

UCHWAŁA NR 42/XXI/2008
RADY GMINY Żabia Wola
z dnia 28 października 2008 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego fragment wsi Żelechów.

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 48/2006 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 6 września 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 miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującą fragment wsi Żelechów obejmujący działki 35/1, 35/3, 35/4 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 mieszkalnych i usługowych,
 - wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,
 - przeznaczenie terenów – określone symbolem literowym i numerem wyróżniającym,
 - b) pozostałe oznaczenia graficzne mające charakter informacyjny.
2. Załącznikiem nr 2 do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia planu do publicznego wglądu.
3. Załącznikiem nr 3 do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie dotyczące zgodności ustaleń planu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola .
4. 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. Teren opracowania planu obejmuje powierzchnię – 1,54 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, urządzania 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. Ilekcioć w niniejszej uchwale jest mowa o:

§ 5. 1.Ilekcioć 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,
- 5) propozycji (lub zaleceniu) – należy przez to rozumieć sugestię zastosowania się do zaleceń, propozycji uznawanych za optymalne, wprowadzone ze względów funkcjonalnych, estetycznych, ochronnych itp. Propozycje (zalecenia) nie stanowią prawa miejscowego, nie stanowią więc nakazów dla osób trzecich, jednakże jako zawarte w niniejszej uchwale, stanowią przesłanki do podejmowania gdy tylko to możliwe decyzji zgodnych z propozycjami,
- 6) informacje – zapisy zawarte w tekście i na rysunku planu wynikające z uwarunkowań prawnych lub z istniejącego zagospodarowania terenu,
- 7) teren – 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) maksymalnej wysokości zabudowy – wysokość liczona od poziomu terenu przy wejściu do budynku do najwyższego punktu głównej kalenicy.
- 12) 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.

- 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 % .
 - 15) usługach nieuciążliwych – usługi nie wytwarzające dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi takie jak: usługi handlu detalicznego, gastronomia, działalność biurowa, projektowa, pracownice pracy twórczej, ochrona zdrowia, gabinety odnowy biologicznej, fryzjerskie, usługi napraw artykułów użytku osobistego i domowego, usługi szewskie, usługi zegarmistrzowskie, krawieckie i drobne usługi wytwórcze o ile nie spowodują konieczność wprowadzenia ruchu transportu ciężkiego ponad 3,5 t itp. ;
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 § 11 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.
3. Plan wyznacza tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

1MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi,

1WS, 2WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych, istniejące stawy,

1Z, 2Z – tereny użytków zielonych, pastwisk i zadrzewień , komunikacji

§ 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 usługami nieuciążliwymi, tereny wzdłuż cieków wodnych tj. rzeki Mrowna pozostawia w dotychczasowym użytkowaniu oraz uwzględnia istniejące zagospodarowanie (tereny wód)
- 2) Szczegółowe ustalenia dotyczące kształtowania ładu przestrzennego są określone w § 11 niniejszej uchwały.

2. Zasady ustalania linii zabudowy:

- 1) Linie zabudowy od strony dróg zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne, wskazane i zwymiarowane na rysunku planu oraz opisane w § 11;
- 2) Linie zabudowy od strony rzeki Mrowna i istniejących stawów zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne, wskazane i zwymiarowane na rysunku planu;
- 3) Dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy: słupów, zadaszeń, podestów wejściowych, tarasów oraz wykuszy, okapów - max - 3.0 m;

3. 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;
- 4) Ustala się kolorystykę dachów w terenach zabudowy mieszkaniowej w odcieniach brązu,

- zieleni, szarości, czerwieni i czerni;
- 5) Kolorystyka elewacji w kolorach pastelowych, z wykluczeniem kolorów bardzo jaskrawych na dużych powierzchniach elewacji.

4. Zasady sytuowania ogrodzeń:

- 1) Ustala się zakaz lokalizowania pełnych ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych;

§ 8. 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 oraz 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. W zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych:

Plan ustala:

- 1) W granicach planu występują tereny zmeliorowane 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) Wody opadowe i roztopowe należy odprowadzić na teren własnej 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 postuluje wprowadzenie zieleni towarzyszącej;
- 2) Ustala się obowiązek zachowania wartościowego drzewostanu;
- 3) Wielkości minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej ustala się dla terenu MN/U na poziomie 50%.

