

**MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY ŻABIA WOLA**

(dot. fragmentu wsi Bieniewiec)

ŻABIA WOLA , wrzesień 2009 rok



PRACOWNIA
URBANISTYCZNO - PROJEKTOWA
96-315 WISKITKI UL. PLAC WOLNOŚCI 35
tel. (0-46) 856 – 93 -94

ZESPÓŁ PROJEKTOWY:

Główny Projektant

mgr inż. arch. Ewa Grzesiak
uprawnienia urbanistyczne nr WA 283

mgr inż. Jadwiga Jeznach

mgr inż. Katarzyna Dąbrowska

**UCHWAŁA NR 39/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. 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 15/2006 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:

**ROZDZIAŁ I
Przepisy ogólne**

§ 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. z 2000r. Nr 69 poz. 717) obejmującego część wsi Bieniewiec zwany dalej planem, na obszarach i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2. Granice obszaru objętego planem są określone na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 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 nr 1 zawierający:
 - a) oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu tj.:
 - granice obszaru objętego planem,
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,
 - strefę ochrony konserwatorskiej dla zabytku archeologicznego,
 - przeznaczenie terenów – określone numerem i symbolem literowym,
 - b) oznaczenia graficzne mające charakter informacyjny.
- 3) Załącznik nr 2 do niniejszej uchwały - rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia planu do publicznego wglądu.
- 4) Załącznik nr 3 do niniejszej uchwały - rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach jej finansowania, które należą do zadań własnych gminy.

2. Teren opracowania planu obejmuje powierzchnię – 13,90ha.

§ 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.
5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.
7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w tym:
 - a) określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikację ulic i innych szlaków komunikacyjnych;
 - b) określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym;
 - c) wskaźniki w zakresie komunikacji i sieci infrastruktury technicznej, ilość miejsc postojowych w stosunku do powierzchni użytkowej obiektów usługowych;
10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
11. 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.).

4. 2. W niniejszym planie miejscowym nie występują:

- 1) przestrzeń publiczna definiowana przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 5. 1. Ile razy w niniejszej 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 zasadniczej lub ewidencyjnej, odnoszący ustalenia uchwały do obszaru objętego planem miejscowym;
- 4) ustalenia - zapisy zawarte w tekście i na rysunku planu mające charakter rozstrzygający i obligatoryjny;
- 5) propozycje – oznaczenia na rysunku planu przedstawione w celu zasugerowania rozwiązań takich jak: przebieg linii nowych podziałów, lokalizacja nowych budynków, przebieg dróg poza granicami planu, poszerzenia dróg poza granicami planu itp.;
- 6) informacje – zapisy zawarte w tekście i na rysunku planu wynikające z uwarunkowań prawnych lub z istniejącego zagospodarowania terenu;
- 7) terenie – część obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu, sposobie użytkowania lub odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi określony numerem i symbolem literowym;
- 8) linii rozgraniczających - linie wyznaczone na rysunku planu, wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 9) przeznaczeniu podstawowym - przeznaczenie i sposób użytkowania określony planem, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 10) przeznaczeniu uzupełniającym - przeznaczenie i sposób użytkowania dopuszczony planem.
- 11) nieprzekraczalnej linii zabudowy – linia, której nie może przekroczyć żadna z części budowanego lub rozbudowywanego budynku;
- 12) maksymalnej wysokości zabudowy – wysokość liczona od poziomu terenu przy wejściu do budynku do wysokości głównej kalenicy;
- 13) maksymalnej intensywności zabudowy - nieprzekraczalna wartość stosunku sumy powierzchni całkowitych wszystkich budynków, do powierzchni działki znajdującej się na określonym terenie;
- 14) maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy - nieprzekraczalna wartość stosunku powierzchni zabudowy wszystkich budynków do powierzchni działki znajdującej się na określonym terenie określona w % lub suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków określona w m²;
- 15) usługach towarzyszących – usługi związane z obsługą zabudowy mieszkaniowej, których celem jest zaspokojenie podstawowych potrzeb ludności, takich jak: usługi handlu detalicznego, działalność biurowa, projektowa, pracownice pracy twórczej, gabinety ochrony zdrowia, gabinety odnowy biologicznej, fryzjerskie, itp. oraz drobne zakłady naprawcze takich jak: usługi napraw artykułów użytku osobistego i domowego, usługi szewskie, usługi

