

**UCHWAŁA NR 38/XXXIII/2009
RADY GMINY ŻABIA WOLA
z dnia 29 września 2009 roku**

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Gminy Żabia Wola obejmującego część wsi Bieniewiec**

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.20ust.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 późn. zm.), uchwały nr 16/2006 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 28 lutego 2006r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego część wsi Bieniewiec oraz po stwierdzeniu zgodności planu ze studium Rada Gminy Żabia Wola uchwala co następuje:

§ 1

Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola zatwierdzonego Uchwałą Nr 37/2000 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 27 kwietnia 2000r. (Dz. Urz. woj. maz. Nr 69, poz. 717 z dnia 29 czerwca 2000r. z późn. zm.) obejmującą część wsi Bieniewiec zwaną dalej planem, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2

Granice obszaru objętego planem są określone na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3

Stwierdza się, że ustalenia niniejszej uchwały są zgodne ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola”.

§ 4

1.Plan obejmuje:

- 1) tekst planu stanowiący niniejszą uchwałą;
- 2) rysunek planu w skali 1:1000 będący integralną częścią niniejszej uchwały stanowiący załącznik nr 1;
- 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.
- 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 sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania, które należą do zadań własnych Gminy;

§ 5

- 1. Plan sporządza się w zakresie zgodnym z ustawą.**
- 2. W niniejszym planie miejscowym nie występują:**

- 1) przestrzenie publiczne;
- 2) tereny lub obiekty podlegające ochronie ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 6

1. Ile kroć w uchwale jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola dla fragmentu wsi Bieniewiec;
- 2) uchwale - niniejsza uchwała Rady Gminy Żabia Wola zawierająca ustalenia dotyczące zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Bieniewiec;
- 3) rysunku planu - załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, wykonany na mapie ewidencyjnej, odnoszący ustalenia uchwały do obszaru objętego planem miejscowym;
- 4) ustaleniach - 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 dla władzy samorządowej przesłanki do podejmowania gdy tylko to możliwe decyzji zgodnych z propozycjami;
- 6) informacji – 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 rozgraniczającej - należy przez to rozumieć granice terenów przedstawione na rysunku planu linią ciągłą, dzielące obszar planu na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 9) przeznaczeniu podstawowym terenu - część przeznaczenia terenu, która powinna dominować w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu;
- 10) przeznaczeniu dopuszczalnym terenu - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu w sposób określony w ustaleniach planu, ustalony na zasadzie braku konfliktu z przeznaczeniem podstawowym wynikającym z ich sąsiedztwa;
- 11) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu niezbędny do realizacji i funkcjonowania przeznaczenia podstawowego terenu;
- 12) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu lub ustaloną linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczającej drogi, od innych obiektów lub granic działki, która nie może być przekroczona;
- 13) froncie działki – część działki budowlanej przyległej do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, z której odbywa się zjazd na działkę;
- 14) 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;
- 15) maksymalnej intensywności zabudowy - nieprzekraczalna wartość stosunku sumy powierzchni całkowitej wszystkich budynków, do powierzchni działki znajdującej się na określonym terenie;
- 16) maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy - nieprzekraczalna wartość stosunku powierzchni zabudowy wszystkich budynków do powierzchni działki określona w %;
- 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 konieczności wprowadzenia ruchu transportu ciężkiego ponad 3,5 t;
- 18) usługach nieuciążliwych – usługi polegające na wytwarzaniu dóbr materialnych na bazie gotowych surowców 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) zachowaniu istniejącej zabudowy - możliwość pozostawienia budynków istniejących, bez naruszania ich istniejącej substancji (mury zewnętrzne, konstrukcja), z dopuszczeniem ich przebudowy i remontu (określonych przepisami ustawy prawo budowlane);
 - 20) drogach wewnętrznych – należy przez to rozumieć wydzieloną z terenu działkę, która na zasadach określonych w przepisach odrębnych, pełni funkcję drogi wewnętrznej dla pozostałych działek do niej przylegających;
 - 21) osiowym poszerzeniu drogi publicznej – obustronne poszerzenie istniejącej drogi do szerokości w liniach rozgraniczających podanej w planie wzdłuż osi symetrii istniejącej drogi;
 - 22) obszarze 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. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i nie zdefiniowanych w niniejszej uchwale należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami i aktami prawnymi.

DZIAŁ I

Przepisy ogólne

Rozdział 1

Ustalenia dotyczące konstrukcji planu

§ 7

1. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem, ustalenia szczegółowe obowiązują dla poszczególnych terenów oznaczonych symbolem cyfrowym i literowym.
2. Dla każdego terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i zabudowy zapisano ustalenia szczegółowe.

