

**MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY ŻABIA WOLA**

**OBEJMUJĄCY MIEJSCOWOŚĆ
STARA BUKÓWKA**

PAŹDZIERNIK 2014



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

ZESPÓŁ PROJEKTOWY:

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

mgr inż. Jadwiga Jeznach

mgr inż. arch. kraj. Kinga Sobolewska - Puchała

**UCHWAŁA NR 70/XL/2014
RADY GMINY ŻABIA WOLA
z dnia 28 października 2014 roku**

**W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY ŻABIA WOLA OBEJMUJĄCEGO MIEJSCOWOŚĆ STARA BUKÓWKA**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity - Dz. U. z 2013 poz. 594 z późniejszymi zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 roku, poz. 647 z późniejszymi zmianami) oraz Uchwały Nr 61/XLIV/2010 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 26 października 2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola oraz stwierdzając, że ustalenia niniejszej uchwały są zgodne ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola” (Uchwała nr 8/XVII/2012 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 24 kwietnia 2012 roku) Rada Gminy Żabia Wola uchwala, co następuje:

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmujący miejscowość Stara Bukówka, zwany dalej planem, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2

1. Obszar planu położony jest w północno zachodniej części gminy Żabia Wola. Plan obejmuje miejscowość Stara Bukówka, o powierzchni 42,1471ha.
2. Granice obszaru objętego planem oznaczone są symbolem graficznym na rysunku planu sporządzonym w skali 1:2000 stanowiącym załącznik graficzny (załącznik nr 1) do niniejszej uchwały.

Granice opracowania wyznaczają granice administracyjne miejscowości Stara Bukówka.

§ 3

1. Plan obejmuje:
 - 1) tekst planu stanowiący niniejszą uchwałą;
 - 2) rysunek planu w skali 1:2000 będący integralną częścią niniejszej uchwały stanowiący załącznik nr 1;
 - 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,
 - wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,
 - strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego,
 - obszar ograniczonego zagospodarowania w sąsiedztwie linii energetycznej 15kV,
 - przeznaczenie terenów – określone symbolami literowymi i cyfrowymi;
 - b) pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacji i nie stanowią ustaleń planu miejscowego,
 - c) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola (Uchwała nr 8/XVII/2012 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 24 kwietnia 2012r.) wraz z określeniem granic obszaru objętego niniejszym planem.
2. Integralną częścią niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie będące załącznikiem nr 2 dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie będące załącznikiem nr 3 dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania, które należą do zadań własnych Gminy.

§ 4

1. Plan sporządza się w zakresie zgodnym z ustawą.
2. W planie nie występują:
 - 1) obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 2) tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalonej na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożenie osuwaniem się mas ziemnych.

§ 5

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
 - 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Stara Bukówka, w gminie Żabia Wola o którym mowa w §1 uchwały;
 - 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie ewidencyjnej i zasadniczej w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 3) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Żabia Wola, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
 - 4) **ustawie** – należy przez to rozumieć przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
 - 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu lub ustaloną linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczającej drogi lub terenów o innym przeznaczeniu, a także od innych obiektów lub granic działki; poza nieprzekraczalne linie zabudowy mogą wystawać elementy budynków wymienione w przepisach ogólnych;
 - 6) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – przeznaczenie terenu, które powinno dominować w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu;
 - 7) **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, lokalizowane na zasadzie braku konfliktu z przeznaczeniem podstawowym wynikającym z ich sąsiedztwa;
 - 8) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu niezbędny do realizacji i funkcjonowania przeznaczenia podstawowego terenu;
 - 9) **usługach towarzyszących** – należy przez to rozumieć usługi związane z obsługą zabudowy mieszkaniowej, których celem jest zaspokojenie podstawowych potrzeb ludności takich jak: usługi handlu detalicznego, działalność biurowa, projektowa, ochrona zdrowia, 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.;
 - 10) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi niewytwarzające dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi takie jak: usługi handlu detalicznego, gastronomii, działalności biurowej, działalności związanej z obsługą firm i finansami, projektowej, 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, których działalność nie powoduje konieczności wprowadzenia ruchu transportu ciężkiego ponad 3,5 t;
 - 11) **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynków i innych obiektów budowlanych;
 - 12) **froncie działki** – część działki budowlanej przyległej do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, z której odbywa się zjazd na działkę;
 - 13) **maksymalnej intensywności zabudowy** - nieprzekraczalna wartość stosunku sumy powierzchni liczonej w obrysie zewnętrznym murów wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków, do powierzchni działki budowlanej;
 - 14) **maksymalnej powierzchni zabudowy** – nieprzekraczalna wartość stosunku sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków do powierzchni działki budowlanej / terenu określona w %;