zegarmistrzowskie, krawieckie itp. Są to usługi zlokalizowane w bryle budynku mieszkalnego jednorodzinnego o powierzchni całkowitej wg przepisów odrębnych, których działalność nie powoduje konieczność wprowadzenia ruchu transportu ciężkiego ponad 3,5 t;

- 16) 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., a także drobna wytwórczość;
- 18) obszar ograniczonego zagospodarowania – teren położony w sąsiedztwie linii średniego napięcia i stacji transformatorowej, (obszar o szerokości 15.0 m licząc po 7.5 m od osi linii wskazany na rysunku planu), w którym zagospodarowanie podlega ograniczeniom wynikającym z Polskich Norm i przepisów odrębnych. Zabudowa przeznaczona na pobyt ludzi powinna być lokalizowana poza szkodliwym oddziaływaniem pola elektromagnetycznego.
2. Inne pojęcia i definicje wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią stosowanych przepisów odrębnych, poza definicjami dotyczącymi przeznaczenia terenów, których definicje znajdują § 10 niniejszej uchwały.

§ 6. Przeznaczenie terenu.

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

1MN - 3MN	- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
1MN,U – 6MN,U	- tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej,
1E	- teren infrastruktury technicznej – stacja transformatorowa,
1KDD - 3KDD	- tereny komunikacji, tereny dróg publicznych – dróg dojazdowych,
1KDDp - 2KDDp	- tereny komunikacji, tereny dróg publicznych – projektowane poszerzenia dróg dojazdowych,
1KDW - 2KDW	- tereny komunikacji, tereny dróg wewnętrznych.

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Zasady ustalania położenia linii rozgraniczających.

- 1) ustala się, że linie rozgraniczające tereny dróg publicznych o szerokości podanej w planie są wyznaczone następująco:
 - a) dla drogi 1KDD linia rozgraniczająca pokrywa się z jednej strony z północną granicą obszaru objętego planem, którą stanowi oś istniejącej drogi gminnej, a z drugiej strony linia rozgraniczająca ustalona jest w odległości 6,0m od osi tej drogi, jako jej osiowe poszerzenie do szer. 12,0m, wg rysunku planu,
 - b) dla drogi 2KDD linie rozgraniczające pokrywają się z granicą działki o nr ew. 68/4, wg rysunku planu,
 - c) dla drogi 3KDD linie rozgraniczające pokrywają się z granicą działki o nr ew. 68/8, wg rysunku planu,
 - d) dla drogi 1KDDp linia rozgraniczająca pokrywa się z jednej strony z południowo – zachodnią granicą obszaru objętego planem, a z drugiej strony linia rozgraniczająca ustalona jest w odległości 7,0m od osi istniejącej drogi gminnej, jako jej osiowe poszerzenie do szer. 14,0m, wg rysunku planu,
 - e) dla drogi 2KDDp linia rozgraniczająca pokrywa się z jednej strony z południowo – zachodnią granicą obszaru objętego planem, a z drugiej strony linia rozgraniczająca ustalona jest w odległości 7,0m od osi istniejącej drogi gminnej, jako jej osiowe poszerzenie do szer. 14,0m, wg rysunku planu,
 - f) dla drogi 1KDW linie rozgraniczające pokrywają się z granicą działki o nr ew. 68/5, wg rysunku planu,

- g) dla drogi 2KDW wg rysunku planu.
- 2) ustala się, że linie rozgraniczające wyznaczające teren MN; MN,U; E wyznacza rysunek planu.

