



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 17 lutego 2020 r.

Poz. 2266

### UCHWAŁA NR 91/XVI/2019 RADY GMINY ŻABIA WOLA

z dnia 27 listopada 2019 r.

#### W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻABIA WOLA OBEJMUJĄCEGO MIEJSCOWOŚĆ REDLANKA (obszar XXb)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. 2019r. poz. 506 z późn. zm.), oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 1945 z późn. zm.), Uchwały Nr 61/XLIV/2010 z dnia 26 października 2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola zmienionej Uchwałą Nr 1/XVI/2016 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 26 stycznia 2016r. kolejno Uchwałą Nr 51/XX/2016 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 27 września 2016r. kolejno Uchwałą Nr 64/XXI/2016 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 25 października 2016r. kolejno Uchwałą Nr 8/XXIV/2017 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 31 stycznia 2017r., kolejno Uchwałą Nr 37/XXVII/2017 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 13 czerwca 2017r., kolejno Uchwałą Nr 9/XXXIII/2018 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 27 marca 2018r., kolejno Uchwałą Nr 7/V/2019 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 24 stycznia 2019r., stwierdzając, iż ustalenia niniejszego planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola (Uchwała nr 8/XVII/2012 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 24 kwietnia 2012r. z późn. zm.) Rada Gminy uchwala, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmujący miejscowość Redlanka (obszar XXb), zwany dalej planem na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

**§ 2. 1.** Plan obejmuje miejscowość Redlanka o powierzchni ok. 105ha, położoną w gminie Żabia Wola.

2. Granica obszaru planu wyznaczona jest granicą administracyjną wsi Redlanka, z wyłączeniem działki o nr ew. 5/6.

3. Granice obszaru objętego planem oznaczone są odpowiednim symbolem graficznym na rysunku planu sporządzonym w skali 1:2000 stanowiącym załącznik nr 1 (graficzny) do niniejszej uchwały.

**§ 3. 1.** Plan obejmuje:

1) tekst planu stanowiący niniejszą uchwałą;

2) rysunek planu w skali 1:2000 będący integralną częścią niniejszej uchwały stanowiący do niej załącznik nr 1;

2. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego granicami planu przy użyciu oznaczeń zastosowanych i opisanych odpowiednio w legendzie:

1) oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu:

a) granice obszaru objętego planem miejscowym,

b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

- c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy,
  - e) wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,
  - f) obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii średniego napięcia,
  - g) strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego,
  - h) przeznaczenie terenów – określone symbolem literowym i cyfrowym.
- 2) oznaczenia informacji niestanowiących ustaleń planu;
  - 3) oznaczenie informacji wynikających z przepisów odrębnych;
  - 4) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola wraz z określeniem granic obszaru objętego niniejszym planem.

3. 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.

4. 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 z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W planie nie występują:

- 1) obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 5. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący miejscowość Redlanka (obszar XXb) w gminie Żabia Wola, o którym mowa w 1 uchwale;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie zasadniczej i ewidencyjnej 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 linię wyznaczoną na rysunku planu oraz w tekście uchwały, której nie może przekroczyć ściana sytuowanego budynku; poza nieprzekraczalne linie zabudowy mogą wystawać elementy budynków wymienione w przepisach ogólnych;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – przeznaczenie terenu, które powinno dominować w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu;
- 7) **przeznaczeniu uzupełniającym** – przeznaczenie terenu inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu w sposób określony w ustaleniach planu;
- 8) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – przeznaczenie terenu i związany z nim sposób zagospodarowania dopuszczone na wyodrębnionym terenie, przy czym warunki tego dopuszczenia określa niniejsza uchwała;
- 9) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynków i innych obiektów budowlanych;
- 10) **usługach towarzyszących** – należy przez to rozumieć usługi zlokalizowane w bryle budynku mieszkalnego jednorodzinnego, o powierzchni całkowitej w rozumieniu przepisów z zakresu prawa budowlanego;

11) **obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy** – należy przez to rozumieć teren położony w sąsiedztwie linii średniego napięcia (po 4,5m od osi linii), w którym zakazuje się budowy budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi i zagospodarowanie podlega ograniczeniom wynikającym z przepisów odrębnych z zakresu bezpieczeństwa.

2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i niezdefiniowanych w niniejszej uchwale, należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

## **§ 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. 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.** Plan wyznacza tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

|              |                                                                                         |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>MN</b>    | tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,                                           |
| <b>R</b>     | tereny rolnicze,                                                                        |
| <b>R/Z</b>   | tereny rolnicze, tereny zadrzewień,                                                     |
| <b>ZL</b>    | tereny lasów,                                                                           |
| <b>WS</b>    | tereny wód powierzchniowych,                                                            |
| <b>KD/D</b>  | tereny komunikacji - tereny dróg publicznych, kategorii gminnej, klasy dojazdowej,      |
| <b>KD/Dp</b> | teren komunikacji – teren części drogi publicznej, kategorii gminnej, klasy dojazdowej, |
| <b>KDW</b>   | tereny komunikacji - tereny dróg wewnętrznych,                                          |
| <b>KDWp</b>  | tereny komunikacji - tereny części drogi wewnętrznej.                                   |

## **Rozdział 2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

**§ 8.** Zasady ustalania linii zabudowy:

- 1) Dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy od strony dróg: wykuszy i pilastrów - max do szerokości 1.50 m;
- 2) Ustala się możliwość utrzymania istniejącej zabudowy zlokalizowanej w całości lub w części poza wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy z dopuszczeniem:
  - a) prowadzenia robót budowlanych w tych obiektach, bez możliwości dalszej rozbudowy obiektu poza tę linię (nie dotyczy docieplenia obiektów budowlanych),
  - b) nadbudowy budynku z uwzględnieniem wskaźników zawartych w przepisach szczegółowych.

