także drobnej wytwórczości oznaczone na rysunku planu symbolem 1U.

Powierzchnia terenu 1U wynosi ok. 3,6ha.

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków użyteczności publicznej takich jak: budynki usług oświaty, szkolnictwa, nauki oraz opieki zdrowotnej;
- 2) dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się formę, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna ilość kondygnacji – 3,
 - b) maksymalna wysokość - 12.0 m,
 - c) maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru 0.30 m w stosunku do poziomu terenu,
 - d) dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 0° do 40°.
- 4) ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej - 35%;
- 5) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy - 35%;
- 6) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 1,05;
- 7) dopuszcza się wydzielanie działki stanowiącej drogę wewnętrzną o min. szerokości 10m;
- 8) ustala się zakończenie placem manewrowym o wymiarach 12,5m x 12,5m drogi nie mającej połączenia z inną drogą;
- 9) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) 6,0m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDW, 1KDWp,
 - b) 8,0m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDDp, 2KDD i 3KDD.
- 10) Ustala się następujące zasady i warunki scalenia i podziału i podziału nieruchomości :
 - a) dopuszcza się podział nieruchomości pod warunkiem zachowania wartości użytkowych części powstałych po podziale, zgodnych z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania określonych planem;
 - b) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na terenach U na 2000 m²,
 - c) ustala się minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej na 25,0m,

- d) dopuszcza się podział nieruchomości pod warunkiem zapewnienia dla projektowanych działek gruntu dostępu do drogi publicznej,
- e) ustala się wydzielenie granic działek w nawiązaniu do istniejących kierunków przebiegu granic tj. kąt nachylenia granicy w stosunku do linii rozgraniczającej drogi $90^{\circ} \pm 10^{\circ}$.

3. Tereny zabudowy produkcyjno - usługowej przeznaczone pod realizację zabudowy produkcyjnej i magazynów, a także drobnej wytwórczości, usług obsługujących działalność produkcyjną i magazynową oraz handlu o powierzchni sprzedaży do 300m² i gastronomii oznaczone na rysunku planu symbolem 1P,U.

Powierzchnia terenu 1P,U wynosi ok. 16,0ha.

- 1) dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się formę, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - c) maksymalna wysokość budynków magazynowych - 15.0 m,
 - d) maksymalna wysokość pozostałych budynków - 12.0 m,
 - e) maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru 0.30 m w stosunku do poziomu terenu,
 - f) dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40°.
- 3) ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej - 35%;
- 4) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy - 40%;
- 5) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 0,75;
- 6) dopuszcza się wydzielenie działek stanowiących drogę wewnętrzną o min. szerokości 10m;
- 7) ustala się, iż działka wydzielona pod drogę wewnętrzną musi być połączona z istniejącymi drogami publicznymi;
- 8) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) 6,0m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDWp, 2KDWp oraz projektowanych dróg wewnętrznych,
 - b) 15,0m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDDp i 2KDD.
- 9) Ustala się następujące zasady i warunki scalenia i podziału i podziału nieruchomości
 - a) dopuszcza się podział nieruchomości pod warunkiem zachowania wartości użytkowych części powstałych po podziale, zgodnych z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania określonych planem:
 - b) ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na terenach P,U wynosi 4500 m²,
 - c) ustala się minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej na 30,0m,
 - d) podział nieruchomości jest dopuszczalny pod warunkiem zapewnienia dla projektowanych działek gruntu dostępu do drogi publicznej,
 - e) ustala się wydzielenie granic działek w nawiązaniu do istniejących kierunków przebiegu granic tj kąt nachylenia granicy w stosunku do linii rozgraniczającej drogi $90^{\circ} \pm 10^{\circ}$.

4. Tereny zabudowy produkcyjno - usługowej przeznaczone pod realizację zabudowy produkcyjnej i magazynów, a także drobnej wytwórczości, usług obsługujących działalność produkcyjną i magazynową oraz handlu o powierzchni sprzedaży do 300m² i gastronomii oznaczone na rysunku planu symbolem 2P,U.

Powierzchnia terenu 2P,U wynosi ok. 0,25ha.