§ 8

1. Plan wyznacza tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania określone odpowiednim symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów.
2. Dla terenów wyznaczonych planem ustala się przeznaczenie podstawowe i uzupełniające, a dla niektórych terenów przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.
3. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określono na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 niniejszej uchwały.
4. Tereny, mogą być w całości wykorzystane na cele zgodnie z ich podstawowym przeznaczeniem lub uzupełniająco na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego na zasadach ustalonych w dalszych przepisach planu.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenu

§ 9

Plan wyznacza tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

- | | |
|----------------------|---|
| 1MN - 4MN | - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, |
| 1MN,U - 3MN,U | - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, |

1ZL	- teren lasów,
1RZ – 2RZ	- tereny rolnicze, istniejące zadrzewienia do utrzymania,
1R	- teren rolniczy,
1WS	- teren wód powierzchniowych – rzeka Wężyk,
1KDD	- teren komunikacji, droga publiczna kategorii gminnej klasy dojazdowej,
1KDDp	- teren komunikacji, teren przeznaczony pod poszerzenie istniejącej drogi dojazdowej,
1KDW	- teren komunikacji, teren istniejącej drogi wewnętrznej.
1E	- teren infrastruktury - projektowana stacja transformatorowa,

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 10

Zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej.

- 1) Plan przyjmuje następujące zasady struktury funkcjonalno-przestrzennej:
 - a) ustala się przeznaczenie terenów na północ od drogi KGp 4202 i od drogi 1KDDp pod tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej i mieszkaniowej,
 - b) ustala się, iż tereny na działce o nr ewid. 15 położone w dalszej odległości od drogi 1KDDp pozostawia się w dotychczasowym przeznaczeniu,
 - c) ustala się, iż tereny wzdłuż rzeki pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu tj. łąk, pastwisk i zadrzewień, tworzących korytarz ekologiczny,
 - d) ustala się ograniczenie w przeznaczeniu lasów na cele nieleśne,
 - e) ustala się, iż lokalny układ komunikacyjny oparty jest o istniejące i projektowane drogi gminne.
- 2) Szczegółowe ustalenia dotyczące kształtowania ładu przestrzennego są określone w Dziale II niniejszej uchwały.

§11

Zasady ustalania położenia linii rozgraniczających.

- 1) Ustala się, że linie rozgraniczające wyznaczające tereny dróg publicznych o szerokości podanej w planie są wyznaczone następująco:
 - a) dla terenu 1KDDp stanowiącego poszerzenie istniejącej drogi wyznacza się poprzez równoległe odsunięcie od granicy opracowania o 3,0m w kierunku północno- wschodnim,
 - b) dla drogi 1KDD wyznacza rysunek planu,
 - c) dla drogi 1KDW linie rozgraniczające pokrywają się z granicami ewidencyjnymi działki nr ewid.6/10.
- 2) Ustala się, że linie rozgraniczające wyznaczające teren MN, MN,U, R, ZL, RZ, WS, E, wyznacza rysunek planu.

§12

Zasady ustalania linii zabudowy.

- 1) Ustala się, iż linie zabudowy od strony dróg zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne, wskazane i zwymiarowane na rysunku planu oraz opisane w Dziale II;
- 2) Dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy: słupów, zadaszeń, podestów wejściowych, tarasów , okapów - max do szerokości 1,5 m;
- 3) Ustala się, iż nieprzekraczalne linie zabudowy od strony pozostałych granic działek oraz lasów należy wyznaczać zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) Ustala się, iż nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków wynosi min 5,0m od górnej skarpy rowu;
- 5) Ustala się sytuowanie budynków w odległości 20,0m od linii brzegu rzeki.

§13

Zasady kształtowania zabudowy.

- 1) Kierunek głównej kalenicy dachu budynku prostopadły lub równoległy do granic bocznych działki budowlanej;
- 2) Obowiązuje kolorystyka dachów budynków na terenach o symbolu MN, MN,U, R – w odcieniach brązu, czerwieni i czerni;
- 3) Obowiązuje kolorystyka elewacji w kolorach pastelowych;
- 4) Ustala się, iż na terenach o symbolu MN i MN,U na każdej działce budowlanej może znajdować się tylko jeden budynek mieszkalny jednorodzinny.
- 5) Plan adaptuje istniejącą zabudowę zrealizowaną w sposób naruszający ustalenia planu;

§14

Zasady sytuowania ogrodzeń.