**§ 9.** Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) Ustala się, że kierunek głównej kalenicy dachu budynku musi być prostopadły lub równoległy do granicy bocznej działki budowlanej;
- 2) Ustala się kolorystykę dachów budynków jako obowiązującą - w odcieniach brązu, zieleni, czerwieni, czerni i szarości;
- 3) Ustala się pokrycie dachów budynków mieszkalnych blachą, blachodachówką, dachówką ceramiczną i betonową, gontem bitumicznym lub drewnianym;
- 4) Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych przy granicy działki lub lokalizowanie tych budynków w zbliżeniu do granicy na odległość 1.5m;

- 5) Dopuszcza się w przypadku działek o szerokości do 20m lokalizację budynków mieszkalnych przy granicy lub w przybliżeniu na min 1,5m od granicy;
- 6) Szczegółowe ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy w poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały (przepisy szczegółowe).

**§ 10. Zasady sytuowania ogrodzeń:**

- 1) Ogrodzenia od strony dróg należy lokalizować w ustalonej linii rozgraniczającej, z wycofaniem w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew), w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz zachowując minimalne odległości od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej określone w przepisach odrębnych;
- 2) Istniejące ogrodzenia niezlokalizowane w linii rozgraniczającej mogą być użytkowane w dotychczasowej lokalizacji, z prawem do ich zachowania, do czasu realizacji dróg;
- 3) Ustala się zakaz lokalizowania od strony dróg ogrodzeń pełnych oraz betonowych z elementów prefabrykowanych;
- 4) Ustala się, iż bramy wjazdowe należy lokalizować zachowując minimalną odległość 7.0 m od osi drogi;
- 5) Ustala się zachowanie pasa co najmniej 3m wolnego od ogrodzeń od linii rozgraniczającej rzeki Pisi Tuczej oraz pasa co najmniej 3,0m od linii rozgraniczającej rowów melioracyjnych dla zapewnienia możliwości eksploatacji i konserwacji cieków sprzętem mechanicznym oraz swobodnego ruchu pieszego; w przypadku gdy rów przebiega prostopadłe do granicy działki, ogrodzenia należy poprowadzić w sposób pozwalający na swobodny przepływ wody w rowie;
- 6) Od strony terenów o symbolu WS, R/Z, ZL ustala się obowiązek stosowania ogrodzeń ażurowych, a w przypadku podmurówek obowiązek stosowania przepustów dla spływu wód i migracji drobnej fauny.

**§ 11. Zasady sytuowania urządzeń reklamowych oraz obiektów małej architektury:**

- 1) Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń reklamowych wyłącznie w formie tablic reklamowych o powierzchni mierzonej w obrysie zewnętrznym do 6m<sup>2</sup> oraz słupów ogłoszeniowych;
- 2) Zakazuje się realizacji migających urządzeń reklamowych, świetlnych;
- 3) Zabrania się lokalizowania urządzeń reklamowych, innych niż słupy ogłoszeniowe w liniach rozgraniczających dróg;
- 4) Dopuszcza się lokalizowanie słupów ogłoszeniowych w liniach rozgraniczających dróg w sposób niekolidujący z ruchem drogowym;
- 5) Dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury w szczególności: ławeczki, śmietniki w liniach rozgraniczających dróg w sposób niekolidujący z ruchem drogowym.

**Rozdział 3.**

**Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.**

**§ 12. 1.** W obszarze objętym planem nie ustala się granic terenów wymagających scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów ustawy z zakresu gospodarowania nieruchomościami.

2. Zasady i warunki 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.**

**§ 13. 1.** Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi w rozumieniu przepisów ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.

2. Zakaz, o którym mowa w ust. 1 nie dotyczy infrastruktury technicznej i dróg.

3. Plan nie wskazuje terenów, na których byłaby dopuszczona lokalizacja zakładów o zwiększonym bądź dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

**§ 14. 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 lub rzeką wymagają przeprowadzenia postępowania na warunkach zgodnych z przepisami Prawa Wodnego;
- 3) Ustala się, iż budowa urządzeń wodnych oraz budowli na rzece oraz odprowadzanie wód lub ścieków do rzeki wymaga przeprowadzenia postępowania na warunkach zgodnych z przepisami Prawa Wodnego.

**§ 15. Ochrona i wzbogacanie lokalnych wartości środowiskowych, przyrodniczych i krajobrazowych:**

- 1) Ustala się ochronę wartościowego drzewostanu poprzez jego zachowanie;
- 2) Wielkości minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej powierzchni zabudowy, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy są wyznaczone i określone w Dziale II.