- 15) **osiowym poszerzeniu drogi** – obustronne poszerzenie istniejącej drogi do szerokości w liniach rozgraniczających podanej w planie wzdłuż osi symetrii istniejącej drogi;
- 16) **obszarze ograniczonego zagospodarowania** – teren położony w sąsiedztwie linii średniego i wysokiego napięcia, w którym zagospodarowanie 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.

§ 6

Informacje dotyczące konstrukcji planu

1. W niniejszej uchwale ustalone zostały przepisy ogólne i szczegółowe.
2. Przepisy ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem, przepisy szczegółowe obowiązują dla poszczególnych terenów oznaczonych symbolem cyfrowym i literowym.
3. Dla każdego terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i zabudowy zapisano przepisy szczegółowe.
4. Plan wyznacza tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania określone odpowiednim symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów.
5. Dla terenów wyznaczonych planem ustala się przeznaczenie podstawowe oraz dla niektórych terenów przeznaczenie dopuszczalne i warunki jego dopuszczenia.

DZIAŁ I

Przepisy ogólne

Rozdział 1

Przeznaczenie terenu

§ 7

1. Plan wyznacza tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

1PU – 2PU	teren zabudowy produkcyjno - usługowej,
1U	teren zabudowy usługowej,
1R- 8R	tereny rolnicze,
1R/Z- 5R/Z	tereny rolnicze - łąk, pastwisk i zadrzewień śródpolnych,
1ZL- 8ZL	tereny lasów,
1WS- 2WS	tereny wód powierzchniowych,
1KDS	teren komunikacji - teren części drogi publicznej, kategorii krajowej, klasy ekspresowej.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8

1. Zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:
- 1) Plan przyjmuje następujące zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:
 - a) obszar zawarty w granicach planu położony jest w północno- zachodniej części gminy i sąsiaduje od północy i wschodu z miejscowością Osowiec, od zachodu z miejscowością Nowa Bukówka i od południa z drogą krajową nr 8,
 - b) ustala się, że wiodącymi przeznaczeniami na obszarze objętym planem w części przyległej do drogi nr 8 będą m.in. usługi produkcji, składów, magazynów oraz rozwoju aktywności gospodarczej, usługi związane z centrum dydaktyczno – szkoleniowym z zapleczem noclegowym i gastronomicznym, usługi oświaty, ochrony i profilaktyki zdrowia, opieki społecznej, w pozostałej części pozostawia się w dotychczasowym przeznaczeniu tereny

- rolnicze, tereny rolnicze – łąk, pastwisk i zadrzewień śródpolnych, tereny lasów oraz tereny wód powierzchniowych,
- c) głównym ciągiem ekologicznym jest korytarz ekologiczny wzdłuż rzeki Wężyk,
 - d) głównym ciągiem zewnętrznej, tranzytowej, komunikacji jest droga 1KDS (droga krajowa nr 8);
- 2) Narzędziami realizacji ochrony i kształtowania ładu przestrzennego są ustalenia planu zawarte w niniejszej uchwale Rady Gminy Żabia Wola.
 - 3) Ustalenia planu regulują wszystkie rodzaje działań inwestycyjnych realizowanych na obszarze objętym planem, oraz określają zasady wzajemnych powiązań funkcjonalnych i przestrzennych przy uwzględnieniu uwarunkowań środowiska i istniejącego zainwestowania oraz wymogów zawartych w odrębnych przepisach.
 - 4) Zagospodarowanie terenu winno spełniać obowiązujące normy i przepisy odrębne.
 - 5) Szczegółowe ustalenia dotyczące kształtowania ładu przestrzennego na poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały.