- 1) Ustala się sytuowanie ogrodzeń od strony dróg w linii rozgraniczającej drogi;
- 2) Ustala się, iż wysokość ogrodzeń od strony dróg wynosi max 1.80 m;
- 3) Ustala się zakaz lokalizowania ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych;
- 4) Ustala się, iż na terenach o symbolu 1MN i 1MN/U od strony rzeki należy sytuować ogrodzenia ażurowe, bez podmurówki;
- 5) Ustala się, iż na terenie o symbolu RZ należy sytuować ogrodzenia ażurowe, bez podmurówki w uzgodnieniu z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych;
- 6) Ustala się zakaz sytuowania ogrodzeń na terenie WS;
- 7) W przypadku wydzielenia drogi wewnętrznej o szerokości poniżej 10.0m, ustala się, iż bramy wjazdowe należy lokalizować zachowując minimalną odległość 7.0m do osi drogi.

Rozdział 4

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§15

- 1) W obszarze objętym planem nie ustala się granic terenów wymagających scalania i podziału nieruchomości;
- 2) Zasady scalania i podziału nieruchomości zostały określone dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w Dziale II.

Rozdział 5

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

§16

1. Ustala się zakaz realizacji w granicach planu inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 59 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko z dnia 3 października 2008r.(Dz. U. Nr 199, poz. 1227, z późn. zm.) poza inwestycjami celu publicznego tj.: infrastruktura i komunikacja.
- 2) Ustala się, że prowadzenie działalności nie powinno powodować obniżenia standardów jakości środowiska.

§17

Ustala się, że realizacja niezbędnych elementów infrastruktury technicznej lub urządzeń ochrony środowiska zapewniających ochronę gleby, wód powierzchniowych i podziemnych oraz powietrza ma następować równocześnie lub wyprzedzająco w stosunku do realizacji inwestycji na terenach objętych planem.

§ 18

W zakresie wód podziemnych i powierzchniowych:

1. Ustala się, że wszelkie prace melioracyjne oraz prace ziemne związane z przekształceniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcenie poziomu terenu mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne wymagają uzgodnienia na warunkach zgodnych z przepisami Prawa Wodnego i każdorazowo zgłoszenia do ewidencji WZMiUW w Grodzisku Mazowieckim.
2. Ustala się obowiązek ochrony istniejącej rzeki oraz rowów melioracyjnych przed zasypaniem, uszkodzeniem brzegów i zaśmiecaniem.
3. Ustala się, że przebudowa istniejącego systemu drenarskiego może następować pod warunkiem nie pogorszenia / nie zakłócania spływu wód podziemnych i powierzchniowych na przedmiotowych działkach i na terenach sąsiednich.
4. Ustala się zasadę zachowania istniejących rowów melioracyjnych; dopuszcza się możliwość ich przebudowy w celu dostosowania do nowego układu funkcjonalno - komunikacyjnego.
5. Ustala się zachowanie pasa co najmniej 5,0m wzdłuż cieków wodnych, wolnego od zabudowy kubaturowej oraz pasa co najmniej 1,5m wolnego od ogrodzeń dla zapewnienia możliwości eksploatacji i konserwacji cieków sprzętem mechanicznym oraz swobodnego ruchu pieszych.
6. Plan wprowadza ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpływać na stan tych wód oraz zakaz zabudowy dla obiektów nie związanych z obsługą techniczną i konserwacją rowów i rzeki.

§ 19

W zakresie ochrony powietrza:

1. Ustala się, że prowadzenie działalności powodującej wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych nie może powodować obniżenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego właściciel posiada tytuł prawny oraz nie może przekraczać na tej granicy norm dopuszczalnych dla terenów sąsiednich.
2. Zaleca się wykorzystanie jako czynników grzewczych: gazu, energii elektrycznej, energii słonecznej, oleju niskosiarkowego lub innych ekologicznie czystych odnawialnych źródeł energii.

§ 20

Ochrona i wzbogacanie lokalnych wartości środowiskowych, przyrodniczych i krajobrazowych:

1. Ustala się ochronę wartościowego drzewostanu poprzez jego zachowanie.
2. W terenie 1MN oraz na działkach nr ewid. 1, 2, 3 oraz 4 w terenie 1MN, U ustala się zachowanie charakteru leśnego działek oraz lokalizację budynku z uwzględnieniem najcenniejszego drzewostanu (zgodnie z warunkiem decyzji Nr 114/08 Marszałka Województwa Mazowieckiego).
2. Ustala się wprowadzenie na całym obszarze zieleni towarzyszącej. W terenach mieszkaniowo – usługowych, zieleń należy lokalizować w szczególności wokół budynków, placów manewrowych, wzdłuż chodników.
Zalecana jest nawierzchnia trawiasta z drzewami i krzewami.
3. W terenach komunikacyjnych zaleca się miejsca nie przeznaczone do ruchu kołowego i pieszego obsadzić zielenią niską i/lub wysoką, pod warunkiem nie pogarszania warunków bezpieczeństwa ruchu drogowego.
4. Wielkości minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej są wyznaczone i określone w Dziale II.
5. Wielkości maksymalnej powierzchni zabudowanej i utwardzonej są wyznaczone i określone w Dziale II.
6. Ustala się zakaz umieszczania wolnostojących nośników reklamowych o powierzchni większej niż 5,0m².