2. 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 § 10;
- 2) dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy: słupów, zadaszeń, podestów wejściowych, tarasów, okapów - maksymalnie do szerokości 1,5 m;
- 3) plan dopuszcza nadbudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy w dobrym stanie technicznym, zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy zgodnie z istniejącą linią zabudowy budynku;
- 4) ustala się, iż nieprzekraczalne linie zabudowy od strony pozostałych granic działek należy wyznaczać zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ustala się, iż nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków wynosi min 5,0m od górnej skarpy rowu.

3. Zasady kształtowania zabudowy.

- 1) ustala się kierunek głównej kalenicy dachu budynku prostopadły lub równoległy do granic bocznych działki budowlanej;
- 2) ustala się kolorystykę dachów budynków na terenach o symbolu MN i MN,U jako obowiązującą – odcienie brązu, czerwieni i czerni;
- 3) ustala się stosowanie maksymalnie dwóch kolorów na elewacjach budynku;
- 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) dopuszcza się lokalizowanie budynków w granicy działek lub w odległości min. 1,5m od granicy, jeżeli ich szerokość wynosi 9,0-20,0m.

4. Zasady sytuowania ogrodzeń.

- 1) ustala się sytuowanie ogrodzeń od strony dróg publicznych i wewnętrznych w linii rozgraniczającej drogi;
- 2) ustala się, iż max. wysokość ogrodzeń od strony dróg wynosi 1.80 m;
- 3) ustala się zakaz lokalizowania ogrodzeń metalowych pełnych oraz betonowych z elementów prefabrykowanych;
- 4) w przypadku wydzielenia drogi wewnętrznej o szerokości poniżej 10.0 m, ustala się, iż bramy wjazdowe należy lokalizować zachowując minimalną odległość 5.0 m do osi drogi.

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

- 1) Na obszarze objętym planem nie ustala się granic oraz zasad i warunków scalania;
- 2) Zasady scalania i podziału nieruchomości zostały określone dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w rozdziale II § 10.

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

1. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć 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. Na terenie o symbolu MN,U dopuszcza się realizację stacji obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego, rolniczego i środków transportu do max dwóch stanowisk przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu.
3. Ustala się, że oddziaływanie prowadzonej działalności emisją substancji oraz energii takiej jak: ciepło, hałas, wibracje, pola magnetyczne do powietrza, wody i gleby nie może przekraczać granicy terenu, do którego właściciel posiada tytuł prawny oraz nie może przekraczać na tej

granicy norm właściwych dla przeznaczenia terenów sąsiednich i dopuszczalnych w tym zakresie zgodnie z wymogami zawartymi w ustawie „Prawo ochrony środowiska”.

4. Ustala się obowiązek zachowania wartościowego drzewostanu;
5. Ustala się obowiązek zapewnienia prawidłowego przepływu wody w rowie melioracyjnym w przypadku budowy ogrodzeń.
6. Ustala się, że nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków wynosi min 5,0m od górnej skarpy rowu melioracyjnego.
7. Ustala się, że działania inwestycyjne w zakresie odprowadzania ścieków deszczowych w powierzchni dróg z utwardzoną nawierzchnią, zmiana trasy cieków, wznoszenie budowli komunikacyjnych, przejść infrastrukturą techniczną nad ciekami na etapie sporządzania projektu zagospodarowania działki wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie, Inspektorat w Grodzisku Maz.
8. Ustala się, że wody opadowe i roztopowe należy odprowadzić na teren własny działki, nie naruszając interesów osób trzecich.

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

1. Na obszarze objętym planem występuje zabytek archeologiczny (stanowisko archeologiczne o nr ew. AZP 61-62/24).
2. Ustala się ochronę zabytku archeologicznego w formie strefy ochrony konserwatorskiej, określonej na rysunku planu specjalnym symbolem i oznaczonej numerem 61-62/24. Na obszarze strefy plan ustala:
 - 1) obowiązek uzyskania przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków – przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi – uzgodnienia wszelkich planowanych budów obiektów budowlanych wiążących się z wykonaniem prac ziemnych;
 - 2) obowiązek uzgadniania z wojewódzkim konserwatorem zabytków poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania kopalin, zalesiania gruntów oraz budowy urządzeń wodnych i regulacji wód;
 - 3) obowiązek przeprowadzenia (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej finansować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji; przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od wojewódzkiego konserwatora zabytków pozwolenia na ich prowadzenie.