- 1) na terenie 2P,U dopuszcza się rozbudowę istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budowę budynków gospodarczych i garażowych w ramach istniejącej

zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, która związana jest z obsługą działalności usługowo - produkcyjnej;

- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się formę, parametry kształtowania zabudowy w przypadku przekształcenia istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowę produkcyjno – usługową:
 - a) maksymalna wysokość budynków magazynowych - 15.0 m,
 - b) maksymalna wysokość pozostałych budynków - 12.0 m,
 - c) maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru 0.30 m w stosunku do poziomu terenu,
 - d) dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40°.
- 4) ustala się formę, parametry w przypadku rozbudowy, nadbudowy i przebudowy istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego:
 - a) maksymalna ilość kondygnacji – 2,
 - b) maksymalna wysokość – 10, 0m,
 - c) maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.80 m w stosunku do poziomu terenu, w przypadku podpiwniczenia 1.20 m,
 - d) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°.
- 5) ustala się formę, parametry w przypadku budowy nowych lub rozbudowy, nadbudowy i przebudowy istniejących budynków garażowych i gospodarczych w ramach istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - a) maksymalna ilość kondygnacji – 1,
 - b) maksymalna wysokość – 6,0 m,
 - c) maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.30 m w stosunku do poziomu terenu,
 - d) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 40°.
 - e) maksymalna ilość stanowisk postojowych dla samochodów osobowych – 3.
- 6) ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej - 35%;
- 7) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy - 40%;
- 8) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 0,75;
- 9) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) 6,0m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDWp,
 - b) 15,0m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD.
- 10) Ustala się następujące zasady i warunki scalenia i podziału i podziału nieruchomości
 - a) dopuszcza się podział nieruchomości pod warunkiem zachowania wartości użytkowych części powstałych po podziale, zgodnych z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania określonych planem:
 - b) ustala się , że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na terenach P,U wynosi 4500 m²,
 - c) ustala się minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej na 30,0m,
 - d) podział nieruchomości jest dopuszczalny pod warunkiem zapewnienia dla projektowanych działek gruntu dostępu do drogi publicznej,
 - e) ustala się wydzielenie granic działek w nawiązaniu do istniejących kierunków przebiegu granic tj kąt nachylenia granicy w stosunku do linii rozgraniczającej drogi 90° ± 10°.

5. Teren przeznaczony pod budowę stacji transformatorowej i innych urządzeń, będących częścią sieci elektroenergetycznej, bądź elementem służącym obsłudze tej sieci oznaczony na rysunku planu symbolem 1E.

1) ustala się zakaz zabudowy nie związanej z obsługą techniczną terenu.

6. Tereny przeznaczone pod istniejące drogi publiczne kategorii gminnej klasy dojazdowej oznaczone na rysunku planu symbolem 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD.

- 1) ustala się, że szerokości terenów KDD są zmienne i określone na rysunku planu;
- 2) ustala się, że tereny obejmują realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych;
- 3) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.

7. Tereny przeznaczone pod projektowane drogi publiczne kategorii gminnej klasy dojazdowej oznaczone na rysunku planu symbolem 1KDDp, 2KDDp.

- 1) ustala się, że szerokości terenów KDDp są zmienne i określone na rysunku planu;
- 2) ustala się, że tereny obejmują realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych;
- 3) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.

8. Teren przeznaczony pod istniejącą drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDW.

- 1) ustala się, że szerokość terenu 1KDW wynosi wg stanu istniejącego;
- 2) ustala się, że teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych;
- 3) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.

9. Tereny przeznaczone pod projektowane drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolem 1KDWp i 2KDWp.

- 1) ustala się, że szerokości terenu 1KDWp i 2KDWp wynosi 12,0m;
- 2) ustala się, że teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych;
- 3) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.

§ 12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. Zakaz budowy budynków ustalono na terenach KDD, KDDp, KDW i KDWp.
2. Ustala się w sąsiedztwie linii energetycznych w pasie ograniczonego zagospodarowania zakaz zabudowy budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi; pozostałe budynki należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy bezpieczeństwa, Polskie Normy i inne przepisy odrębne.

§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. Określenie układu komunikacyjnego wraz z parametrami oraz klasyfikacją dróg.
 - 1) Ustala się obsługę obszaru planu przez układ istniejących dróg publicznych dojazdowych, istniejącej drogi wewnętrznej i projektowanych dróg wewnętrznych;
 - 2) Wyznacza się następujące drogi publiczne kategorii gminne klasy dojazdowej:
 - a) 1KDD - teren obejmuje działkę wydzieloną pod poszerzenie,