§ 21

W zakresie ochrony przed hałasem:

1. Tereny zabudowy MN w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, a MN/U jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo – usługowe, w rozumieniu przepisów w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska (art. 113).
2. Wynikająca z działalności obiektów usługowych uciążliwość akustyczna winna zamykać się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Ochrona przed hałasem ma polegać na stosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających warunki akustyczne w budynkach sąsiednich i na działkach sąsiednich, zgodne z normami Prawa Ochrony Środowiska i Rozporządzeniem Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

§ 22

W zakresie gospodarki odpadami:

Wytwórca odpadów zobowiązany jest do:

- 1) postępowania z odpadami w sposób zgodny z zasadami gospodarowania odpadami i wymaganiami ochrony środowiska oraz lokalnymi przepisami i programami dotyczącymi gospodarki odpadami;
- 2) magazynowania odpadów w sposób selektywny i bezpieczny dla środowiska w miejscu ich powstawania- na terenie działki należy wyznaczyć miejsce składowania odpadów zgodne z przepisami odrębnymi (dot.: warunków technicznych i odpadów)

Rozdział 6

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 23

- 1) Na terenie objętym planem nie występują stanowiska archeologiczne, obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków lub będące pod ochroną konserwatorską i inne obiekty uznane za dobra kultury współczesnej (w rozumieniu przepisów odrębnych).

Rozdział 7

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

§ 24

1. W sąsiedztwie linii energetycznych 15kV tj. w pasie ograniczonego zagospodarowania ustala się zakaz lokalizowania budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi; budowa pozostałych budynków podlega ograniczeniom wynikającym z Polskich Norm i przepisów odrębnych.
2. Dla terenów oznaczonych symbolem ZL i RZ ustala się zakaz zabudowy kubaturowej. Zabudowę od strony lasów należy lokalizować w odległościach zgodnych z przepisami odrębnymi dot. warunków technicznych.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 25

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

- 1) Ustala się obsługę bezpośrednią obszaru objętego planem poprzez układ istniejących i projektowanych dróg publicznych dojazdowych oraz drogi wewnętrznej, wyznacza się:

istniejące i nowoprojektowane drogi

- publiczną gminną klasy dojazdowej oznaczoną symbolem 1KDD;
- drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 1KDW;

poszerzenie drogi

- oznaczone symbolem 1KDDp;

- 2) Szerokość terenów komunikacji w ich liniach rozgraniczających określono na rysunku planu oraz w § 43 - 45 niniejszej uchwały;
- 3) Ustala się do obsługi poszczególnych terenów można wyznaczyć drogi wewnętrzne i dojazdy o szerokości minimum:
 - 10.0 m - dla terenów MN, MN/U dla obsługi powyżej 10 działek,
 - 8.0 m - dla terenów MN, MN/U dla obsługi poniżej 10 działek,
 - 6.0 m - dla dojazdów obsługujących 4 działki na terenach MN, MN/U;
- 4) Drogi wewnętrzne winny mieć połączenie z dwoma drogami publicznymi, w przypadku braku połączenia z drogą publiczną należy na drodze wewnętrznej wydzielić teren do zawracania o minimalnej szerokości 12.5 m;
- 5) Istniejące drogi gminne wymagają modernizacji w zakresie szerokości, nawierzchni oraz zagospodarowania zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) Przy skrzyżowaniach dróg należy stosować narożne ścięcia dróg w liniach rozgraniczających o wym. 5.0x5.0m zgodnie z rysunkiem planu.

2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

- 1) Ustala się, że układ komunikacyjny obszaru planu oparty jest:
 - od południowego – zachodu o drogę gminną KGp 4202 klasy dojazdowej, relacji Kukłówka Zarieczna – Oddział,
 - od południa o istniejącą drogę poszerzaną o teren 1KDDp,
 - bezpośrednie połączenie z drogą gminną KGp 4202 mają drogi 1KDD i 1KDW.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 26

Zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) Obszar opracowania zasilany jest z istniejącego wodociągu gminnego zasilanego z ujęcia wód w miejscowości Musuły siecią wodociągową o Ø110;
- 2) Ustala się zasadę zaopatrzenia w wodę dla obszaru objętego planem z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych;
- 3) Ustala się zasadę rozbudowy sieci wodociągowej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg publicznych;
- 4) Do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z indywidualnych źródeł.