**§ 16. W zakresie ochrony przed hałasem:**

- 1) Zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem tereny oznaczone na rysunku planu symbolem:
  - a) MN należą do terenów zabudowy mieszkaniowej,
  - b) budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej na terenach R należą do terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej.

**Rozdział 5.****Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

**§ 17. 1.** Ustala się ochronę zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 62-63/6) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, określonej na rysunku planu specjalnym symbolem i oznaczonej numerem AZP 62-63/6.

2. Na terenach położonych w granicach strefy, o której mowa w ust. 1, prace ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności, które mogą doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego, wymagają postępowania na zasadach określonych w przepisach z zakresu ochrony zabytków.

**Rozdział 6.****Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.**

**§ 18. 1.** Obiekty budowlane w sąsiedztwie linii energetycznych średniego napięcia (w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy) należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy odrębne, w tym ustala się zakaz budowy budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.

2. Dla terenów oznaczonych symbolem R/Z i WS ustala się zakaz budowy budynków. Dla terenów oznaczonych symbolem ZL ustala się zakaz zabudowy.

**Rozdział 7.****Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.****§ 19. Określenie układu komunikacyjnego wraz z parametrami oraz klasyfikacją dróg:**

- 1) Ustala się obsługę bezpośrednią obszaru objętego planem poprzez istniejące drogi gminne oraz istniejące i projektowane drogi wewnętrzne;
- 2) Szerokość terenów komunikacji w ich liniach rozgraniczających określono na rysunku planu oraz w 35 - 38 niniejszej uchwały;
- 3) Dla terenów o symbolu MN ustala się możliwość wyznaczenia dróg wewnętrznych o szerokości minimum:

- a) 8.0 m – dla obsługi od 4,
  - b) 6.0 m – dla obsługi od 2 do 3 działek,
  - c) 5.0 m – dla obsługi 1 działki;
- 4) Drogi wewnętrzne winny mieć połączenie z dwiema drogami, w przypadku braku połączenia należy na drodze wewnętrznej wydzielić teren do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5m x 12,5m;
  - 5) Przy skrzyżowaniach dróg należy stosować narożne ścięcia linii rozgraniczających o wymiarach min 5.0m x 5.0m.

2. Określenie powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

- 1) Ustala się, że układ komunikacyjny obszaru planu powiązany jest poprzez drogi gminne: w kierunku południowym - z drogą krajową nr 50, w kierunku północnym - z drogą wojewódzką nr 876.

## **Rozdział 8.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.**

#### **§ 20. Zasady zaopatrzenia w wodę:**

- 1) Teren zaopatrywany jest w wodę z ujęcia wody pitnej we wsi Bartoszkówka; Ustala się zaopatrzenie w wodę dla obszaru objętego planem z istniejących (110, 160) i projektowanych sieci wodociągowych;
- 2) Ustala się rozbudowę sieci wodociągowej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg;
- 3) Do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z indywidualnych źródeł;
- 4) Dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z własnych ujęć do celów gospodarczych (nawadniania działki w zabudowie mieszkaniowej i potrzeb związanych z prowadzonym gospodarstwem rolnym) zlokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) Sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami rozporządzenia z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

#### **§ 21. Zasady odprowadzenia ścieków bytowych i wód opadowych:**

- 1) Ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do planowanej kanalizacji sanitarnej w celu ich oczyszczenia;
- 2) Dopuszcza się w obszarze planu lokalizowanie lokalnych systemów oczyszczania ścieków bytowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) Dopuszcza się do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu do oczyszczalni ścieków na podstawie umów indywidualnych;
- 4) Ustala się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych do wód i do ziemi z zachowaniem wymagań przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego.

#### **§ 22. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:**

- 1) Ustala się zasilanie terenu w energię elektryczną poprzez istniejące i projektowane sieci średniego i niskiego napięcia;
- 2) Ustala się zasadę budowy sieci średniego i niskiego napięcia wzdłuż projektowanych i istniejących dróg;
- 3) Ustala się, że lokalizacja stacji transformatorowych wymaga dostępności do drogi publicznej lub wewnętrznej;
- 4) Dopuszcza się budowę nowych obiektów wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji, z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących siłę wiatru.

#### **§ 23. Zasady obsługi w zakresie telekomunikacji:**

- 1) Ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;
- 2) Ustala się realizację sieci telekomunikacyjnych wzdłuż istniejących i projektowanych dróg, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.

**§ 24. Zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy:**

- 1) Ustala się docelowo zaopatrzenie w gaz w oparciu o sieć gazu przewodowego;
- 2) Ustala się, że obszar planu winien być objęty zaopatrzeniem w gaz w oparciu o budowę sieci z zachowaniem obowiązujących norm w zakresie prowadzenia i lokalizowania sieci i urządzeń;
- 3) Do czasu budowy sieci gazowej dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z instalacji zbiornikowych.

**§ 25.** Ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem m.in. ekologicznych czynników grzewczych w szczególności: gazu, energii elektrycznej, energii słonecznej, oleju niskosiarkowego oraz odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji.

**§ 26.** Zasady usuwania odpadów: Sposób zagospodarowania działki budowlanej musi uwzględniać zapewnienie miejsca do czasowego gromadzenia odpadów w sposób niezagrożający środowisku.