4. W zakresie gospodarki odpadami.

- 1) Ustala zakaz prowadzenia działalności w wyniku której, mogą powstawać odpady niebezpieczne.
- 2) Ustala się objęcie obszaru objętego planem zorganizowanym wywozem odpadów.
- 3) Ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych i wywóz na wysypisko na podstawie umów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) Ustala się realizację systemu selektywnej zbiórki odpadów w miejscu ich powstawania, na terenie działki należy przewidzieć miejsce do czasowego gromadzenia odpadów stałych z miejscem na odpady segregowane.

5. W zakresie ochrony przed hałasem.

- 1) Tereny zabudowy MN/U w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu kwalifikuje się jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową.
- 2) Zakazuje się lokalizowania nowych obiektów, których funkcjonowanie może wprowadzić zwiększony ruch pojazdów powyżej 3.5 t

6. Na terenach MN/U ustala się zakaz realizacji (z wyłączeniem infrastruktury technicznej) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art.51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. - Prawo ochrony środowiska (Dz.U.Nr 62, poz.627, z późn. zm.).

7. 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.

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

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

ROZDZIAŁ II Przepisy szczegółowe

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

1. 1MN/U (pow. 0,94ha)

1) Przeznaczenie:

- a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami nieuciążliwymi definiowanymi zgodnie z § 5 pkt. 15, tereny komunikacji,
- b) przeznaczenie uzupełniające- budynki gospodarcze i garażowe dla samochodów osobowych, urządzenia komunikacji, parkingi, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki, zieleń urządzona, obiekty małej architektury,
- c) przeznaczenie dopuszczalne - uznaje się istniejący budynek magazynowo-biurowy (bez prawa rozbudowy powierzchni) jako obiekt nie naruszający ustaleń planu.
Dopuszcza się wprowadzenie transportu powyżej 3.5 t dla obsługi istniejącego obiektu magazynowego.
- d) zasady zagospodarowania – ustala się że działka budowlana może być zabudowana tylko jednym budynkiem mieszkalnym, lub usługowym lub też budynkiem mieszkalnym i usługowym. W przypadku powierzchni działki będącej wielokrotnością minimalnej powierzchni działki dopuszcza się zabudowę działki drugim budynkiem mieszkalnym.

2) Formy i parametry kształtowania nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, kolorystyka elewacji i dachów, rodzaj użytych materiałów;

- a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
 - maksymalna ilość kondygnacji – 2,
 - maksymalna wysokość budynku – 10 m,
 - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.80 m w stosunku do poziomu terenu, w przypadku podpiwniczenia 1.20 m,
 - dachy płaskie lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 40°.
- b) budynków garażowych i gospodarczych:
 - maksymalna wysokość budynku - 6.0 m,
 - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru- 0.30 m w stosunku do poziomu terenu,
 - dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 40° ,
- c) budynków usługowych:
 - maksymalna wysokość budynku – 12 m,

- maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.80 m w stosunku do poziomu terenu, w przypadku podpiwniczenia 1.20 m,
- dachy płaskie lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40°.
- maksymalna powierzchnia zabudowy nowych budynków 200m².
- istniejący budynek magazynowo – biurowy max pow. zabudowy wg stnu istniejącego około. -530m²

d) kolorystyka elewacji i dachów zgodnie z § 7 ust. 3 pkt 4 i 5.

3) Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu.

- a) linia zabudowy:
 - od istniejącego rowu melioracyjnego M-32 - 5.0 m,
 - od istniejącego stawu 1WS - 5.0 m , 2WS -18.0m
- b) intensywność zabudowy do 0.5,
- c) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni części działki przeznaczonej na zabudowę max.25% ,
- 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 ust.4;

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

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

- a) ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki dla:
 - dla zabudowy usługowej 2500 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej 1000m²
- b) szerokość nowo-wydzielonej działki od strony drogi min.25,0m,
- c) dopuszcza się wydzielenie granic działek w nawiązaniu do istniejących kierunków przebiegu granic o kącie ich nachylenia 90° ± 20° w stosunku do granicy dróg,
- d) dla działek nie przylegających do dróg publicznych należy wyznaczyć dojazdy-drogi wewnętrzne o szerokości ustalonej w punkcie 7.
- e) powierzchnia działek ustalona w pkt.a nie dotyczy działek wydzielonych na drogi wewnętrzne lub dojazdy

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

Teren komunikacyjnie obsługiwany będzie drogą wewnętrzną nr 35/4 włączoną do drogi powiatowej nr 1503 Grodzisk – Siostrzeń – Ojrzeń.