§ 27

Zasady odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód opadowych:

- 1) Ustala się zasadę odprowadzania ścieków sanitarnych do planowanej sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej realizacji do szczelnych zbiorników bezodpływowych z wywozem na oczyszczalnię ścieków na podstawie umów indywidualnych;
- 2) Ustala się zakaz odprowadzania ścieków sanitarnych wprost do gruntu, wodnych cieków powierzchniowych oraz rowów melioracyjnych;
- 3) Wody opadowe i roztopowe należy odprowadzić na teren własny działki, nie naruszając interesu osób trzecich, nie zmieniając stanu wód na gruncie, ani kierunku odpływu wody;
- 4) Dopuszcza się lokalizację lokalnych systemów oczyszczania ścieków bytowo-gospodarczych na działkach o powierzchni minimum 2500 m² przy zachowaniu co najmniej minimalnych odległości od ujęć wody, budynków mieszkalnych i granic działek określonych w przepisach odrębnych. Przed lokalizowaniem należy wykonać badania hydrologiczne stwierdzające możliwość zastosowania tych systemów(tj. dostateczna przepuszczalność gruntów, poziom wód gruntowych poniżej 1.5m).

§ 28

Zasady zaopatrzenie w energię elektryczną:

- 1) Ustala się zasilanie terenu w energię elektryczną poprzez istniejące i projektowane sieci SN i NN;
- 2) Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejącą sieć elektroenergetyczną SN, NN;
- 3) Ustala się zasadę budowy sieci SN, NN wzdłuż projektowanych i istniejących dróg,
- 4) Dopuszcza się przebudowę istniejących linii energetycznych SN i NN w celu dostosowania do nowego układu funkcjonalno - komunikacyjnego;
- 5) Ustala się, że lokalizacja stacji transformatorowych wymaga dostępności do drogi publicznej lub wewnętrznej;
- 6) Ustala się lokalizację nowych stacji transformatorowych zgodnie z rysunkiem planu z dopuszczeniem, w przypadku zwiększonego poboru mocy, lokalizacji nowych stacji transformatorowych bez konieczności zmiany planu;
- 7) Ustala się, że dla projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV należy wydzielić działki o minimalnych wymiarach 6,0mx5,0m dla stacji wnetrzowych lub 3,0m x 2,0m dla stacji słupowych.

§ 29

Ustala się obsługę w zakresie **telekomunikacji** w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną, w uzgodnieniu i na warunkach odpowiedniego zakładu telekomunikacji.

§ 30

Zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy:

- 1) Ustala się zaopatrzenie w gaz w oparciu o istniejącą sieć gazową na terenach zgazyfikowanych i projektowaną sieć gazu przewodowego na pozostałych terenach;
- 2) Ustala się, że obszar planu winien być objęty zaopatrzeniem w gaz w oparciu o budowę sieci gazowej z zachowaniem obowiązujących norm w zakresie prowadzenia i lokalizowania sieci i urządzeń;
- 3) Ustala się, że szafki gazowe należy umieszczać w ogrodzeniach i zapewniać do nich dostępność od strony drogi;
- 4) W przypadku skrzyżowań istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia z sieciami infrastruktury technicznej, projekty skrzyżowań lub ewentualnej przebudowy tych sieci należy sporządzić zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i uzgodnić z właściwym organem;
- 5) Zagospodarowanie stref kontrolowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 6) 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.

§ 31

Ustala się zasadę zaopatrzenia w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z zaleceniem stosowania nieszkodliwych, ekologicznych czynników grzewczych (takich jak gaz, olej opałowy niskosiarkowy, energia elektryczna, energia słoneczna, odnawialne źródła energii, itp.), których eksploatacja powodująca wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza nie spowoduje przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego właściciel instalacji posiada tytuł prawny.

§ 32

Zasady usuwania odpadów:

- 1) Ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych i wywozu na wysypisko śmieci na podstawie umów indywidualnych i zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) Sposób zagospodarowania działki musi uwzględniać zapewnienie terenu do czasowego gromadzenia selekcionowanych odpadów przed ich wywozem w sposób nie zagrażający zanieczyszczeniem: powietrza, wód i gruntu poprzez pylenie, emisję gazów i odcieki.

§ 33

Ustalenia ogólne:

- 1) Sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów należy lokalizować na terenach komunikacji z zachowaniem wzajemnych odległości wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) W technicznie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej poza terenem komunikacji w oparciu o przepisy odrębne;
- 3) Dla planowanej zabudowy należy zachować odległości od wszelkich istniejących sieci i urządzeń podziemnych i naziemnych wynikające z przepisów odrębnych.