**§ 27.** Ustalenia ogólne: Dla planowanej zabudowy należy zachować odległości od wszelkich istniejących sieci i urządzeń podziemnych i naziemnych wynikające z przepisów odrębnych.

**Rozdział 9.****Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

**§ 28.** 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 10.****Stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu**

**§ 29. 1.** Ustala się dla terenów o symbolu MN opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu w wysokości 10%;

2. Ustala się dla pozostałych terenów opłatę w wysokości 0%.

**DZIAŁ II.****Przepisy szczegółowe****Rozdział 1.****Przeznaczenie terenu. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu****§ 30.**

| Oznaczenie terenu |                                                                                  | 1MN - 6MN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1.</b>         | <b>Przeznaczenie terenu</b>                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>1)</b>         | <b>Przeznaczenie podstawowe</b>                                                  | Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>2)</b>         | <b>Przeznaczenie uzupełniające</b>                                               | a) budynki gospodarcze i garażowe,<br>b) komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,<br>c) obiekty małej architektury;                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>3)</b>         | <b>Przeznaczenie dopuszczalne</b>                                                | Usługi towarzyszące.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>2.</b>         | <b>Zasady zagospodarowania</b>                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>1)</b>         | <b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>                                            | Budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący,<br><br>W obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy ustala się zakaz budowy budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>2)</b>         | <b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| a)                | nieprzekraczalne linie zabudowy                                                  | - od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 1KD/D – 6,0m na terenie 1MN, 4MN, 5MN oraz 4,0m na terenie 2MN,<br>- od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 2KD/D – 6,0m na terenie 5MN i 6MN, 4,0m na terenie 2MN,<br>- od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 1KDWp, 2KDWp, 3KDW, 5KDW – 6,0m,<br>- od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 3KDWp – 6,0m na terenie 6MN, 4,0m na terenie 2MN,<br>- od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 6KDW – 6,0m i 9,0m |

|                                                                          |                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                          |                                                                     | zgodnie z rysunkiem planu,<br>- od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 7KDW – 4,0m na terenie 2MN, 7,5m na terenie 6MN,<br>- od linii rozgraniczającej terenów o symbolu ZL – 12,0m,                                                                                                                                                                                                     |
| b)                                                                       | parametry zabudowy działki budowlanej                               | -udział procentowy maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie MN – 30%,<br>-udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie MN – co najmniej 50%,<br>-maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,<br>-minimalna intensywność zabudowy – 0,07,          |
| c)                                                                       | maksymalna wysokość zabudowy                                        | 15,0m, w tym maksymalna wysokość:<br>- budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 10,0m,<br>- budynków gospodarczych i garaży – 6,0m,<br>- budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy – 4,0m,<br>- obiektów małej architektury – 3,0m,                                                                                   |
| d)                                                                       | geometria dachów                                                    | -dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°,                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| e)                                                                       | ogrodzenia                                                          | -zgodnie z §10;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>3) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości</b> |                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| a)                                                                       | Minimalne powierzchnie działek                                      | -1000m <sup>2</sup> ,<br>-ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych,                                                                                                                                                                                                                         |
| b)                                                                       | Minimalne fronty działek                                            | 20,0m,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| c)                                                                       | Kąt położenia granic bocznych działek w położeniu do pasa drogowego | 90°± 20°;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>4)</b>                                                                | <b>Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej</b>   | 1000 m <sup>2</sup> ;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>5) Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>                                |                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| a)                                                                       | obsługa komunikacyjna terenu                                        | Obsługa terenu z istniejących dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych oraz drogi przylegającej do granicy planu, dla której wyznaczono poszerzenie o symbolu 1KDWp, 2KDWp, 3KDWp,                                                                                                                                                                                                           |
| b)                                                                       | parkingi                                                            | Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-óch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce. W przypadku budynków z wbudowaną funkcją usługową – 3 miejsc postojowych.<br>Dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych łącznie z miejscami postojowymi w garażach.<br><br>Ustala się, iż miejsca postojowe należy lokalizować na terenie działek związanych z inwestycją. |

## § 31.

|                          |                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Oznaczenie terenu</b> |                                       | <b>1R – 15R</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>1.</b>                | <b>Przeznaczenie terenu</b>           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>1)</b>                | <b>Przeznaczenie podstawowe</b>       | Tereny rolnicze;                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>2)</b>                | <b>Przeznaczenie dopuszczalne</b>     | a)zabudowa zagrodowa,<br>b)komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,<br>c)obiekty małej architektury.                                                                                                                             |
| <b>2.</b>                | <b>Zasady zagospodarowania</b>        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>1)</b>                | <b>Ogólne zasady zagospodarowania</b> | Ustala się zakaz zabudowy niezwiązanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego rozumianego zgodnie przepisami Kodeksu cywilnego oraz ustawy z zakresu kształtowania ustroju rolnego. Zakaz hodowli zwierząt powyżej 10 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych definiowanych zgodnie z przepisami dotyczącymi |