§ 9

1. Zasady ustalania położenia linii rozgraniczających:

- 1) Ustala się, że linie rozgraniczające tereny dróg publicznych wyznacza się następująco:
 - a) dla terenu istniejącej drogi krajowej nr 8 o symbolu 1KDS linie rozgraniczające zostały wyznaczone zgodnie z projektem rozbudowy drogi krajowej nr 8 do parametrów drogi ekspresowej;
- 2) Linie rozgraniczające pozostałych terenów określa rysunek planu.

§ 10

1. Zasady ustalania linii zabudowy:

- 1) Linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne od strony drogi oraz lasów i wymiarowane na rysunku planu;
- 2) Ustala się, że wyznaczone w planie linie zabudowy są liniami nieprzekraczalnymi dla budynków;
- 3) Dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy: słupów, zadaszeń, podestów wejściowych, tarasów, okapów - max do szerokości 1,50m;
- 4) Nieprzekraczalne linie zabudowy od strony pozostałych granic działek należy wyznaczać zgodnie z przepisami odrębnymi¹;
- 5) Ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w pasie terenu zawartym pomiędzy określonymi planem: linią zabudowy i linią rozgraniczającą drogi.

§ 11

1. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) Ustala się, że kierunek głównej kalenicy dachu budynku musi być prostopadły lub równoległy do granic bocznych działki budowlanej;
- 2) Ustala się kolorystykę dachów budynków jako obowiązującą - w odcieniach brązu, czerwieni, czerni i zieleni;
- 3) Dopuszcza się w przypadku rozbudowy istniejących budynków kąt nachylenia połaci dachu w nawiązaniu do istniejącego spadku;
- 4) Dla terenów usługowych obowiązuje zachowanie jednorodnej formy zabudowy, w tym materiałów wykończeniowych i kolorystyki dla całych działek budowlanych;
- 5) Forma budynków na terenach produkcyjno- usługowych winna być zaprojektowana w stylu współczesnym z wykorzystaniem na elewacjach m.in.: okładzin z naturalnych materiałów: cegły, kamienia.

¹ **ROZPORZĄDZENIE MINISTRA INFRASTRUKTURY** z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z dnia 15 czerwca 2002 r.).

§ 12

1. Zasady sytuowania ogrodzeń:

- 1) Ogrodzenia od strony dróg należy lokalizować w ustalonej linii rozgraniczającej, z dopuszczeniem ich miejscowego wycofania w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.) oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych;
- 2) Dla terenów dróg o szerokości mniejszej niż 10.0m bramy wjazdowe należy lokalizować zachowując minimalną odległość 6.0m od osi drogi;
- 3) Istniejące ogrodzenia, zlokalizowane niezgodnie z linią rozgraniczającą, mogą być użytkowane w dotychczasowej lokalizacji, z prawem do ich zachowania, z wyłączeniem modernizacji, przebudowy i odbudowy;
- 4) Od strony rowów melioracyjnych i górnej skarpy rzeki Wężyk ogrodzenie należy lokalizować w odległości min. 1.5m od górnej krawędzi skarpy rowu melioracyjnego;
- 5) Szafki gazowe i elektryczne (otwarte na zewnątrz od strony ulicy) winny być lokalizowane w linii ogrodzenia;
- 6) W terenach PU i U dopuszcza się lokalizowanie, od strony drogi krajowej oraz od strony terenów R, R/Z, ZL ogrodzeń betonowych z pełnymi przęsłami z elementów prefabrykowanych;

§ 13

1. Zasady sytuowania reklam i szyldów:

- 1) Na terenach o symbolu PU dopuszcza się lokalizowanie reklam wyłącznie w formie tablic reklamowych oraz szyldów o powierzchni mierzonej w obrysie zewnętrznym do 6,0m² oraz słupów ogłoszeniowych;
- 2) Na terenie o symbolu U dopuszcza się lokalizowanie reklam wyłącznie w formie tablic reklamowych oraz szyldów o powierzchni mierzonej w obrysie zewnętrznym do 3,0m² oraz słupów ogłoszeniowych;
- 3) Płaszczyzny ekspozycyjne reklam powinny nawiązywać do elementów istniejącego zagospodarowania: osi jezdni, płaszczyzn fasad zabudowy i innych charakterystycznych elementów w sąsiedztwie;
- 4) Zakazuje się lokalizowania reklam neonowych tj. zbudowanych z rurek szklanych wypełnionych gazem szlachetnym, w których pod wpływem prądu powstaje intensywne światło, widoczne z bardzo dużej odległości zarówno w dzień, jak i w nocy.

