

UCHWAŁA NR 38/XX/08
RADY GMINY Żabia Wola
z dnia 30 września 2008 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola
obejmującego fragment wsi Żelechów (dz. nr ew. 50/1, 50/2, 51).

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 z późn. zm) , uchwały nr 32/2006 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 27 kwietnia 2006r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu Gminy Żabia Wola obejmującego fragment wsi Żelechów oraz po stwierdzeniu zgodności planu ze studium Rada Gminy Żabia Wola uchwala co następuje:

ROZDZIAŁ I
Przepisy ogólne

§ 1.Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującą fragment wsi Żelechów(dz. nr ew. 50/1, 50/2, 51) zwaną dalej planem, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

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

§ 3. 1. Plan obejmuje:

- 1) tekst planu stanowiący niniejszą uchwałą;
- 2) rysunek planu w skali 1:1000 będący integralną częścią niniejszej uchwały stanowiący załącznik nr1;
- 3) rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego granicami planu przy użyciu oznaczeń zastosowanych i opisanych odpowiednio w legendzie :
 - a) oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu:
 - granice obszaru objętego planem,
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków ,
 - wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,
 - przeznaczenie terenów – określone symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów,
 - b) pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny, nie stanowią ustaleń planu.
- 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 przestrzennego Gminy Żabia Wola .
- 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.
- 7) Teren opracowania planu obejmuje powierzchnię – 2,62 ha.

§ 4.

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; parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ,w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 5) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) 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;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania , urządzenia i użytkowania terenów;
- 9) 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.).

2. Plan nie obejmuje:

- 1) przestrzeni publicznej definiowanej przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 2) terenów lub obiektów podlegających ochronie (poza wymienionymi w ust.1) ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;

§ 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 Żelechów,
- 2) uchwale - niniejsza uchwała Rady Gminy Żabia Wola zawierająca ustalenia dotyczące zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Żelechów,
- 3) rysunku planu - załącznik nr 1 do niniejszej uchwały sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1: 1000, odnoszący ustalenia uchwały do obszaru objętego planem miejscowym,
- 4) ustalenia - zapisy zawarte w tekście i na rysunku planu mające charakter rozstrzygający i obligatoryjny, stanowiące prawo miejscowe.
- 5) Propozycje lub zalecenia – oznaczenia na rysunku planu lub sformułowania w tekście uchwały przedstawione w celu zasugerowania rozwiązań uznanych za optymalne lecz nie stanowiące prawa miejscowego, 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, 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 występuje na 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 zabudowy – wysokość liczona od poziomu terenu przy wejściu do budynku do najwyższego punktu głównej kalenicy.
- 13) wskaźniku powierzchni zabudowanej /powierzchnia zabudowy wraz z powierzchnią utwardzoną/ - nieprzekraczalna wartość stosunku sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków oraz powierzchni utwardzonych do powierzchni działki na określonym terenie

- określona w % lub nieprzekraczalna wartość sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków oraz powierzchni utwardzonych określona w m².
- 14) maksymalnej intensywności zabudowy - nieprzekraczalna wartość stosunku sumy powierzchni wszystkich kondygnacji naziemnych mierzonej w obrysie zewnętrznym murów wszystkich budynków, do powierzchni działki znajdującej się na określonym terenie.
 - 15) 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.
 - 16) maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy budynku – nieprzekraczalna wielkość powierzchni zabudowy liczonej po obrysie murów określona dla poszczególnych budynków w m²,
 - 17) usługach towarzyszących – usługi związane z obsługą zabudowy mieszkaniowej, których celem jest zaspokojenie podstawowych potrzeb ludności, takich jak: działalność biurowa, projektowa, pracownie pracy twórczej, gabinety ochrony zdrowia, gabinety odnowy biologicznej, fryzjerskie, itp. z wyłączeniem usług handlu 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;
 - 18) usługach nieuciążliwych – usługi niewytwarzające dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi takie jak: usługi handlu detalicznego, gastronomia, działalność biurowa, projektowa, pracownie pracy twórczej, ochrona zdrowia, gabinety odnowy biologicznej, fryzjerskie, usługi napraw artykułów użytku osobistego i domowego, usługi szewskie, usługi zegarmistrzowskie, krawieckie itp.,
 - 19) 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, które znajdują się w § 10 niniejszej uchwały.