Rozdział II Przepisy szczegółowe

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

1. 1MN - 3MN (pow.: 7,13ha).

1) Przeznaczenie;

- a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca z dopuszczeniem budynków gospodarczych i garażowych dla samochodów osobowych oraz infrastruktury technicznej i komunikacji,
- b) przeznaczenie uzupełniające – usługi towarzyszące.

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 - 1.20 m,

- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°.
- b) budynków garażowych i gospodarczych:
 - maksymalna ilość kondygnacji – 1,
 - maksymalna wysokość budynku - 6.0 m,
 - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru- 0.30 m w stosunku do poziomu terenu,
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°,
 - maksymalna ilość stanowisk postojowych dla samochodów osobowych – 2.
- c) kolorystyka elewacji i dachów zgodnie z § 7 ust. 3.

3) Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu;

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy- od drogi 3KDD, 2KDDp - 8.0 m,
- b) nieprzekraczalna linia zabudowy od dróg wewnętrznych – od 12.0m do 4,0m, 4,0m i 6,0m,
- c) ustala się, że do obsługi poszczególnych terenów można wyznaczyć drogi wewnętrzne i dojazdy o szerokości minimum:
 - 10.0m – dla obsługi powyżej 10 działek,
 - 8.0m – dla obsługi poniżej 10 działek,
 - 5.0m – dla dojazdów obsługujących max. 3 działki,
- d) wielkość powierzchni zabudowy wynosi max. 30%,
- e) wielkość powierzchni biologicznie czynnej wynosi min. 60%,
- f) max. intensywność zabudowy – 0.5.

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

- a) Zgodnie z § 7 ust.4.

Zasady podziału nieruchomości;

- a) ustala się , że minimalna powierzchnia terenu do prawidłowego zagospodarowania na cele MN – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie powinna być mniejsza niż 1000 m²,
- b) ustala się minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej na 20,0m,
- c) adaptuje się podziały zatwierdzone przed dniem wejścia w życie niniejszego planu, wydzielające działki budowlane o powierzchni i szerokości frontu mniejszej niż podana wyżej jako wystarczające do zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem terenu,
- d) dopuszcza się podział istniejących działek o szerokości frontu mniejszej niż 20,0m,
- e) dopuszcza się podział nieruchomości pod warunkiem zapewnienia dla projektowanych działek gruntu dostępu do drogi publicznej.
- f) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego- 90° ±10°.

Zasady scalania i podziału nieruchomości;

- a) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek- 1000 m²,
- b) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej- 20,0m,
- c) położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego- 90° ±10°.

Ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z istniejącego zagospodarowania (lokalizacja zabudowy w sąsiedztwie linii WN, linii SN, gazociągów i innej sieci uzbrojenia terenu, rowów melioracyjnych ewentualnie dróg i linii kolejowych);

W sąsiedztwie linii energetycznych 15kV oraz projektowanych i istniejących stacji transformatorowych tj. w pasie ograniczonego zagospodarowania ustala się zakaz lokalizowania budynków przeznaczonych na pobyt ludzi; budowa pozostałych budynków podlega ograniczeniom wynikającym z Polskich Norm i przepisów odrębnych.

Obsługa komunikacyjna, parkingi;

- a) ustala się obsługę komunikacyjną terenu w oparciu o istniejące drogi gminne,
- b) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o min. szerokości 8m,
- c) w przypadku gdy droga wewnętrzna wydzielana jest z dwóch działek budowlanych należących do różnych właścicieli, ustala się wydzielenie po 5,0m z każdej działki,
- d) ustala się zakończenie placem manewrowym o wymiarach min. 12,5m x 12,5m drogi nie mającej połączenia z inną drogą.