§ 14

1. Zasady sytuowania obiektów małej architektury:

- 1) Dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury w szczególności: ławeczki, śmietniki w liniach rozgraniczających dróg w sposób niekolidujący z ruchem drogowym.

Rozdział 3

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

§ 15

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

Rozdział 4

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

§ 16

1. Ustala się zakaz realizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.
2. Zakaz, o którym mowa w ust. 1, nie dotyczy:
 - na terenach PU dopuszcza się realizowanie przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
 - inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, której lokalizacja winna być zgodna z przepisami odrębnymi².

§ 17

1. W zakresie wód podziemnych i powierzchniowych:
 - 1) Ustala się, że prace ziemne związane z przekształceniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcenie poziomu terenu, mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne należy prowadzić w sposób zapewniający niepogorszenie i niezakłócenie spływu wód podziemnych i powierzchniowych na działkach i terenach sąsiednich zgodnie z przepisami z zakresu Prawa Wodnego;
 - 2) Ustala się, iż prowadzenie inwestycji liniowych (wodociąg, kable telefoniczne itp.) kolidujących z rowem wymagają przeprowadzenia postępowania na warunkach zgodnych z przepisami Prawa Wodnego;
 - 3) Ustala się zachowanie istniejących rowów melioracyjnych;
 - 4) Ustala się zakaz zanieczyszczania rowów melioracyjnych;
 - 5) Ustala się zachowanie pasa co najmniej 5,0m wzdłuż rowów melioracyjnych, wolnego od zabudowy, jeżeli przepisy odrębne nie stanowią inaczej, oraz pasa co najmniej 1,5m wolnego od ogrodzeń dla zapewnienia możliwości eksploatacji i konserwacji cieków sprzętem mechanicznym oraz swobodnego ruchu pieszego.

§ 18

1. W zakresie ochrony powietrza:
 - 1) Ustala się, że prowadzenie działalności powodującej wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych nie powinno powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego właściciel posiada tytuł prawny oraz nie może przekraczać na tej granicy norm dopuszczalnych dla terenów sąsiednich.

§ 19

1. Ochrona i wzbogacanie lokalnych wartości środowiskowych, przyrodniczych i krajobrazowych:
 - 1) Ustala się zachowanie lokalnych powiązań przyrodniczych z terenami sąsiednimi poprzez zachowanie i ochronę istniejących lasów i zadrzewień.
 - 2) Ustala się ochronę korytarza ekologicznego wzdłuż rzeki Wężyk polegającą na zachowaniu dotychczasowego użytkowania rolniczo - leśnego.
 - 3) Wielkości minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej są wyznaczone i określone w Dziale II.
 - 4) Wielkości maksymalnej powierzchni zabudowanej są wyznaczone i określone w Dziale II.

§ 20

1. W zakresie ochrony przed hałasem:
 - 1) Wynikająca z działalności obiektów usługowych uciążliwość akustyczna winna zamykać się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Ochrona przed hałasem powinna polegać na stosowaniu właściwych rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach sąsiednich i na działkach sąsiednich, które zagwarantują spełnienie norm zgodnie z Prawem Ochrony Środowiska i

² Ustawa o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych

Rozporządzeniem Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

§ 21

1. W zakresie gospodarki odpadami:

- 1) Zagospodarowanie poszczególnych działek budowlanych lub ich kompleksów powinno uwzględniać miejsca lub obiekty do czasowego magazynowania i segregacji odpadów na zasadach wyznaczonych w przepisach odrębnych;
- 2) Postępowanie z odpadami w sposób zgodny z zasadami gospodarowania odpadami i wymaganiami ochrony środowiska oraz lokalnymi przepisami i programami dotyczącymi gospodarki odpadami;
- 3) Magazynowanie odpadów w sposób bezpieczny dla środowiska w miejscu ich powstawania.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 22