Rozdział 10

§ 34

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

Rozdział 11

§ 35

Określa się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wskutek uchwalenia planu:

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

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

DZIAŁ II **Przepisy szczegółowe**

Rozdział 1

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

§ 36

1. MN (1MN-4MN) powierzchnia 3,29ha

- 1) Przeznaczenie podstawowe:** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wolnostojąca lub bliźniacza);

Przeznaczenie uzupełniające: budynki gospodarcze i garażowe na samochody osobowe, urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, zieleń urządzona, obiekty małej architektury;

Przeznaczenie dopuszczalne:

Dopuszcza się lokalizację usług towarzyszących rozumianych jako usługi związane z obsługą zabudowy mieszkaniowej, których celem jest zaspokojenie podstawowych potrzeb ludności, takich jak: działalność biurowa, gabinety lekarskie, gabinety odnowy biologicznej, fryzjerskie, pracownie pracy twórczej, itp. oraz drobne zakłady naprawcze takie jak: usługi napraw artykułów użytku osobistego i domowego, usługi szewskie, usługi zegarmistrzowskie, krawieckie itp. o ile prowadzona działalność nie spowoduje konieczności wprowadzenia ruchu transportu ciężkiego (ponad 3,5 t.).

Usługi towarzyszące należy lokalizować w bryle budynku mieszkalnego o powierzchni całkowitej pomieszczeń nie większej od dopuszczalnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

- 2) Forma, parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy:**

a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych:

- maksymalna ilość kondygnacji – 2,
- maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższego punktu kalenicy – 10, 0m,
- maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.80 m w stosunku do poziomu terenu,
- dachy wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40°.

b) dla budynków garażowych i gospodarczych:

- maksymalna ilość kondygnacji – 1
- maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższego punktu kalenicy – 6,0m,
- maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.30m w stosunku do poziomu terenu,
- dachy wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40°.
- maksymalna ilość stanowisk postojowych dla samochodów osobowych – 3.

c) kolorystyka elewacji i dachów zgodnie z § 13 ust. 2 i 3.

3) Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu;

a) ustala się, że na działce może znajdować się tylko jeden budynek mieszkalny jednorodzinny;

b) ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku procentowym do powierzchni działki:

- dla terenu 1MN na 70% (zgodnie z warunkiem decyzji Nr 114/08 Marszałka Województwa Mazowieckiego)
- dla terenów 2MN – 4MN na 60%;

c) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowanej i utwardzonej w stosunku procentowym do powierzchni działki na 40%,

- dla terenu 1MN na 30%
 - dla terenów 2MN – 4MN na 40%;
- d) intensywność zabudowy dla terenu 1MN wynosi 0,35, dla terenów 2MN – 4MN wynosi 0,40;

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

- a) Zgodnie z § 14.

6) Zasady 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 2MN – 4MN wynosi 1000 m²,
- c) dla terenu 1MN ustala się zakaz podziałów wtórnych,
- d) ustala się, że minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej wynosi min.20m,
- e) dopuszcza się wydzielenie granic działek w nawiązaniu do istniejących kierunków przebiegu granic prostopadle do linii rozgraniczających drogi; proponowane podziały terenu na działki pokazuje rysunek planu;
- f) kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego $90^{\circ} \pm 10^{\circ}$,
- g) adaptuje się podziały zatwierdzone przed dniem wejścia w życie niniejszego planu, wydzielające działki budowlane o szerokości frontu oraz powierzchni mniejszej niż podana wyżej jako wystarczające do zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem terenu,
- h) podział nieruchomości jest dopuszczalny pod warunkiem zapewnienia dla projektowanych działek dostępu do drogi publicznej.

7) Zasady scalania i podziału nieruchomości;

- a) ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na terenach MN wynosi 1000 m²,
- b) ustala się, że minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej wynosi min.20m,
- c) dopuszcza się wydzielenie granic działek w nawiązaniu do istniejących kierunków przebiegu granic prostopadle do linii rozgraniczających drogi; proponowane podziały terenu na działki pokazuje rysunek planu,
- d) kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego $90^{\circ} \pm 10^{\circ}$;

8) Ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z istniejącego zagospodarowania

- a) Nie dotyczy.

9) Obsługa komunikacyjna, parkingi;

- a) ustala się obsługę komunikacyjną terenu 1MN z drogi wewnętrznej 1KDW, terenów 3MN z drogi 1KDD, terenu 4MN z drogi oznaczonej symbolem 1KDD oraz terenu 2MN z dróg wewnętrznych, których propozycję przedstawiono na rysunku planu,
- b) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych zgodnie z § 25 pkt 1 ppkt 3.
- c) ustala się zakończenie drogi nie mającej połączenia z inną drogą placem manewrowym o wymiarach min. 12,5m x 12,5m,
- d) ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-óch miejsc postojowych dla samochodów osobowych na własnej działce. W przypadku budynków z wbudowaną funkcją usługową – 3 miejsc postojowych.