Inne;

ustala się na działce o nr ew. 70 sytuowanie budynków w graniach bocznych działki,
ustala się na działce o nr ew. 71 sytuowanie budynków w granicy działki z działką o nr ew. 70,
ustala się na działce o nr ew. 78/4 sytuowanie budynków w granicy działki z działką o nr ew. 76/3.

2. 1MN,U – 6MN,U (pow.: 5,84ha).

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 - usługi nieuciążliwe.

2) Formy i parametry kształtowania nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy;

- a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
 - maksymalna ilość kondygnacji – 2,
 - maksymalna wysokość budynku – 10 m,
 - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 1.20 m,
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°.
- b) budynków garażowych i gospodarczych:
 - maksymalna ilość kondygnacji – 1,
 - maksymalna wysokość budynku - 6.0 m,
 - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru- 0.30 m w stosunku do poziomu terenu,
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°,
 - maksymalna ilość stanowisk postojowych dla samochodów osobowych – 2.
- c) budynków usługowych:
 - maksymalna ilość kondygnacji – 1,
 - maksymalna wysokość budynku - 6.0 m,
 - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru- 0.30 m w stosunku do poziomu terenu,
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych 30 - 45°,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy budynku usługowego 150m².
- d) kolorystyka elewacji i dachów zgodnie z § 7 ust.3.

3) Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu;

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy od drogi 1KDD, 2KDD, 3KDD, 2KDDp - 8.0 m,
- b) nieprzekraczalna linia zabudowy od dróg wewnętrznych – 4,0m i 6,0m,

- c) dopuszcza się na działkach o nr ew. 73 i 78/4 - 4m nieprzekraczalną linię zabudowy od projektowanej drogi wewnętrznej 2KDW, oraz od propozycji dojazdów wg rysunku planu,
- d) ustala się, że do obsługi poszczególnych terenów można wyznaczyć drogi wewnętrzne i dojazdy o szerokości minimum:
 - 10.0m – dla obsługi powyżej 10 działek,
 - 8.0m – dla obsługi poniżej 10 działek,
 - 5.0m – dla dojazdów obsługujących max. 3 działki,
- e) wielkość powierzchni zabudowy – max 35%,
- f) max intensywność zabudowy – max 0,6,
- g) wielkość powierzchni biologicznie czynnej – min 50%.

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

- a) Zgodnie z § 7 ust.4.

5) Zasady podziału na działki budowlane;

- a) ustala się , że minimalna powierzchnia terenu do prawidłowego zagospodarowania na cele MN/U – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie powinna być mniejsza niż 1200 m²,
- b) ustala się minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej na 20m,
- c) adaptuje się podziały zatwierdzone przed dniem wejścia w życie niniejszego planu, wydzielające działki budowlane o powierzchni i szerokości frontu mniejszej niż podana wyżej jako wystarczające do zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem terenu,
- d) dopuszcza się podział nieruchomości pod warunkiem zapewnienia dla projektowanych działek gruntu dostępu do drogi publicznej,
- e) położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego- $90^{\circ} \pm 10^{\circ}$.

6) Zasady scalania i podziału nieruchomości;

minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek- 1200m²,
 minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej- 20,0m,
 położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego- $90^{\circ} \pm 10^{\circ}$.

7) Ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z istniejącego

W sąsiedztwie linii energetycznych 15kV, istniejących i projektowanych stacji transformatorowych tj. w pasie ograniczonego zagospodarowania ustala się zakaz lokalizowania budynków przeznaczonych na pobyt ludzi; budowa pozostałych budynków podlega ograniczeniom wynikającym z Polskich Norm i przepisów odrębnych.

8) Obsługa komunikacyjna, parkingi;

- a) ustala się obsługę komunikacyjną terenu w oparciu o istniejące drogi gminne,
- b) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o min. szerokości 8m,
- c) ustala się zakończenie placem manewrowym o wymiarach min. 12,5m x 12,5m drogi nie mającej połączenia z inną drogą,
- d) ustala się 1 miejsce postojowe na każde 50 m² pow. użytkowej usług, jednak nie mniej niż 3 miejsca postojowe.