Plan ustala ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne nr ew. AZP 61-63/8) w formie stref ochrony konserwatorskiej w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu, określonym specjalnym symbolem i oznaczonym numerami: 61-63/8 na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 6

§ 23

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

1. Dla terenów oznaczonych symbolem R, R/Z, WS ustala się zakaz zabudowy kubaturowej, z wyjątkiem obiektów i urządzeń, takich jak: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w przypadku braku możliwości innych rozwiązań. Dla terenów oznaczonych symbolem ZL ustala się całkowity zakaz zabudowy.
2. Zabudowę od strony lasów należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi³.
3. Dla działek zlokalizowanych przy skrzyżowaniach dwóch dróg, które nie łączą się pod kątem prostym, ustala się lokalizowanie ogrodzeń ażurowych nie wyższych niż 1,5m oraz zakaz lokalizowania bezpośrednio przy skrzyżowaniu drzew i krzewów ograniczających widoczność.
4. Obiekty budowlane w sąsiedztwie linii energetycznych i stacji transformatorowych (w obszarze ograniczonego zagospodarowania) należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy bezpieczeństwa, Polskie Normy i inne przepisy odrębne.

Rozdział 7

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 24

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

- 1) Wyznacza się obsługę komunikacyjną obszaru planu poprzez drogę serwisową drogi krajowej 1KDS, która jest dostosowywana do klasy ekspresowej;
- 3) Szerokość terenów komunikacji w ich liniach rozgraniczających określono na rysunku planu oraz w § 41 niniejszej uchwały;

³ ROZPORZĄDZENIE MINISTRA PRACY I POLITYKI SOCJALNEJ w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy.

- 4) Przy skrzyżowaniach dróg należy stosować narożne ścięcia linii rozgraniczających (o wymiarach 5.0 x 5.0 m) zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi⁴;
- 5) Ustala się obsługę poszczególnych terenów drogami wewnętrznymi i dojazdami nie wyznaczonymi na rysunku planu o szerokości minimum 10.0 m dla terenu 1UP;
- 6) Drogi wewnętrzne winny mieć dwustronne połączenie z drogami publicznymi, w przypadku braku możliwości drugostronnego połączenia z drogą publiczną należy na drodze wewnętrznej wydzielić teren do zawracania o minimalnych wymiarach 12.5 x 12.5 m;
- 7) Droga nr 8 kategorii krajowej klasy ekspresowej o nawierzchni asfaltowej jest drogą urządzoną, wymaga jednak przebudowy w zakresie szerokości i zagospodarowania w celu przystosowania do parametrów drogi ekspresowej.

2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

- 1) Od południa, za pośrednictwem drogi serwisowej i węzła komunikacyjnego w miejscowości Nowa Bukówka, obszar planu ma połączenie z drogą krajową klasy ekspresowej nr 8 relacji Warszawa – Wrocław;

3. Ustalenie dotyczące parkowania pojazdów:

- 1) Obowiązują miejsca postojowe dla samochodów towarzyszące poszczególnym przeznaczeniom terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
 - a) dla biur – 2 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - b) dla usług innych – 1 miejsca na każde 50 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla magazynów – 1 miejsce postojowe dla samochodu ciężarowego na 500m² powierzchni użytkowej,
- 2) Miejsca postojowe, o których mowa w pkt. 1 należy sytuować w terenie działek związanych z poszczególnymi obiektami lub jako zbiorcze w wydzielonych strefach parkowania;
- 3) Ustala się min. 1 miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 30 miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 25

1. 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 rozbudowę sieci wodociągowej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg publicznych;
- 4) Do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z indywidualnych źródeł;
- 5) Sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych z dnia 24 lipca 2009 r. (Dz. U. Nr 124, poz. 1030) oraz wymagań dla hydrantów zgodnie z § 10 rozporządzenia j/w.