|           |                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|           |                                                                                  | ochrony środowiska), z wyj. zwierząt takich jak: lisy, jenoty, norki, tchórze, nutrie, szynszyle, kury, kaczki, gęsi, indyki, perlice, przepiórki, gołębie, psy, króliki, których hodowla może wynosić do 2DJP.<br><br>Na terenie o symbolu 3R znajduje się fragment strefy ochrony konserwatorskiej nr AZP 62-63/6, warunki przystąpienia do zagospodarowania zgodnie z § 17 ust.2;                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>2)</b> | <b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| a)        | nieprzekraczalne linie zabudowy                                                  | -od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 1KD/D, 2KD/D, 3KDWp, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW – 6,0m,<br>-od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 1KDW – 6,0m na terenie 4R, 7,0m na terenie 2R,<br>- od linii rozgraniczającej terenów o symbolu ZL – 12,0m, z wyj. terenu o symbolu 10ZL,<br>-od linii rozgraniczającej terenu o symbolu 10ZL – od 12,0m do 20,5m,<br>- od linii rozgraniczającej terenu o symbolu 3WS – 5,0m,<br>- od granicy planu – 6,0m na terenie o symbolu 1R, 3R, 5R, 6R, 7R, 8R, 10R, 11R, 12R, 14R,<br>-od granicy planu – 10,0m na terenie o symbolu 13R,<br>-od granicy planu – 6,0m i 47,0m na terenie o symbolu 15R, |
| b)        | parametry zabudowy działki budowlanej                                            | -powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie R - do 10%,<br>-powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie R – co najmniej 70%,<br>-maksymalna intensywność zabudowy – 0,2,<br>-minimalna intensywność zabudowy – 0,01,                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| c)        | maksymalna wysokość zabudowy                                                     | 15,0m, w tym maksymalna wysokość:<br>-budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy – 4,0m,<br>- pozostałych budynków - 10,0m<br>- obiektów małej architektury – 3,5m,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| d)        | geometria dachów                                                                 | -dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| e)        | ogrodzenia                                                                       | zgodnie z § 10;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>3)</b> | <b>Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| a)        | obsługa komunikacyjna terenu                                                     | Obsługa terenu z istniejących dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych oraz dróg przylegających do granicy planu.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

## § 32.

|                          |                                       |                                                                                                               |
|--------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Oznaczenie terenu</b> |                                       | <b>1R/Z - 13R/Z</b>                                                                                           |
| <b>1.</b>                | <b>Przeznaczenie terenu</b>           |                                                                                                               |
| <b>1)</b>                | <b>Przeznaczenie podstawowe</b>       | Tereny rolnicze, tereny zadrzewień;                                                                           |
| <b>2)</b>                | <b>Przeznaczenie dopuszczalne</b>     | Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji infrastruktury technicznej oraz komunikacji. |
| <b>2.</b>                | <b>Zasady zagospodarowania</b>        |                                                                                                               |
| <b>1)</b>                | <b>Ogólne zasady zagospodarowania</b> | Ogrodzenia zgodnie z § 10.<br>Ustala się:<br>-zakaz budowy budynków,<br>-zachowanie zadrzewień śródpolnych.   |

## § 33.

|                          |                                 |                   |
|--------------------------|---------------------------------|-------------------|
| <b>Oznaczenie terenu</b> |                                 | <b>1ZL – 18ZL</b> |
| <b>1.</b>                | <b>Przeznaczenie terenu</b>     |                   |
| <b>1)</b>                | <b>Przeznaczenie podstawowe</b> | Tereny lasów.     |

|           |                                       |                                                                                               |
|-----------|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
|           |                                       | Sposób zagospodarowania terenu – użytkowanie gruntów leśnych w rozumieniu przepisów o lasach. |
| <b>2.</b> | <b>Zasady zagospodarowania</b>        |                                                                                               |
| <b>1)</b> | <b>Ogólne zasady zagospodarowania</b> | Ogrodzenia zgodnie z § 10.<br>Ustala się zakaz zabudowy.                                      |

## § 34.

|                          |                                       |                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Oznaczenie terenu</b> |                                       | <b>1WS – 3WS</b>                                                                                                                                                                                                     |
| <b>1.</b>                | <b>Przeznaczenie terenu</b>           |                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>1)</b>                | <b>Przeznaczenie podstawowe</b>       | Tereny wód powierzchniowych;                                                                                                                                                                                         |
| <b>2)</b>                | <b>Przeznaczenie dopuszczalne</b>     | Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji infrastruktury technicznej oraz komunikacji.                                                                                                        |
| <b>2.</b>                | <b>Zasady zagospodarowania</b>        |                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>1)</b>                | <b>Ogólne zasady zagospodarowania</b> | Ustala się utrzymanie rzeki Pisi Tuczej, rowu melioracyjnego oraz oczka wodnego z zakazem zanieczyszczania i zasypywania oraz z nakazem zabezpieczenia brzegów przed osuwaniem.<br>Ustala się zakaz budowy budynków. |