9) Inne;

- a) ustala się, iż na działce może znajdować się tylko budynek usługowy lub tylko budynek mieszkalny jednorodzinny lub budynek usługowy i budynek 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 na działce o nr ew. 70 sytuowanie budynków w granicach bocznych działki,

- d) ustala się na działce o nr ew. 71 sytuowanie budynków w granicy działki z działką o nr ew. 70,
- e) ustala się na działce o nr ew. 78/4 sytuowanie budynków w granicy działki z działką o nr ew. 76/3,
- f) ustala się, że na działce o nr ew. 70 i 71 może powstać tylko jeden budynek usługowy o max powierzchni zabudowy 100 m² .; ustala się, że przypadku połączenia i powtórnego podziału działek o nr ew. 70 i 71 zakaz nie obowiązuje,
- g) ustala się, że na działce o nr ew. 78/4 może powstać tylko jeden budynek usługowy o max powierzchni zabudowy 100 m² .
- h) ustala się lokalizację stacji obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego, rolniczego i środków transportu na działkach o szerokości min 26,0m.

3. 1E

1) Przeznaczenie:

przeznaczenie podstawowe – teren przeznaczony pod budowę stacji transformatorowej i innych urządzeń, będących częścią sieci elektroenergetycznej, bądź elementem służącym obsłudze tej sieci.

2) Ustalenia:

- a) ustala się zakaz zabudowy nie związanej z obsługą techniczną terenu.
- b) ustala się, że dla projektowanych w terenie stacji transformatorowych słupowych 15/04 kV należy wydzielić działki o min. wymiarach 3.0 x 2.0m; zmiana lokalizacji stacji transformatorowych nie powoduje konieczności zmiany planu.

4. 1KDD

1) Przeznaczenie:

przeznaczenie podstawowe - teren istniejącej drogi publicznej kategorii gminnej klasy dojazdowej wraz z projektowanym poszerzeniem.

2) Ustalenia:

- a) szerokości dróg KDD zmienna i określona na rysunku planu,
- a) tereny obejmują realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych,
- b) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.

3) Inne:

w liniach rozgraniczających całą drogę ustala się lokalizację jezdni min. 6,0m, jednostronny chodnik o szer. min.1,5m oraz rów odwadniający.

5. 2KDD, 3KDD

1) Przeznaczenie:

przeznaczenie podstawowe – teren istniejącego poszerzenia drogi publicznej kategorii gminnej klasy dojazdowej

2) Ustalenia:

- a) szerokości dróg KDD zmienna i określona na rysunku planu,
- b) tereny obejmują realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych,
- c) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych;

6. 1KDDp, 2KDDp

1) Przeznaczenie:

przeznaczenie podstawowe - teren przeznaczony pod poszerzenie istniejącej drogi publicznej kategorii gminnej klasy dojazdowej.

2) Ustalenia:

- a) szerokość terenów KDDp zmienna i określona na rysunku planu,
- b) tereny obejmują realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych,
- c) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.

7. 1KDW, 2KDW

1) Przeznaczenie:

przeznaczenie podstawowe - teren przeznaczony pod drogi wewnętrzne.

2) Ustalenia:

- a) szerokości terenów 1KDW, 2KDW, są określone na rysunku planu,
- b) tereny obejmują realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych,
- c) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.

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

- 1. Plan ustala zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi na terenach KDD, KDDp, KDW.
- 2. W sąsiedztwie linii energetycznych 15kV oraz projektowanych i istniejących stacji transformatorowych tj. w pasie ograniczonego zagospodarowania ustala się zakaz lokalizowania budynków przeznaczonych na pobyt ludzi; budowa pozostałych budynków podlega ograniczeniom wynikającym z Polskich Norm i przepisów odrębnych.