⁴ **ROZPORZĄDZENIE MINISTRA TRANSPORTU I GOSPODARKI MORSKIEJ** w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie

§ 26

1. Zasady odprowadzenia ścieków bytowych i wód opadowych:

- 1) Ustala się odprowadzenie ścieków bytowych 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 bytowych do wód i do ziemi;
- 3) Dla terenów 1PU, 2PU i 1U oraz drogi 1KDS zakaz odprowadzania z terenów utwardzonych wód opadowych i roztopowych wprost do gruntu; przed rzutem wód do odbiornika nakaz ich oczyszczenia w urządzeniach oczyszczających;
- 4) Na terenach oznaczonych symbolem 1PU i 2PU stanowiących potencjalne źródło zanieczyszczeń dla wód powierzchniowych i podziemnych obowiązuje nakaz budowy urządzeń oczyszczających; ścieki opadowe pochodzące z zanieczyszczonych terenów przemysłowych, oraz dróg i parkingów o trwałej nawierzchni mogą być wprowadzane do wód lub do ziemi po spełnieniu warunków określonych w przepisach odrębnych⁵;
- 5) Dopuszcza się lokalizację lokalnych systemów oczyszczania ścieków bytowo-gospodarczych na działkach o powierzchni minimum 2500m² przy zachowaniu minimalnych odległości od ujęć wody, budynków mieszkalnych i granic działek określonych w przepisach odrębnych.

§ 27

1. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) Teren zaopatrywany jest w energię elektryczną w oparciu o istniejącą sieć elektroenergetyczną SN, NN;
- 2) Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć elektroenergetyczną NN, zgodnie z docelowym zapotrzebowaniem;
- 3) Ustala się budowę sieci SN i NN wzdłuż projektowanych i istniejących dróg;
- 4) Dopuszcza się przebudowę istniejących linii energetycznych w celu dostosowania do nowego układu funkcjonalno- komunikacyjnego;
- 5) Dopuszcza się stosowanie alternatywnych źródeł energii elektrycznej: np. generatorów prądu i innych źródeł energii odnawialnej tj.: kolektory słoneczne.

§ 28

- 1) Ustala się zasady i obsługę w zakresie **telekomunikacji** w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;
- 2) Dopuszcza się realizację sieci telekomunikacyjnych wzdłuż istniejących i projektowanych dróg, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych;
- 3) Dopuszcza się przebudowę istniejących sieci telekomunikacyjnych w celu dostosowania do nowego układu funkcjonalno- komunikacyjnego.

§ 29

1. Zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy:

- 1) W granicach planu występuje sieć średniego ciśnienia DN 100;
- 2) Ustala się, że obszar planu winien być objęty zaopatrzeniem w gaz w oparciu o budowę sieci średniego i niskiego ciśnienia z zachowaniem obowiązujących norm w zakresie prowadzenia i lokalizowania sieci i urządzeń;
- 3) Ustala się że dla gazociągów średniego ciśnienia wybudowanych przed 2001 rokiem, szerokość stref kontrolowanych określa Rozporządzenie Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995 r. (Dz. U. nr 139 z dnia 07.12.1995), natomiast dla gazociągów wybudowanych po 11.12.2001 szerokość stref kontrolowanych określa Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 (Dz. U. nr 97 z dnia 11.09.2001).

⁵ **Prawo wodne**, Rozporządzenie w sprawie warunków jakie należy spełnić przy wprowadzeniu ścieków do wód lub do ziemi oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego.

§ 30

Ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem min.: nieszkodliwych, ekologicznych czynników grzewczych (tj.: gaz, olej opałowy niskosiarkowy, energia elektryczna, energia słoneczna, odnawialne źródła energii i inne), których eksploatacja powodująca wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza nie spowoduje obniżenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego właściciel instalacji posiada tytuł prawny.

§ 31

1. Zasady usuwania odpadów:

- 1) Postępowanie z odpadami w sposób zgodny z zasadami gospodarowania odpadami i wymaganiami ochrony środowiska oraz lokalnymi przepisami i programami dotyczącymi gospodarki odpadami;
- 2) Magazynowanie odpadów w sposób bezpieczny dla środowiska w miejscu ich powstawania - na terenie działki należy wyznaczyć miejsce do gromadzenia odpadów.

§ 32

1. 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 9

§ 33

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

Rozdział 10

§ 34

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

1. dla terenu o symbolu PU i U – w wysokości 10%,
2. dla pozostałych terenów 1%.