§ 6. Przeznaczenie terenu.

1. Plan wyznacza tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania określone odpowiednim symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów.
2. Dla terenów wyznaczonych planem ustala się przeznaczenie podstawowe i przeznaczenie uzupełniające oraz warunki jego dopuszczenia.
3. Plan wyznacza tereny o następującym przeznaczeniu:

- 1MN,U** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,
1U - tereny zabudowy usługowej, drobnej produkcji (drobnej wytwórczości), handlu i magazynów,
1KDZp - tereny pod poszerzenie drogi publicznej kategorii powiatowej klasy zbiorczej,
1KDDp - tereny pod poszerzenie drogi publicznej kategorii gminnej klasy dojazdowej.

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:

- 1) Plan przyjmuje następujące zasady struktury funkcjonalno- przestrzennej:
 - a) ustala przeznaczenie terenów na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług wzdłuż drogi powiatowej nr 1503W i północnej granicy administracyjnej gminy;

b)tereny położone wzdłuż drogi gminnej i północnej granicy administracyjnej gminy w planie zostały przeznaczone na cele zabudowy usługowej, drobnej produkcji (drobnej wytwórczości), handlu i magazynów.

2) Szczegółowe ustalenia dotyczące kształtowania ładu przestrzennego są określone w § 10 niniejszej uchwały.

2. Zasady ustalania położenia linii rozgraniczających:

1) Linie rozgraniczające wyznaczające tereny pod poszerzenie dróg publicznych o szerokości podanej w planie są wyznaczone następująco:

- a) dla terenów komunikacji poszerzenia drogi 1KDDp linie rozgraniczające wyznaczone są z jednej strony granicą ewidencyjną działek nr ewid. 50/1,50/2, 51, z drugiej strony zostały wyznaczone poszerzeniem pasa drogowego do szerokości ustalonej w planie (szerokość planowanej drogi 10,0m),w granicach planu poszerzenie zwymiarowane na rysunku planu(nie planuje się poszerzenia drogi w kierunku lasu),
- b) dla terenów komunikacji poszerzenia drogi kategorii powiatowej klasy zbiorczej (nr 1503W) o symbolu 1KDZp linie rozgraniczające wyznaczone są z jednej strony granicą ewidencyjną działki nr ewid. 50/1, z drugiej strony zostały wyznaczone poszerzeniem pasa drogowego do szerokości ustalonej w planie (szerokość planowanej drogi 20,0m), w granicach planu poszerzenie zwymiarowane na rysunku planu.

2) Linie rozgraniczające pozostałych terenów określa rysunek planu.

3. Zasady ustalania linii zabudowy:

- 1) Linie zabudowy od strony dróg zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne, wskazane i zwymiarowane na rysunku planu oraz opisane w § 10;
- 2) Dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy: słupów, zadaszeń, podestów wejściowych, tarasów , okapów - max do szerokości 3.0 m;
- 3) Dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy 30% szerokości ściany stanowiącej elewację frontową budynku. Wysunięcie budynku nie powinno być większe niż 1.20 m.;
- 4) Dla terenu oznaczonego symbolem U poza linię zabudowy mogą być wysunięte obiekty małej architektury, budynki portierni oraz obiekty infrastruktury technicznej.

4. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) Forma nowych budynków powinna być ukształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej;
- 2) Kierunek głównej kalenicy dachu budynku powinien być prostopadły lub równoległy do granic bocznych działki budowlanej zakładając, że frontem działki jest granica przylegająca do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 3) Plan adaptuje istniejącą zabudowę;
- 4) Dla obszarów MN,U ustala się zabudowę działki budowlanej tylko jednym budynkiem mieszkalnym;
- 5) Ustala się kolorystykę dachów w terenach zabudowy mieszkaniowej w odcieniach brązu, zieleni, szarości, czerwienie i czerni;
- 6) Kolorystyka elewacji w kolorach pastelowych, z wykluczeniem kolorów bardzo jaskrawych na dużych powierzchniach elewacji.