§ 37

2. MN,U (1MN,U - 3MN,U) powierzchnia 8,37ha

- 1) **Przeznaczenie podstawowe:** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wolnostojącej lub bliźniaczej).

Przeznaczenie uzupełniające: budynki gospodarcze i garażowe na samochody osobowe, urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, zieleni urządzonej, obiekty małej architektury;

Przeznaczenie dopuszczalne:

Dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych rozumianych jako usług niewytwarzających dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi. W ramach usług nieuciążliwych dopuszcza się lokalizowanie w szczególności usług takich jak: usługi handlu detalicznego, gastronomii, działalność biurowa, projektowa, ochrona zdrowia, gabinety odnowy biologicznej, fryzjerskie, pracownie pracy twórczej, usługi napraw artykułów użytku osobistego i domowego, usługi szewskie, usługi zegarmistrzowskie, krawieckie oraz usługi związane z wynajmem pokoi, a także usługi drobnej wytwórczości.

- 2) **Forma, parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy:**

a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych:

- maksymalna ilość kondygnacji – 2,
- maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższego punktu kalenicy – 10 m,
- maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru -0.80 m w stosunku do poziomu terenu,
- dachy wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40°.

b) dla 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 do 40°.
- maksymalna ilość stanowisk postojowych dla samochodów – 3.

c) dla budynków usługowych:

- maksymalna ilość kondygnacji – 2
- maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższego punktu kalenicy - 10.0 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 zgodnie z § 13 ust. 2 i 3.

- 3) **Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu;**

- a) ustala się, że na działce może znajdować się tylko budynek usługowy lub tylko budynek mieszkalny jednorodzinny lub budynek usługowo- mieszkalny jednorodzinny;
- b) ustala się, że budynki usługowe mogą być lokalizowane jako budynki wolnostojące lub mogą być połączone z budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi;
- c) ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku procentowym do terenu działki na 50%, z wyjątkiem działek ewid. nr 1, 2, 3 i 4 dla których minimalna wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku procentowym do terenu działki wynosi 70% (zgodnie z warunkiem decyzji Nr 114/08 Marszałka Województwa Mazowieckiego)

- d) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowanej i utwardzonej w stosunku procentowym do powierzchni działki na 50%, z wyjątkiem działek ewid. nr 1, 2, 3 i 4 - 30% (zgodnie z warunkiem decyzji Nr 114/08 Marszałka Województwa Mazowieckiego)
- e) dopuszcza się wydzielanie działek gruntu spełniających rolę dojazdu o min. szerokości 10m; nieprzekraczalne linie zabudowy od granic działek wyznaczonych pod dojazdy wynoszą 6m;
- f) intensywność zabudowy 0,70, z wyjątkiem działek nr ewid. 1, 2, 3 i 4 dla których intensywność zabudowy wynosi 0,35.

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

- a) Zgodnie z § 14.

5) Zasady 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 MN,U wynosi 1500 m²,
- c) ustala się, że minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej wynosi min.25m,
- d) dopuszcza się wydzielenie granic działek w nawiązaniu do istniejących kierunków przebiegu granic prostopadle do linii rozgraniczających drogi; proponowane podziały terenu na działki pokazuje rysunek planu;
- e) kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego $90^{\circ} \pm 10^{\circ}$,
- f) adaptuje się podziały zatwierdzone przed dniem wejścia w życie niniejszego planu, wydzielające działki budowlane o szerokości frontu oraz powierzchni mniejszej niż podana wyżej jako wystarczające do zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem terenu,
- g) podział nieruchomości jest dopuszczalny pod warunkiem zapewnienia dla projektowanych działek dostępu do drogi publicznej.

6) Zasady scalania i podziału nieruchomości;

- a) ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej wynosi 1500 m²,
- b) ustala się, że minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej wynosi min.25m,
- c) dopuszcza się wydzielenie granic działek w nawiązaniu do istniejących kierunków przebiegu granic prostopadle do linii rozgraniczających drogi; proponowane podziały terenu na działki pokazuje rysunek planu,
- d) kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego $90^{\circ} \pm 10^{\circ}$;

7) Ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z istniejącego zagospodarowania

- a) w zasięgu obszaru ograniczonego zagospodarowania wzdłuż linii elektroenergetycznej 15kV i projektowanej stacji transformatorowej zakazuje się lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi (dot. terenu 2MN,U).