Dział II

Przepisy szczegółowe

Rozdział 1

Przeznaczenie terenu. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

§ 35

Oznaczenie terenu		1PU – 2PU
Powierzchnia		9,86ha
1.	Przeznaczenie terenu	
a)	Przeznaczenie podstawowe	Teren zabudowy produkcyjno - usługowej. teren obiektów produkcyjnych, magazynów i zabudowy usługowej z wyłączeniem zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii (w szczególności zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku);
	Przeznaczenie uzupełniające	budowa budynków administracyjnych, technicznych, socjalnych i obiektów ochrony przeciwpożarowej i ochrony środowiska; tereny komunikacji, parkingów, infrastruktury technicznej, zieleni, obiektów małej architektury.
b)	Przeznaczenie dopuszczalne	dopuszcza się lokalizację usług w szczególności obsługi komunikacji (stacje paliw), obiektów handlu o powierzchni do 500m ² .
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	w przypadku lokalizacji obiektów produkcyjnych lub usługowych w sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej należy zachować na granicy z istniejącą zabudową dopuszczalne standardy jakości środowiska ustalone dla zabudowy mieszkaniowej; należy przewidzieć zielone ekrany z dwóch szpalerów drzew; zachowuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy)	
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne	- 20.0m od linii rozgraniczających tereny drogi krajowej oznaczonej symbolem 1KDS (zgodnie z rysunkiem planu), - 12.0m od linii rozgraniczającej teren lasu, - 6.0m od dróg wewnętrznych nie wyznaczonych rysunkiem planu, - w/w ustalenia od strony dróg nie dotyczą: ▪ sieci i obiektów infrastruktury technicznej, ▪ parkingów.
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - max 40%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 25% pow. działki, - maksymalna intensywność zabudowy – 0.8.
c)	wysokość zabudowy	▪ maksymalna wysokość – 15.0 m;
d)	geometria dachów	- dachy płaskie lub wielospadowe do 40°; - dopuszcza się dachy mansardowe;

3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie działek	3000 m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych;
b)	minimalne fronty działek	40 m;
c)	kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±20°;
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	Ustala się, że dla prawidłowego zagospodarowania terenu minimalna powierzchnia działki budowlanej winna wynosić 3000m ² ;
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi (dojazdy i drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu)	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	obsługa terenu z drogi serwisowej do obsługi ruchu lokalnego położonej w terenie 1KDS lub przez drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu; drogi wewnętrzne o szerokości minimum 10,0m.
b)	parkingi	W granicach terenu lub wydzielonej działki budowlanej nakazuje się organizację niezbędnych miejsc postojowych zgodnie z § 24; place manewrowe i postojowe należy zapewniać w obrębie terenów 1PU i 2PU.

§ 36

Oznaczenie terenu		1U
Powierzchnia		1,47ha
1.	Przeznaczenie terenu	
a)	Przeznaczenie podstawowe	Teren zabudowy usługowej. teren centrum dydaktyczno – szkoleniowego z zapleczem noclegowym i gastronomicznym, usług oświaty, ochrony i profilaktyki zdrowia i zdrowego trybu życia, kosmetologii, opieki społecznej oraz innych o podobnym charakterze;
	Przeznaczenie uzupełniające	budowa budynków administracyjnych, technicznych, socjalnych i obiektów ochrony przeciwpożarowej i ochrony środowiska; tereny komunikacji, parkingów, infrastruktury technicznej, zieleni, obiektów małej architektury.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	w przypadku lokalizacji obiektów produkcyjnych lub usługowych w sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej należy zachować na granicy z istniejącą zabudową dopuszczalne standardy jakości środowiska ustalone dla zabudowy mieszkaniowej; należy przewidzieć zielone ekrany z dwóch szpalerów drzew; zachowuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy)	
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne	- 20.0m od linii rozgraniczających tereny drogi krajowej oznaczonej symbolem 1KDS (zgodnie z rysunkiem planu), - 12.0m od linii rozgraniczającej teren lasu, - 6.0m od dróg wewnętrznych nie wyznaczonych rysunkiem planu, - w/w ustalenia od strony dróg nie dotyczą: ▪ sieci i obiektów infrastruktury technicznej, ▪ parkingów.