5. Zasady sytuowania ogrodzeń:

- 1) Ogrodzenia od strony dróg należy lokalizować w ustalonej linii rozgraniczającej;
- 2) Ogrodzenia od strony dróg powinny być ażurowe co najmniej 25% nie wyższe niż 1.80 m;
- 3) Ustala się zakaz lokalizowania pełnych ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych;
- 4) Dla dróg o szerokości mniejszej niż 10.0 m bramy wjazdowe należy lokalizować zachowując minimalną odległość 6.0 m do osi drogi.

6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1). W obszarze objętym planem nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
- 2) Zasady scalenia i podziału nieruchomości zostały określone dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w § 10.

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

1. W zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych:

Plan ustala:

- 1) W granicach planu występują tereny zdrenowane wskazane na rysunku planu. Wszelkie działania inwestycyjne w w/w terenie należy uzgodnić z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych w Warszawie Inspektorat w Grodzisku Mazowieckim;
- 2) Wszelkie prace melioracyjne oraz prace ziemne związane z przekształceniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów przekształcanie poziomów terenu mogącego naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne wymagają uzgodnienia na warunkach zgodnych z przepisami Prawa Wodnego;
- 3) Plan wprowadza ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpływać na stan tych wód;
- 4) Ustala się, że prowadzenie działalności nie powinno powodować przekroczenia standardów jakości środowiska.
- 5) Na terenie U ustala się zakaz odprowadzania nie oczyszczonych wód opadowych lub roztopowych z powierzchni szczelnych bezpośrednio do gruntu lub do cieków powierzchniowych ; wody opadowe lub roztopowe z w/w terenów przed zrzutem do odbiornika (np. rowów melioracyjnych) wymagają oczyszczenia w separatorach; wprowadzenie wód opadowych do rowów melioracyjnych lub rzek wymaga uzgodnienia z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych w Warszawie Inspektorat w Grodzisku Mazowieckim;
- 6) Wody opadowe i roztopowe z wyjątkiem wymienionych wyżej można odprowadzić na teren własny działki.

2. W zakresie ochrony powietrza.

Plan preferuje wykorzystanie jako czynników grzewczych: gazu, energii elektrycznej, energii słonecznej, oleju niskosiarkowego lub innych ekologicznie czystych odnawialnych źródeł energii.

3. W zakresie ochrony i wzbogacania lokalnych wartości środowiskowych, przyrodniczych i krajobrazowych:

- 1) Plan ustala wprowadzenie zieleni towarzyszącej obiektom usługowym;
- 2) Ustala się obowiązek zachowania wartościowego drzewostanu;
- 3) Wielkości minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej są różne dla poszczególnych terenów i określone są w § 10.
- 4) Wielkości maksymalnej powierzchni zabudowanej i utwardzonej są różne dla poszczególnych terenów i określone są w § 10.

4. W zakresie gospodarki odpadami.

Plan ustala objęcie obszaru objętego planem zorganizowanym wywozem odpadów.

- 1) Ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych i wywóz na wysypisko na podstawie umów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) Zaleca się realizację systemu selektywnej zbiórki odpadów w miejscu ich powstawania z zapewnieniem pojemników na surowce wtórne.

5. W zakresie ochrony przed hałasem.

1) Plan przyjmuje następującą kwalifikację terenów w zakresie ochrony przed hałasem. Wskazane w planie tereny zabudowy MNU w przypadku lokalizowania zabudowy mieszkaniowej należy traktować jako tereny pod zabudowę mieszkaniowo-usługową w rozumieniu przepisów ustawy Prawo Ochrony Środowiska.

Na w/w terenach obowiązują standardy środowiskowe określone w ustawie z 2001r. - Prawo Ochrony Środowiska.

6. Na terenach MN,U ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (z wyłączeniem infrastruktury technicznej) w rozumieniu art.51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r.- Prawo ochrony środowiska (Dz.U.Nr 62, poz.627, z późn. zm.).
7. Na terenach U dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko nie jest obowiązkowe, a przeprowadzone postępowanie w sprawie oceny oddziaływania na środowisko wykazało brak negatywnego oddziaływania inwestycji na środowisko (w tym tereny sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej).
8. Ustala się, że realizacja niezbędnych elementów infrastruktury technicznej lub urządzeń ochrony środowiska zapewniających ochronę gleby, wód powierzchniowych i podziemnych oraz powietrza powinna następować równocześnie lub wyprzedzająco w stosunku do realizacji inwestycji i urządzeń na terenach objętych planem.