- b) 2KDD - teren obejmuje część istniejącej drogi gminnej oraz projektowane poszerzenie,
 - c) 3KDD - teren obejmuje część istniejącej drogi gminnej oraz projektowane poszerzenie,
 - d) 4KDD - teren obejmuje część istniejącej drogi gminnej oraz projektowane poszerzenie.
 - e) 1KDDp - teren obejmuje projektowane poszerzenie,
 - f) 2KDDp - teren obejmuje projektowane poszerzenie,
- 3) Wyznacza się następujące drogi wewnętrzne:
- a) 1KDW - teren obejmuje istniejącą drogę wewnętrzną,
 - b) 1KDWp - teren obejmuje projektowaną drogę wewnętrzną,
 - c) 2KDWp - teren obejmuje projektowaną drogę wewnętrzną,
- 4) Ustala się, że przy skrzyżowaniach dróg należy stosować narożne ścięcia linii rozgraniczających 5.0 m x 5.0 m.
2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym.
- 1) Ustala się, że układ komunikacyjny obszaru planu oparty jest:
- a) od północnego – zachodu o projektowaną drogę serwisową prowadzącą do drogi ekspresowej S8 Warszawa – Katowice,
 - b) od północnego - wschodu i południowego – zachodu o drogę gminną klasy dojazdowej,
 - c) od południowego – wschodu przez drogę wewnętrzną.
- 2) Wskaźniki w zakresie komunikacji, ilość miejsc postojowych w stosunku do powierzchni użytkowej obiektów usługowych:
- a) na terenie U ustala się obowiązek zapewnienia na każde 50 m² pow. użytkowej budynku usługowego 1 miejsce postojowe, jednak nie mniej niż 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych,
 - b) na terenie P,U ustala się obowiązek zapewnienia minimum 1 miejsca postojowego na każde 100 m² pow. użytkowej budynku usługowego lub powierzchni przeznaczonej pod usługi, minimum 1 miejsca postojowego dla samochodów osobowych dla osób zatrudnionych na każde 200 m² powierzchni produkcyjnej, jednak nie mniej niż 5 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, a także min. 2 miejsca postojowe dla samochodów ciężarowych.

§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1. Określenie układu sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz określenie warunków powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym.
- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę;
- a) ustala się zaopatrzenie w wodę dla obszaru planu z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych,
 - b) ustala się rozbudowę sieci wodociągowej wzdłuż projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych,
 - c) dopuszcza się do czasu wybudowania sieci wodociągowej pobór wody z indywidualnych źródeł.
- 2) ustala się odprowadzenie ścieków sanitarnych i wód opadowych;
- a) ustala się zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków sanitarnych i technologicznych wprost do gruntu, wodnych cieków powierzchniowych oraz rowów przydrożnych,

- b) w obszarze planu brak jest sieci kanalizacyjnej sanitarnej; ustala się odprowadzanie ścieków sanitarnych do planowanej gminnej sieci kanalizacyjnej sanitarnej na oczyszczalnię w miejscowości Skuły, a do czasu jej realizacji do szczelnych zbiorników bezodpływowych, z wywozem na oczyszczalnię na podstawie umów,
 - c) ustala się, że ścieki technologiczne przed zrzutem do kanalizacji sanitarnej wymagają oczyszczenia wstępnego z zanieczyszczeń przemysłowych w urządzeniach oczyszczających znajdujących się w granicach działek, do których Inwestor posiada tytuł prawny, niezależnie od dalszego sposobu oczyszczania,
 - d) na terenie U i P,U ustala się zakaz odprowadzania nie oczyszczonych wód opadowych lub roztopowych z powierzchni terenów określonych w przepisach odrębnych dotyczących warunków jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego; wody opadowe z w/w terenów przed zrzutem do odbiornika wymagają oczyszczenia w separatorach,
 - e) ustala się, że wody opadowe i roztopowe z dachów należy odprowadzić na teren własny działki, nie naruszając interesów osób trzecich, nie zmieniając stanu wód na gruncie ani kierunku odpływu wody,
 - f) dopuszcza się lokalizowanie lokalnych systemów oczyszczania na działkach budowlanych o powierzchni min 2000 m²; przed zlokalizowaniem należy wykonać badania hydrologiczne stwierdzające możliwość zastosowania tych systemów.
- 3) ustala się zaopatrzenie w energię;
- a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznej (SN, NN),
 - b) ustala się budowę sieci NN wzdłuż projektowanych i istniejących dróg,
 - c) ustala się zasadę lokalizacji stacji transformatorowych 15/0,4kV zgodnie z potrzebami wynikającymi z projektowanych inwestycji na warunkach zakładu energetycznego.
 - d) ustala się, iż lokalizacja stacji transformatorowej z wyj. terenu ustalonego w planie pod stacją transformatorową o symbolu 1E, ustalana będzie każdorazowo tj. wg potrzeb, bez konieczności zmiany planu,
 - e) ustala się, że lokalizacja stacji transformatorowych wymaga dostępności od drogi publicznej lub wewnętrznej,
 - f) ustala się, że dla projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV należy wydzielić działki o wymiarach 3x2m.
- 4) ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji;
- a) Ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną w uzgodnieniu i na warunkach Zakładu Telekomunikacji.
- 5) ustala się zaopatrzenie w sieć gazu przewodowego;
- a) ustala się docelowo zaopatrzenie w gaz w oparciu o projektowaną sieć gazu przewodowego z zachowaniem obowiązujących norm w zakresie prowadzenia i lokalizowania sieci i urządzeń,
 - b) ustala się przebieg projektowanej sieci gazowej w linii rozgraniczającej drogi o symbolu 2KDD, 3KDD i 4KDD,
 - c) ustala się, że jeżeli w planach uzbrojenia podziemnego nie przewidziano, dla gazociągów średniego ciśnienia układanych w pasach drogowych, stref kontrolowanych o szerokości określonej w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki z 30 lipca 2001 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. z 2001r. Nr 97, poz.1055) należy je ustalić w projekcie budowlanym gazociągu,
 - d) ustala się, że w strefach kontrolowanych nie należy wznosić budynków, urządzać stałych składów, i magazynów, sadzić drzew oraz nie powinna być podejmowana żadna działalność mogąca zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji.