b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - max 40%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 25% pow. działki, - maksymalna intensywność zabudowy – 0.8.
c)	wysokość zabudowy	▪ maksymalna wysokość – 15.0 m;
d)	geometria dachów	- dachy płaskie lub wielospadowe do 40°; - dopuszcza się dachy mansardowe;
3) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości		
a)	minimalne powierzchnie działek	2000 m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych;
b)	minimalne fronty działek	40 m;
c)	kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±20°;
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	Ustala się, że dla prawidłowego zagospodarowania terenu minimalna powierzchnia działki budowlanej winna wynosić 2000m ² ;
5) Obsługa komunikacyjna, parkingi (dojazdy i drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu)		
a)	obsługa komunikacyjna terenu	obsługa terenu z drogi serwisowej do obsługi ruchu lokalnego położonej w terenie 1KDS lub przez drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu; drogi wewnętrzne o szerokości minimum 10,0m.
b)	parkingi	W granicach terenu lub wydzielonej działki budowlanej nakazuje się organizację niezbędnych miejsc postojowych zgodnie z § 24; place manewrowe i postojowe należy zapewniać w obrębie terenu 1U.

§ 37

Oznaczenie terenu		1R - 8R
Powierzchnia		8,01ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny rolnicze.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	Ustala się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń, takich jak: - ścieżki piesze, dojazdy, - urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w przypadku braku możliwości innych rozwiązań.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się: - zakaz zabudowy budynkami, - zachowanie zadrzewień śródpolnych.

§ 38

Oznaczenie terenu		1R/Z- 6R/Z
Powierzchnia		8,54ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny rolnicze - tereny łąk, pastwisk i zadrzewień śródpolnych.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń, takich jak: - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w przypadku braku możliwości innych rozwiązań.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się: ▪ zakaz zabudowy, ▪ 100% powierzchni biologicznie czynnej, ▪ zachowanie zadrzewień i zakrzewień wzdłuż rowu melioracyjnego.

§ 39

Oznaczenie terenu		1ZL-8ZL
Powierzchnia		10,39ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny lasów.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	Dopuszcza się możliwość lokalizowania budynków związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń, takich jak: - ścieżki piesze.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Sposób zagospodarowania terenu – użytkowanie gruntów leśnych w rozumieniu przepisów o lasach zgodnie z planem urządzenia lasu.

§ 40

Oznaczenie terenu		1WS – 2WS
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny wód powierzchniowych - tereny istniejącego stawu i rzeki Wężyk.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	
a)	Ustala się utrzymanie istniejących zbiorników wodnych z zakazem zanieczyszczania i zasypywania oraz z nakazem zabezpieczenia brzegów przed osuwaniem. Zagospodarowanie terenu należy podporządkować zachowaniu bioróżnorodności, ciągłości przestrzennej ekosystemów, ochronie wód, powierzchni ziemi oraz kształtowaniu harmonijnego krajobrazu. Ustala się zachowanie naturalnej obudowy koryta rzeki Wężyk. Pozostawienie naturalnego przepływu.	

§ 41

Oznaczenie terenu		1KDS
1. Przeznaczenie terenu		
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren komunikacji - teren części drogi publicznej kategorii krajowej, klasy ekspresowej - teren 1KDS obejmuje poszerzenie drogi publicznej kategorii krajowej przeznaczone pod dostosowanie drogi krajowej nr 8 do parametrów drogi ekspresowej.
2. Zasady zagospodarowania		
1) Ogólne zasady zagospodarowania		
a)	szerokość drogi publicznej w liniach rozgraniczających	- docelowe parametry drogi ekspresowej to max. 115.0m, szerokości w liniach rozgraniczających zmienne zgodnie z rysunkiem planu, - teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, - teren przeznaczony pod budowę drogi serwisowej służącej obsłudze ruchu lokalnego, - teren przeznaczony pod budowę planowanego przejazdu komunikacyjnego, - dopuszcza się realizację w pasie drogowym sieci i przyłączy infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych⁶.

DZIAŁ III

Rozdział 1

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 42

Wejście w życie niniejszej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powoduje utratę mocy obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola zatwierdzonych Uchwałami:

- 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.).

§ 43

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żabia Wola.

§ 44

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 45

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

*Przewodniczący Rady
Miroslaw Bieganowski*

⁶ Ustawa o drogach publicznych