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

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

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

1. 1MN,U (pow. 1,03ha)

1) Przeznaczenie:

- a) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w interpretacji przepisów odrębnych z dopuszczeniem sytuowania garaży, budynków gospodarczych, infrastruktury technicznej oraz komunikacji,
- b) przeznaczenie uzupełniające – dopuszcza się lokalizację usług towarzyszących nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych lub jako zabudowa wolnostojąca.

2) Formy i parametry kształtowania nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, kolorystki elewacji i dachów, rodzaju użytych materiałów:

- a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
 - maksymalna ilość kondygnacji – 2,
 - maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższego punktu kalenicy – 12 m,
 - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru -0.80 m w stosunku do poziomu terenu,
 - dachy wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 40° ,
- b) budynków garażowych i gospodarczych:
 - maksymalna ilość kondygnacji – 1,
 - maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższego punktu kalenicy - 6.0 m,
 - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru- 0.30 m w stosunku do poziomu terenu,
 - dachy wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 40° ,
- c) budynków usługowych:
 - maksymalna ilość kondygnacji – 1
 - maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższego punktu kalenicy - 9.0 m,
 - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru- 0.30 m w stosunku do poziomu terenu,
 - dachy wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40° ,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy 150m².

- d) kolorystyka elewacji i dachów oraz rodzaj użytych materiałów zgodnie z § 7.

3) Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu.

a) linia zabudowy:

- od poszerzenia istniejącej drogi 1KKDp- 10.0 m,
- od poszerzenia istniejącej drogi 1KDZp- 12.0 m

b) intensywność zabudowy do 0.4,

c) wielkość powierzchni zabudowy i utwardzenia do powierzchni działki max.50% ,

d) powierzchnia biologicznie czynna min. 50% ;

4) Ogrodzenia (położenie ogrodzenia i bram wjazdowych od strony dróg i placów , wysokość i inne parametry.);

Ustalenia zgodnie z § 7 pkt.5;

5) Zasady i warunki podziału oraz scalenia i podziału nieruchomości;

a) ustala się, że minimalna powierzchnia terenu do prawidłowego zagospodarowania na cele MN,U – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nie powinna być mniejsza niż 1000 m²,

b) szerokość nowo-wydzielonej działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług od strony drogi min.25,0m,

c) plan zaleca wydzielenie granic działek w nawiązaniu do istniejących kierunków przebiegu granic (kąt nachylenia granicy 50⁰-90⁰)do linii rozgraniczających drogi;

d) dla działek nie przylegających do dróg publicznych należy wyznaczyć drogi wewnętrzne lub dojazdy .

6) Obsługa komunikacyjna, parkingi (dojazdy i drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu);

Teren komunikacyjnie obsługiwany będzie z drogi gminnej klasy dojazdowej wzdłuż granicy administracyjnej gminy.

a) dopuszcza się obsługę działek budowlanych drogami wewnętrznymi nie ustalonymi na rysunku planu o szerokości minimum 8.0m,

b) w przypadku zapewnienia dojazdu do maksymalnie 4 działek dopuszcza się obsługę komunikacyjną dojazdem o szerokości 6.0 m,

c) ustala się lokalizację min. 3 stanowisk postojowych dla terenu MN,U, w przypadku tylko zabudowy mieszkaniowej min. 2

2. 1U (pow. 1,5ha)

1) Przeznaczenie:

a) przeznaczenie podstawowe– zabudowa usługowa i drobnej wytwórczości, handlu, magazynów oraz infrastruktury technicznej, komunikacji, parkingów.

b) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa budynkami gospodarczymi i garażami.