## § 35.

|                          |                                                   |                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Oznaczenie terenu</b> |                                                   | <b>1KD/D, 2KD/D</b>                                                                                                                                                                     |
| <b>1.</b>                | <b>Przeznaczenie terenu</b>                       |                                                                                                                                                                                         |
| <b>1)</b>                | <b>Przeznaczenie podstawowe</b>                   | Tereny komunikacji – tereny dróg publicznych, kategorii gminnej, klasy dojazdowej.                                                                                                      |
| <b>2.</b>                | <b>Zasady zagospodarowania</b>                    |                                                                                                                                                                                         |
| <b>1)</b>                | <b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>             | -tereny obejmują realizację elementów drogi i urządzeń z drogą związanych,<br>-dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych; |
| <b>2)</b>                | <b>Szerokość dróg w liniach rozgraniczających</b> | 1KD/D, 2KD/D - szerokość dróg w liniach rozgraniczających wynosi 10m, z wyjątkiem skrzyżowania, gdzie zaprojektowano narożne ścieżki linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu. |

## § 36.

|                          |                                                   |                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Oznaczenie terenu</b> |                                                   | <b>1KD/Dp</b>                                                                                                                                                                          |
| <b>1.</b>                | <b>Przeznaczenie terenu</b>                       |                                                                                                                                                                                        |
| <b>1)</b>                | <b>Przeznaczenie podstawowe</b>                   | Teren komunikacji – teren części drogi publicznej, kategorii gminnej, klasy dojazdowej.                                                                                                |
| <b>2.</b>                | <b>Zasady zagospodarowania</b>                    |                                                                                                                                                                                        |
| <b>1)</b>                | <b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>             | -teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z drogą związanych,<br>-dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych; |
| <b>2)</b>                | <b>Szerokość dróg w liniach rozgraniczających</b> | 1KD/Dp - szerokość części drogi w liniach rozgraniczających zmienna i wynosi do 3,0m; planowana całkowita szerokość wynosi 10,0m.                                                      |

## § 37.

|                          |                                                   |                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Oznaczenie terenu</b> |                                                   | <b>1KDWp, 2KDWp, 3KDWp</b>                                                                                                                                                                           |
| <b>1.</b>                | <b>Przeznaczenie terenu</b>                       |                                                                                                                                                                                                      |
| <b>1)</b>                | <b>Przeznaczenie podstawowe</b>                   | Tereny komunikacji – tereny części drogi wewnętrznej.                                                                                                                                                |
| <b>2.</b>                | <b>Zasady zagospodarowania</b>                    |                                                                                                                                                                                                      |
| <b>1)</b>                | <b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>             | -tereny obejmują realizację elementów drogi i urządzeń z drogą związanych,<br>-dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych;              |
| <b>2)</b>                | <b>Szerokość dróg w liniach rozgraniczających</b> | 1KDWp - szerokość części drogi w liniach rozgraniczających zmienna i wynosi do 2,0m; planowana całkowita szerokość wynosi 8,0m,<br>2KDWp, 3KDWp - szerokość części drogi w liniach rozgraniczających |

|  |  |                                                                                                                                                                                        |
|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | zmienna i wynosi do 2,0m; z wyjątkiem skrzyżowania, gdzie zaprojektowano narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu; planowana całkowita szerokość wynosi 8,0m. |
|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## § 38.

| Oznaczenie terenu |                                            | 1KDW - 7KDW                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.                | Przeznaczenie terenu                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 1)                | Przeznaczenie podstawowe                   | Tereny komunikacji - tereny dróg wewnętrznych                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 2.                | Zasady zagospodarowania                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 1)                | Ogólne zasady zagospodarowania             | -tereny obejmują realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych,<br>-dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych;                                                                                                                                                                                                        |
| 2)                | Szerokość dróg w liniach rozgraniczających | 1KDW, 2KDW, 4KDW, 7KDW – szerokość dróg w liniach rozgraniczających wynosi 6,0m,<br>3KDW, 5KDW – szerokość dróg w liniach rozgraniczających wynosi 8,0m,<br>6KDW – szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 10,0m;<br>droga zakończona placem manewrowym o wymiarach 12,5m×12,5m.<br><br>Na skrzyżowaniach dróg narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu. |

## DZIAŁ III.

## Rozdział 1.

## Przepisy końcowe

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

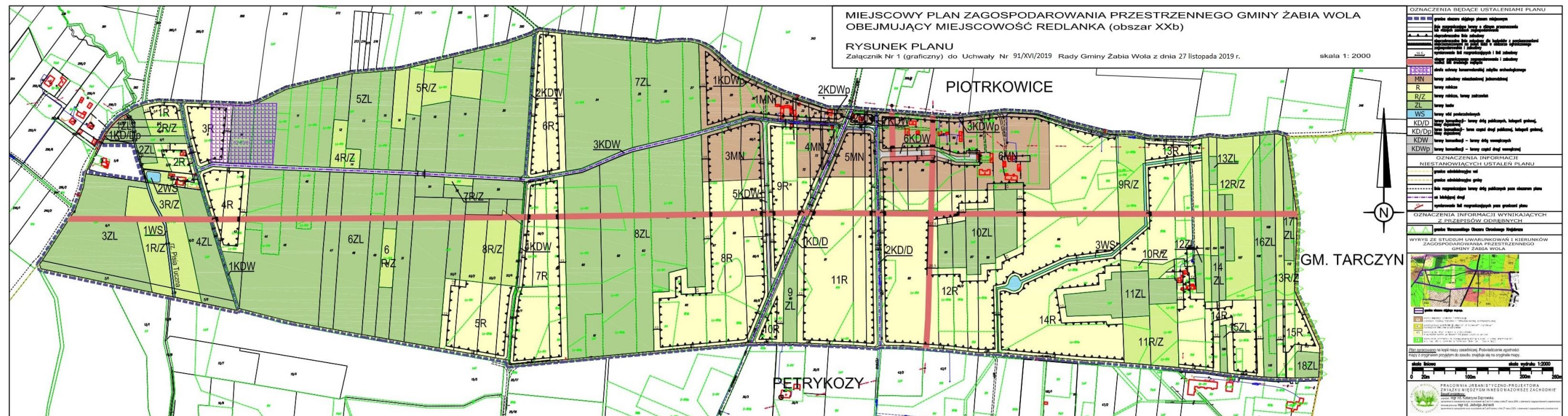
§ 40. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