- e) dopuszcza się za zgodą operatora sieci gazowej, urządzenie parkingów nad gazociągami; odległości sieci infrastruktury technicznej od gazociągu regulują przepisy odrębne,
 - f) ustala się, że szafki gazowe należy umieszczać w ogrodzeniach i zapewniać do nich dostępność od strony drogi.
- 6) ustala się zaopatrzenie ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z preferencją dla nieszkodliwych, ekologicznych czynników grzewczych (gaz, olej opałowy niskosiarkowy, energia elektryczna, energia słoneczna, odnawialne formy energii), których eksploatacja powodująca wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza nie spowoduje przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego właściciel instalacji posiada tytuł prawny;
- 7) ustala się zasadę usuwania odpadów;
- a) Ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych i wywóz na gminne wysypisko na podstawie umów i zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - b) Dopuszcza się realizację systemu selektywnej zbiórki odpadów w miejscu ich powstawania z zapewnieniem pojemników na surowce wtórne;
- 8) ustalenia ogólne.
- a) Ustala się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej w pasie drogowym dróg gminnych w oparciu o przepisy odrębne.
 - b) Dopuszcza się lokalizowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz sieci poza liniami rozgraniczającymi drogi;
 - c) Ustala się, że dla planowanej zabudowy należy zachować odległości od wszelkich istniejących sieci i urządzeń podziemnych i naziemnych wynikające z przepisów odrębnych.

§ 15. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania , urządzenia i użytkowania terenów.

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

§ 16. Określa się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu:

- dla terenów o symbolach MN, U , P,U w wysokości 10 %,
- dla pozostałych obszarów w wysokości 0,1%.

§ 17. Wejście w życie niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powoduje utratę mocy zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola dla obszaru wsi Słubica A dotyczącego działki o nr ew. 104 zatwierdzonego Uchwałą Nr 24/2003 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 25 kwietnia 2003r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 194, poz. 4936 z dnia 19 lipca 2003 r.) oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola zatwierdzonego Uchwałą Nr 37/2000 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 27 kwietnia 2000r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 69, poz. 717 z dnia 29 czerwca 2000r.)

§18. Dokonuje się zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995r o ochronie gruntów rolnych i leśnych, uwzględniając zgodę na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, uzyskane w oparciu o przepisy odrębne w planach zagospodarowania przestrzennego, które obowiązują.

§19.

1. Przyjmuje się sposób rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu określony w załączniku nr 2.

2. Przyjmuje się sposób realizacji i zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należącej do zadań własnych gminy określony w załączniku nr 4 do niniejszej uchwały.

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

§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

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

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr 7/XV/2008
Rady Gminy Żabia Wola
z dnia 26 marca 2008 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego część miejscowości Słubica A

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zm.) Rada Gminy Żabia Wola przyjmuje następujące rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola obejmującego część miejscowości Słubica A:

W okresie wyłożenia projektu planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego nie wpłynęły żadne uwagi.

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr 7/XV/2008
Rady Gminy Żabia Wola
z dnia 26 marca 2008 r.

Rozstrzygnięcie dotyczące zgodności ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola obejmującego część miejscowości Słubica A z kierunkami zagospodarowania określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Żabia Wola.

Obszar objęty niniejszym planem miejscowym położony jest w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola w zasięgu strefy PU1 i PU2 oraz MN1 (uchwała Nr 45/2005 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 3 listopada 2005r.)

Strefa PU obejmuje tereny położone wzdłuż dróg krajowych w pasie o szerokości 300- 500 m W obszarze tym w studium wyznacza strefę wielofunkcyjnego rozwoju usług, usług produkcyjnych, usług obsługi ruchu tranzytowego, składów, magazynów itp. strefa MN1 obejmuje strefę skupionego osadnictwa mieszkaniowego jednorodzinne

Określone w planie przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów :

- MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- U** - tereny zabudowy usługowej,
- P,U** - tereny zabudowy produkcyjno - usługowej,
- E** - teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka,
- KDD** - tereny komunikacji tereny dróg publicznych – dróg dojazdowych,

są zgodne ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Żabia Wola