2) Formy i parametry kształtowania nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, kolorystyki elewacji i dachów , rodzaju użytych materiałów:

a) budynków usługowych:

- maksymalna ilość kondygnacji – 3,
- maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższego punktu kalenicy - 12.0 m,
- maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru 0.30 m w stosunku do poziomu terenu, konieczność udostępnienia dla osób niepełnosprawnych,

- dachy płaskie lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40°.

b) budynków garażowych i gospodarczych służących obsłudze budynków usługowych:

- maksymalna ilość kondygnacji – 1,

- maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższego punktu kalenicy - 6.0 m,
- maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru- 0.30 m w stosunku do poziomu terenu,
- dachy wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 40° ,
- c) kolorystyka elewacji i dachów zgodnie z § 7 pkt. 4,
- d) plan nie ustala wymagań co do rodzaju użytych materiałów wykończeniowych w budynkach.

3) Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu.

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy:
- b) linia zabudowy:
 - od poszerzenia istniejącej drogi 1KDDp- 10.0 m,
 - od dróg wewnętrznych nie ustalonych na rysunku planu 6.0 m.
- c) intensywność zabudowy dla poszczególnych działek do 0.5,
- d) wielkość powierzchni zabudowy i utwardzenia do powierzchni działki max. 50%,
- e) powierzchnia biologicznie czynna minimum 50% powierzchni działki.

4) Ogrodzenia (położenie ogrodzenia i bram wjazdowych od strony dróg i placów , wysokość i inne parametry.);

Plan ustala wymagania w zakresie ogrodzenia zgodnie z § 7 pkt.5.

5) Zasady i warunki podziału oraz scalenia i podziału nieruchomości;

Plan przyjmuje następujące zasady i warunki podziału oraz scalenia i podziału nieruchomości:

- a) nowo wydzielone działki muszą być dostosowane wielkością i kształtem do sposobu zagospodarowania oraz do potrzeb związanych z funkcjonowaniem projektowanych obiektów w ramach przeznaczenia terenu,
- b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej od strony drogi min.25,0m,
- c) ustala się, że minimalna powierzchnia terenu do prawidłowego zagospodarowania na cele U – zabudowy usługowej i drobnej wytwórczości, handlu, magazynów oraz infrastruktury technicznej, komunikacji, parkingów nie powinna być mniejsza niż 5000 m²,
- d) dopuszcza się wydzielenie granic działek w nawiązaniu do istniejących kierunków przebiegu granic o kącie ich nachylenia $90^0 \pm 20^0$ w stosunku do granicy dróg,
- e) ustalenia minimalnej powierzchni działek nie dotyczą:
 - działek wydzielonych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
 - dróg wewnętrznych,
- f) wydzielenie nowych działek jest możliwe w przypadku, gdy posiadać one będą dostęp do drogi publicznej,
- g) dla działek nie przylegających do dróg publicznych należy wyznaczyć drogi wewnętrzne lub dojazdy.

6) Obsługa komunikacyjna, parkingi (dojazdy i drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu);

Teren komunikacyjnie obsługiwany będzie z drogi gminnej klasy dojazdowej wzdłuż granicy administracyjnej gminy.

- a) dopuszcza się obsługę działek budowlanych drogami wewnętrznymi nie ustalonymi na rysunku planu o szerokości minimum 8.0m,
- b) w przypadku zapewnienia dojazdu do maksymalnie 4 działek dopuszcza się obsługę komunikacyjną dojazdem o szerokości 6.0 m,
- c) 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.

3. 1KDDp - teren komunikacji, poszerzenie drogi publicznej kategorii gminnej klasy dojazdowej;

- 1) Szerokość terenu 1KDDp obejmuje teren przeznaczony na poszerzenie istniejącej drogi od granicy opracowania (granica ew. działki) do granicy jej poszerzenia w celu poszerzenia całej drogi do 10m;
 - 2) Tereny komunikacji obejmują realizację wszystkich elementów drogi i urządzeń z nią związanych;
 - 3) Dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.
- 4. 1KDZp** - teren komunikacji, poszerzenie drogi publicznej kategorii powiatowej klasy zbiorczej nr 1503 W;
- 1) Szerokość terenu 1KDZp obejmuje teren przeznaczony na poszerzenie istniejącej drogi od granicy opracowania (granica ew. działki) do granicy jej poszerzenia w celu poszerzenia całej drogi do 20m;
 - 2) Tereny komunikacji obejmują realizację wszystkich elementów drogi i urządzeń z nią związanych;
 - 3) Dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.