- a) dla działek przeznaczonych na zabudowę mieszkaniową dopuszcza się obsługę 3-ech działek budowlanych dojazdem - drogami wewnętrznymi nie ustalonymi na rysunku planu o szerokości minimum 5.0m,
- b) dla działek przeznaczonych na zabudowę mieszkaniowo-usługową i usługową ustala się obsługę komunikacyjną dojazdem - drogą wewnętrzną nie ustaloną na rysunku planu o szerokości minimum 8.0 m
- c) ustala się ilość stanowisk postojowych dla samochodów w obszarze MN/U ;
 - dla działek zabudowanych tylko budynkami mieszkalnymi dopuszcza się lokalizację tylko 2 miejsc postojowych.
 - dla działek zabudowanych budynkami usługowymi lub w przypadku zlokalizowania usług w połączeniu z zabudową mieszkaniową ustala się 2 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej budynku lub części usługowej budynku, nie mniej niż 3.

2. 1WS, 2WS - 1WS (pow. 0,041ha), 2WS (pow. 0,13ha)

tereny wód powierzchniowych śródlądowych (istniejące stawy);

Ustala się:

- 1) zakaz zabudowy.
- 2) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń technicznych związanych z obsługą terenu.

3. **1Z, 2Z - 1Z (pow. 0,10ha), 2Z (pow. 0,20ha)**- tereny użytków zielonych, pastwisk i zadrzewień , komunikacji

Ustala się:

- 1) Zasady zagospodarowania :
 - zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi,
 - dopuszcza się sytuowanie form małej architektury,
 - dopuszcza się budowę infrastruktury technicznej

§ 12 Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

- 1) Ustala się zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi terenów Z i WS,

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

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

- 1). Obszar objęty planem jest obsługiwany przez istniejącą drogę publiczną kategorii powiatowej klasy zbiorczej;
- 2). Dopuszcza się realizację dojazdów- dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, służących obsłudze terenu/ działek na warunkach określonych niniejszym planem i przepisami odrębnymi;
- 3) Realizacja dróg pożarowych, zapewniających dojazd jednostek ratowniczych do istniejących i projektowanych obiektów, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 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) Zaopatrzenie w wodę;
 - a) z istniejącej sieci wodociągowej w $\varnothing 110$ znajdującej się na działce 35/1,
- 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) dopuszcza się lokalizowanie lokalnych systemów oczyszczania ścieków bytowo – gospodarczych na działkach o powierzchni min 2500 m² przy zachowaniu minimalnych odległości odjęć wody, budynków mieszkalnych i granicy działki określonych w przepisach odrębnych; przed zlokalizowaniem należy wykonać badania hydrogeologiczne stwierdzające możliwość zastosowania tych systemów (t.j. dostateczna przepuszczalność gruntów, poziom wód gruntowych poniżej 1.5 m)
- 3) zaopatrzenie w energię;
 - a) w obszarze opracowania w obrębie działek 35/1, 35/3 istnieją sieci NN,
 - b) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej NN,
- 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 35/1, 35/3 i 35/4 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 szerokość stref kontrolowanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) 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,
 - g) 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;

- 2) Plan dopuszcza lokalizowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz sieci poza liniami rozgraniczającymi drogi w przypadku braku innych rozwiązań;
3) 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, urządzania i użytkowania terenów.

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

ROZDZIAŁ III

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 16. Określa się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wskutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- dla terenów o symbolu MN/U w wysokości 20%,
- dla pozostałych obszarów w wysokości 10%.

- §17. 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.

§ 18. 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 dotyczącej działek 35/3 i 35/4

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

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

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