**Anna Filipowicz**

z dnia 27 listopada 2019 r.



PRZEWODNICZĄCY RADY

**Anna Filipowicz**

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 91/XVI/2019

Rady Gminy Żabia Wola

z dnia 27 listopada 2019 r.

**w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
Gminy Żabia Wola obejmującego miejscowość Redlanka (obszar XXb)**

| Lp | Data wpływu uwagi | Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi | Treść uwagi                                                                                                                          | Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga | Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga | Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi |                       | Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi |                       | Uwagi                                                                                                                                                                                                                              |
|----|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                   |                                                                             |                                                                                                                                      |                                                |                                                                  | uwaga uwzględniona                                 | uwaga nieuwzględniona | uwaga uwzględniona                                      | uwaga nieuwzględniona |                                                                                                                                                                                                                                    |
| 1. | 2.                | 3.                                                                          | 4.                                                                                                                                   | 5.                                             | 6.                                                               |                                                    |                       | 7.                                                      | 8.                    | 9.                                                                                                                                                                                                                                 |
| 1  | 25.09.2019        |                                                                             | Zmiana przeznaczenia na działki rekreacyjne i zabudowę jednorodzinną                                                                 | Redlanka, dz. ew. 82 i 83                      | 5MN, 11R                                                         | X                                                  |                       |                                                         |                       | Uwzględniono w maksymalnie możliwej części, na pozostałym obszarze w studium RP – strefa produkcji rolnej                                                                                                                          |
| 2  | 25.09.2019        |                                                                             | Zmiana przebiegu drogi wewnętrznej 6KDW – przeniesienie drogi pomiędzy działkami 87, 88, 89 a 90, 96/1                               | Redlanka, dz. ew. 91                           | 6KDW                                                             | X                                                  |                       |                                                         |                       | Zaproponowany przebieg drogi 6KDW umożliwia racjonalny podział działek budowlanych i realizację dwóch linii zabudowy mieszkaniowej                                                                                                 |
| 3  | 26.09.2019        |                                                                             | Ustalenie przeznaczenia podstawowego jako MN                                                                                         | Redlanka, dz. ew. nr 67                        | 8R                                                               | X                                                  |                       |                                                         |                       | Uwzględniono w maksymalnie możliwej części, na pozostałym obszarze w studium RP – strefa produkcji rolnej. Skorygowano poprzez zmianę funkcji na tereny rolnicze co umożliwi realizację siedliska, zgodnie z przepisami odrębnymi. |
| 4  | 26.09.2019        |                                                                             | Ustalenie przeznaczenia podstawowego jako UM4 tj. obszary usługowo-mieszkaniowe z przewagą zabudowy usługowej związanej z turystyką, | Redlanka, dz. ew. nr 28                        | 1MN                                                              | X                                                  |                       |                                                         |                       | Niezgodne z przeznaczeniem określonym w studium (MN1 - strefa zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem lokalizacji usług podstawowych niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania terenów zabudowy mieszkaniowej)                     |