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

1. Określenie układu komunikacyjnego wraz z parametrami oraz klasyfikacją dróg;

- 1) W bezpośrednim sąsiedztwie planu znajduje się droga powiatowa klasy zbiorczej, której częściowe poszerzenie znalazło się w granicach opracowania i droga dojazdowa, której poszerzenie znalazło się w granicach niniejszego planu;
- 2) Plan utrzymuje i ustala modernizację istniejących dróg publicznych;
- 3) Dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, służących obsłudze terenów na warunkach określonych niniejszym planem i przepisami odrębnymi;

2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

Obszar objęty planem komunikacyjnie obsługiwany jest przez układ istniejących dróg publicznych :

- drogę krajową nr 8, do której dojazd stanowi droga powiatowa;
- i istniejącą drogę dojazdową;

§12. 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) Zaopatrzenie w wodę;
 - a) z istniejącej sieci wodociągowej w $\varnothing 110$. Działki 50/1, 50/2, 51 przyłączone są do gminnej sieci wodociągowej;
- 2) Odprowadzenie ścieków sanitarnych i wód opadowych;
 - a) w obszarze planu brak jest sieci kanalizacyjnej sanitarnej; ustala się obowiązek odprowadzanie ścieków sanitarnych do planowanej sieci kanalizacyjnej sanitarnej, a do czasu jej realizacji do szczelnych zbiorników bezodpływowych, z wywozem na oczyszczalnię na podstawie umów;
 - b) wody opadowe i roztopowe odprowadzić na teren własny działki, nie naruszając interesu osób trzecich, nie zmieniając stanu wód na gruncie ani kierunku odpływu wody,
 - c) dla terenu U wody opadowe i roztopowe przed zrzutem do odbiornika należy wstępnie oczyścić;
 - c) dopuszcza się lokalizowanie przydomowych systemów oczyszczania na działkach o powierzchni min 2000 m² przed zlokalizowaniem należy wykonać badania hydrologiczne stwierdzające możliwość zastosowania tych systemów;
- 3) Zaopatrzenie w energię;
 - a) w obszarze opracowania w obrębie działek 50/1, 50/2, 51 istnieją sieci NN,

- b) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej NN,
- c) plan ustala możliwość lokalizowania, w przypadku wystąpienia potrzeb, nowych stacji transformatorowych 15/0,4kV bez konieczności zmiany planu;
- d) ustala się, że lokalizacja stacji transformatorowych wymaga dostępności od drogi publicznej lub wewnętrznej,
- e) ustala się, że dla projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV należy wydzielić działki o wymiarach min. 3x2m.

4) Telekomunikacja;
ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną w uzgodnieniu i na warunkach Zakładu Telekomunikacji;

5) Gaz;

- a) w obszarze opracowania w obrębie działek 50/1, 50/2,51 istnieje sieć gazu przewodowego g $\varnothing$ 63;
- b) ustala się zasilanie w gaz w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć gazu przewodowego w uzgodnieniu i na warunkach Zakładu Gazowniczego;
- c) 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) szafki gazowe należy umieszczać w ogrodzeniach i zapewniać do nich dostępność od strony drogi.

6) Ciepłownictwo;

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;

2. Ustalenia ogólne;

- 1) Ustala się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej w pasie drogowym w oparciu o przepisy odrębne;
- 2) Plan dopuszcza lokalizowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz sieci poza liniami rozgraniczającymi drogi;
- 3) Dla planowanej zabudowy należy zachować odległości od wszelkich istniejących sieci i urządzeń podziemnych i naziemnych wynikające z przepisów odrębnych.

§ 13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania , urządzania i użytkowania terenów.

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

ROZDZIAŁ III Przepisy przejściowe i końcowe

§ 14. Określa się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wskutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w wysokości 10%,

§15.

- 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, należące do zadań własnych gminy określony w załączniku nr 4 do niniejszej

uchwały.

- § 16.** Traci moc uchwała nr 4/2004 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 22 stycznia 2004r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 75 , poz.1890 z dnia 2 kwietnia 2004r.) w części objętej niniejszą Uchwałą.
- § 17.** Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żabia Wola.
- § 18.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.
- § 19.** Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Żabia Wola