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

- 1. Określenie układu komunikacyjnego wraz z parametrami oraz klasyfikacją dróg.
 - 1) Ustala się obsługę obszaru objętego planem: od wschodu o drogę ekspresową S8 Warszawa – Katowice, od południa i północy o drogi gminne klasy dojazdowej.
- 2. Wyznacza się następujące drogi publiczne kategorii gminnej klasy dojazdowej:
 - 1) 1KDD - teren obejmuje część drogi gminnej oraz projektowane poszerzenie;
 - 2) 2KDD – teren obejmuje działkę wydzieloną pod poszerzenie;
 - 3) 3KDD – teren obejmuje działkę wydzieloną pod poszerzenie;
 - 4) 1KDDp - teren obejmuje projektowane poszerzenie;
 - 5) 2KDDp - teren obejmuje projektowane poszerzenie.
- 3. Wyznacza się następujące drogi dojazdowe wewnętrzne:
 - 1) 1KDW, 2KDW o szerokościach określonych na rysunku planu.
- 4. Przy skrzyżowaniach dróg należy stosować narożne poszerzenia dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi.

§ 13. 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) ustala się zaopatrzenie w wodę dla obszaru planu z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych,
 - b) ustala się rozbudowę sieci wodociągowej wzdłuż projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych,

- c) dopuszcza się do czasu wybudowania sieci wodociągowej pobór wody z indywidualnych źródeł.

2) Odprowadzenie ścieków sanitarnych i wód opadowych;

- a) ustala się zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków sanitarnych i technologicznych wprost do gruntu, wodnych cieków powierzchniowych oraz rowów przydrożnych,
- b) w obszarze planu brak jest sieci kanalizacyjnej sanitarnej; ustala się odprowadzanie ścieków sanitarnych do planowanej gminnej sieci kanalizacyjnej sanitarnej z projektowaną oczyszczalnią w Bieniewcu, a do czasu jej realizacji do szczelnych zbiorników bezodpływowych, z wywozem na oczyszczalnię na podstawie umów,
- c) wody opadowe i roztopowe należy odprowadzić na teren własny działki, nie naruszając interesów osób trzecich, nie zmieniając stanu wód na gruncie ani kierunku odpływu wody,
- d) 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) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących sieci elektroenergetycznej (SN, NN),
- b) ustala się budowę sieci NN wzdłuż projektowanych i istniejących dróg,
- c) ustala się, że lokalizacja stacji transformatorowych wymaga dostępności od drogi publicznej lub wewnętrznej.

4) Obsługa w zakresie telekomunikacji;

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

5) Zaopatrzenie w sieć gazu przewodowego;

- a) ustala się zaopatrzenie w gaz w oparciu o istniejącą sieć gazową na terenach zgazyfikowanych i projektowaną sieć gazu przewodowego na pozostałych terenach,
- b) 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,
- c) ustala się, że szafki gazowe należy umieszczać w ogrodzeniach i zapewniać do nich dostępność od strony drogi.

6) Zaopatrzenie w ciepło;

- a) 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 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;

7) Usuwanie odpadów;

- a) ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych i wywóz na gminne wysypisko na podstawie umów i zgodnie z przepisami szczególnymi,
- b) dopuszcza się realizację systemu selektywnej zbiórki odpadów w miejscu ich powstawania z zapewnieniem pojemników na surowce wtórne.

8) Ustalenia ogólne;

- a) ustala się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej w pasie drogowym w oparciu o przepisy odrębne,
- b) dopuszcza się lokalizowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz sieci poza liniami rozgraniczającymi drogi,

- c) ustala się, że dla planowanej zabudowy należy zachować odległości od wszelkich istniejących sieci i urządzeń podziemnych i naziemnych wynikające z przepisów odrębnych.

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

1. 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

§ 15. Określa się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu dla terenów o symbolach MN; MN,U w wysokości 10 %, a dla pozostałych obszarów w wysokości 1%. W obrębie stanowiska archeologicznego ustala się stawkę procentową wysokości 0,1%.

§ 16. 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.)

§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 3 do niniejszej uchwały.

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

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

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

Przewodniczący Rady
Miroslaw Bieganowski