|   |            |  |                                                                                                                                                                     |                            |     |  |   |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---|------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-----|--|---|--|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   |            |  | rekreacją, sportem<br>z możliwością realizacji<br>zamieszkania zbiorowego<br>i usług zdrowia                                                                        |                            |     |  |   |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 5 | 26.09.2019 |  | Zmiana nieprzekraczalnych<br>linii zabudowy od linii<br>rozgraniczających terenów<br>o symbolu ZL na 6,0 m                                                          | Redlanka, dz.<br>ew. nr 28 | 1MN |  | X |  |  | Brak możliwości modyfikacji . Zasady<br>lokalizacji zabudowy w sąsiedztwie lasu<br>wynikają z przepisów odrębnych<br>dotyczących warunków technicznych jakim<br>powinny odpowiadać budynki i ich<br>usytuowanie.                                                                                                                                     |
| 6 | 26.09.2019 |  | Zmiana parametrów<br>zabudowy działki<br>budowlanej na maksymalną<br>powierzchnię zabudowy do<br>40% działki                                                        | Redlanka, dz.<br>ew. nr 28 | 1MN |  | X |  |  | Dopuszczenie 40% powierzchni zabudowy<br>wydaje się nieracjonalne.<br>Przy wskaźniku powierzchni biologicznie<br>czynnej na poziomie 50% na obsługę<br>komunikacyjną oraz utwardzenie<br>pozostałoby jedynie 10% powierzchni<br>działki.                                                                                                             |
| 7 | 26.09.2019 |  | Zmiana maksymalnej<br>wysokości zabudowy na<br>15 m dla budynków<br>mieszkalnych<br>jednorodzinnych<br>i wielorodzinnych oraz<br>budynków gospodarczych<br>i garaży | Redlanka, dz.<br>ew. nr 28 | 1MN |  | X |  |  | Niezgodne z parametrami wyznaczonymi<br>w studium, zalecana wysokość budynków<br>do 12m, preferowana<br>wysokość 8-10 m.                                                                                                                                                                                                                             |
| 8 | 26.09.2019 |  | Ustalenie 12 m dla<br>budynków<br>z pomieszczeniami<br>nieprzeznaczonymi na pobyt<br>ludzi w obszarze<br>ograniczonego<br>zagospodarowania<br>i zabudowania         | Redlanka, dz.<br>ew. nr 28 | 1MN |  | X |  |  | Brak możliwości modyfikacji – zapis<br>wynika z aktu wyższego. Zasady prac<br>w sąsiedztwie linii energetycznych<br>wynikają z przepisów odrębnych<br>dotyczących bezpieczeństwa i higieny<br>pracy.                                                                                                                                                 |
| 9 | 26.09.2019 |  | Ustalenie 10 m dla obiektów<br>małej architektury                                                                                                                   | Redlanka, dz.<br>ew. nr 28 |     |  | X |  |  | Uwaga bezzasadna – zgodnie z charakterem<br>obiektów małej architektury<br>zdefiniowanych w prawie budowlanym jako<br>obiekty „niewielkie”, obiekty te powinny<br>mieć charakter nieuciążliwy i pełnić funkcję<br>poboczną w stosunku do korzystania<br>z danej nieruchomości. Dopuszczenie 10 m<br>wysokości stanowi zaprzeczenie tej<br>definicji. |

|    |            |  |                                                            |                                 |          |  |   |  |  |                                                                               |
|----|------------|--|------------------------------------------------------------|---------------------------------|----------|--|---|--|--|-------------------------------------------------------------------------------|
| 10 | 27.09.2019 |  | Przeznaczenie działek<br>w całości na działki<br>budowlane | Redlanka, dz.<br>ew. nr 72 i 73 | 4MN, 10R |  | X |  |  | Nie zgodne z przeznaczeniem określonym<br>w studium (strefa produkcji rolnej) |
|----|------------|--|------------------------------------------------------------|---------------------------------|----------|--|---|--|--|-------------------------------------------------------------------------------|

Załączniki:

- zbiór uwag zamieszczonych w wykazie.

PRZEWODNICZĄCY RADY

**Anna Filipowicz**

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 91/XVI/2019

Rady Gminy Żabia Wola

z dnia 27 listopada 2019 r.

## **ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ O ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018 roku, poz. 1945 z późn. zm.) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

### **I. DROGI PUBLICZNE**

#### **- wykup terenu pod drogi publiczne**

Drogi w obszarze opracowania są drogami publicznymi kategorii gminnej.

Koszty wykupu terenu pod drogi publiczne obciążają budżet gminy.

#### **- budowa dróg (jezdni, poboczy i ewentualnie chodników oraz odwodnienie i oświetlenie dróg)**

Przebudowa i budowa dróg gminnych należy do zadań własnych gminy i realizowana będzie w oparciu o Wieloletni Plan Inwestycyjny ze środków budżetu gminy wspieranych środkami funduszy UE.

### **II. BUDOWA WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI**

#### **Wodociągi:**

Sieć wodociągowa w miejscowości Redlanka przebiega m.in. częściowo wzdłuż ulicy Dereniowej oraz ulicy Świerkowej. Rozbudowa sieci wodociągowej następować będzie zgodnie z Wieloletnim Planem Inwestycyjnym Gminy Żabia Wola, który winien uwzględniać tempo zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz potrzeby w zakresie infrastruktury technicznej. Do czasu wybudowania sieci wodociągowej plan dopuszcza pobór wody z indywidualnych źródeł.

#### **Kanalizacja:**

Do czasu wybudowania oczyszczalni ścieków i sieci kanalizacyjnej plan ustala odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub do lokalnych systemów oczyszczania ścieków bytowo – gospodarczych.

Budowa oczyszczalni ścieków oraz sieci kanalizacyjnych należy do zadań własnych gminy i realizowana będzie ze środków finansowych budżetu gminy, ze środków krajowych i środków pochodzących z funduszy europejskich.

### **III. BUDOWA SIECI I URZĄDZEŃ ELEKTRYCZNYCH I GAZOWYCH**

Obszar planu zaopatrzonej jest w energię elektryczną z istniejącej sieci energetycznej.

Rozbudowa sieci elektrycznych zgodnie z zapisami planu odbywać się będzie na podstawie umowy zawartej pomiędzy zainteresowanym inwestorem i odpowiednim terenowo przedsiębiorstwem energetycznym.

Do zadań własnych gminy zgodnie z art. 18 Prawa energetycznego w zakresie zaopatrzenia w energię i paliwa gazowe należy planowanie i organizowanie zaopatrzenia oraz finansowanie oświetlenia dróg.

PRZEWODNICZĄCY RADY  
**Anna Filipowicz**