8) Obsługa komunikacyjna, parkingi;

- a) ustala się obsługę komunikacyjną terenów MN/U z drogi wewnętrznej 1KDW, drogi oznaczonej symbolem 1KDD i 1KDDp, drogi będącej poza granicami planu KGp 4202, oraz propozycji dróg wyznaczonych na rysunku planu,
- b) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o min. szerokości 6,0 m obsługujących max. 4 działki budowlane, a w przypadku obsługi większej ilości działek - 8,0 m,
- c) ustala się zakończenie drogi nie mającej połączenia z inną drogą placem manewrowym o wymiarach min. 12,5m x 12,5m,

- d) ustala się 1 miejsce postojowe na każde 50 m² pow. użytkowej usług, jednak nie mniej niż 3 miejsca postojowe.

§ 38

1. ZL (1ZL)

1) Przeznaczenie podstawowe: tereny lasów przeznaczone na cele gospodarki leśnej.

2) Ustalenia:

- a) ustala się zakaz zabudowy,
- b) dopuszcza się lokalizowanie, w przypadku braku możliwości innego poprowadzenia infrastruktury technicznej;

§ 39

1. RZ (1RZ- 2RZ)

1) Przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze, istniejące zadrzewienia do zachowania.

2) Ustalenia:

- a) ustala się zakaz zabudowy.

§ 40

1.

1R (1R)

1) Przeznaczenie podstawowe: teren rolniczy.

Użytkowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

Dopuszcza się zabudowę budynkami wchodzącymi w skład gospodarstw rolnych (mieszkalnymi i innymi budynkami i urządzeniami służącymi wyłącznie produkcji rolnej).

2) Forma, parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy:

- a) dla budynków mieszkalnych:
 - maksymalna ilość kondygnacji – 2,
 - maksymalna wysokość – 10, 0m,
 - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.80 m w stosunku do poziomu terenu, przypadku podpiwniczenia 1.20 m,
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°,
 - kolorystyka elewacji i dachów zgodnie z § 13 ust. 2 i 3.
- b) budynków gospodarczych, inwentarskich i składowych w ramach zabudowy zagrodowej:
 - maksymalna ilość kondygnacji – 1,
 - maksymalna wysokość – 10,0 m,
 - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.30 m w stosunku do poziomu terenu,
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°.
 - kolorystyka elewacji i dachów zgodnie z § 13 ust. 2 i 3.

§ 41

1. WS (1WS)

1) Przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych. Teren części rzeki Wężyk znajdujący się w granicach administracyjnych wsi Bieniewiec.

2) Ustalenia:

- a) ustala się zakaz zabudowy,
- b) ustala się zachowanie istniejącego drzewostanu wzdłuż linii brzegowej,
- c) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń technicznych związanych z obsługą terenu;

§ 42

1. E (1E)

- 1) **Przeznaczenie podstawowe:** teren infrastruktury – projektowana stacja transformatorowa. Teren przeznaczony pod budowę stacji transformatorowej i innych urządzeń, będących częścią sieci elektroenergetycznej, bądź elementem służącym obsłudze tej sieci;
- 2) **Ustalenia:** zakazuje się lokalizacji obiektów o przeznaczeniu kolidującym z przeznaczeniem terenu.

§ 43

1. KDD (1KDD)

- 1) **Przeznaczenie podstawowe:** teren komunikacji – droga publiczna kategorii gminnej klasy dojazdowej;
- 2) **Ustalenia:**
 - a) ustala się, że szerokość terenu jest określona na rysunku planu: 1KDD - 10,0m;
 - b) ustala się, że teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych;
 - c) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych;

§ 44

1. KDDp (1KDDp)

- 1) **Przeznaczenie podstawowe:** teren komunikacji – teren przeznaczony pod poszerzenie istniejącej drogi dojazdowej;
- 2) **Ustalenia:**
 - a) ustala się, że szerokość terenu 1KDDp wynosi 3,0m;
 - b) ustala się, że teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych;
 - c) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych;

§ 45

1. KDW (1KDW)

- 1) **Przeznaczenie podstawowe:** teren komunikacji – teren istniejącej drogi wewnętrznej;
- 2) **Ustalenia:**
 - a) ustala się, że szerokość terenu 1KDW jest określona na rysunku planu;
 - b) ustala się, że teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych;
 - c) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych;

DZIAŁ III

Rozdział 1

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 46

Wejście w życie niniejszej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powoduje utratę mocy obowiązującego 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.) oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola dla obszaru we wsi Bieniewiec dotyczącej działki nr ewid.16,17/2, 17/3 – Uchwała nr 23/2003 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 25 kwietnia 2003 roku (Dz. Urz. woj. maz. nr 194, poz.4935 z dnia 19 lipca 2003r.).

§ 47

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żabia Wola.

§ 48

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

§ 49

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

Przewodniczący Rady
Mirosław Bieganowski