

**MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY ŻABIA WOLA
OBEJMUJĄCY MIEJSCOWOŚĆ BOLESŁAWEK**

STYCZEŃ 2015



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

ZESPÓŁ PROJEKTOWY:

projektant:
mgr inż. Ewa Grzesiak
uprawnienia urbanistyczne nr WA 283

mgr inż. Jadwiga Jeznach

Aleksandra Miastowska

**UCHWAŁA NR 5/IV/2015
RADY GMINY ŻABIA WOLA
z dnia 27 stycznia 2015r.**

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. Urz. z 2013r. poz. 594 z póź. zm) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2012 poz. 647 z póź. zm.) oraz Uchwały Nr 61/XLIV/2010 z dnia 26 października 2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola, 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.) Rada Gminy uchwala, co następuje:

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmujący miejscowość Bolesławek na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2.

1. Plan obejmuje miejscowość Bolesławek w jej granicach administracyjnych położoną w centralnej części gminy Żabia Wola na południowy – zachód od miejscowości Żabia Wola, o łącznej powierzchni około 125,75ha.
2. Granice obszaru objętego planem oznaczone są 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;
- 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 miejscowym,
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,
 - strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych oznaczone symbolem 61-63/22 oraz 62-63/10,
 - obszar ograniczonej zabudowy i zagospodarowania od linii energetycznych,
 - przeznaczenie terenów – określone symbolem cyfrowym i literowym;
 - b) pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacji i nie stanowią ustaleń planu;
 - 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 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 narażone na niebezpieczeństwo powodzi 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 Bolesławek w gminie Żabia Wola, o którym mowa w §1 uchwały;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie zasadniczej i ewidencyjnej w skali 1:2000, stanowiący załącznik graficzny 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 z dnia 27 marca 2003 r. 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 w tekście uchwały, a także wyznaczoną przez przepisy odrębne linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczającej drogi lub terenów o innym przeznaczeniu, a także od innych obiektów, granic działki, granic administracyjnych wsi lub granicy planu itp.; poza nieprzekraczalne linie zabudowy mogą wystawać elementy budynków lub obiekty wymienione w przepisach ogólnych;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które powinno dominować w danym terenie w sposób określony ustaleniami planu;
- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – przeznaczenie terenu i związany z nim sposób zagospodarowania dopuszczone na wyodrębnionym terenie, przy czym warunki tego dopuszczenia określa niniejsza uchwała;
- 8) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu niezbędny do realizacji i funkcjonowania przeznaczenia podstawowego terenu;
- 9) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynków i innych obiektów budowlanych;
- 10) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej przyległej do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, z której odbywa się zjazd na działkę;
- 11) **osiowym poszerzeniu drogi** – należy przez to rozumieć obustronne symetryczne poszerzenie istniejącej drogi do szerokości w liniach rozgraniczających podanej w planie w stosunku do osi symetrii istniejącej drogi;
- 12) **maksymalnej intensywności zabudowy** – nieprzekraczalna wartość stosunku sumy powierzchni liczonej w obrysie murów zewnętrznych wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków, do powierzchni działki;
- 13) **usługach towarzyszących** – należy przez to rozumieć usługi związane bezpośrednio z obsługą lokalnej 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. a także inne usługi do nich podobne; są to usługi lokalizowane w bryle

budynku mieszkalnego jednorodzinnego, o powierzchni całkowitej wg przepisów odrębnych, których działalność nie powoduje konieczności wprowadzenia ruchu transportu ciężkiego ponad 3,5 t;

- 14) **obszarze ograniczonej zabudowy i zagospodarowania**- należy przez to rozumieć teren położony wzdłuż linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV oraz wysokiego napięcia 110kV. Zakaz zabudowy budynkami w obszarze, dla którego przekroczone są dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i nie zdefiniowanych w niniejszej uchwale należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi i aktami prawnymi.

Informacje dotyczące konstrukcji planu

§ 6.

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 cyfrowym i literowym 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:

MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
R/Z	tereny rolnicze – tereny zieleni, łąk, pastwisk i zadrzewień
ZL	tereny lasów,
R	tereny rolnicze,
WS	teren wód powierzchniowych – rzeka Pisia Tuczna
E	teren infrastruktury technicznej – stacja transformatorowa
KDD	tereny komunikacji - tereny dróg publicznych kategorii gminnej, klasy dojazdowej,
KDDp	tereny komunikacji – tereny poszerzenia dróg publicznych kategorii gminnej, klasy dojazdowej
KDW	teren komunikacji – teren drogi wewnętrznej

Rozdział 2 Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8.

1. Zasady ustalania położenia linii rozgraniczających:

- 1) Ustala się, że linie rozgraniczające tereny dróg o symbolu KDD, KDDp i KDW o szerokości podanej w planie wyznacza rysunek planu oraz przepisy szczegółowe niniejszej uchwały;
- 2) Ustala się, iż linie rozgraniczające terenów MN, R/Z, ZL, R, WS, E wyznacza rysunek planu.

§ 9.

1. Zasady ustalania linii zabudowy:

- 1) Linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne od strony dróg, terenu lasu oraz rowu melioracyjnego i zwymiarowane na rysunku planu;
- 2) Ustala się, że wyznaczone w planie linie zabudowy są liniami nieprzekraczalnymi dla budynków;
- 3) Dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy od strony dróg: słupów, zadaszeń, podestów wejściowych, tarasów, okapów - max do szerokości 1.50 m;
- 4) Ustala się lokalizację budynków od pozostałych granic działek zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 5) Ustala się w pasie terenu zawartym pomiędzy określoną planem linią zabudowy i linią rozgraniczającą drogi, lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury;
- 6) Ustala się, że odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy dla budynków od górnej krawędzi skarpy rowu melioracyjnego – wynosi 5,0m.

§ 10.

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, zieleni, czerwieni i czerni;
- 3) Ustala się pokrycie dachów blachą, blachodachówką, dachówką ceramiczną i betonową, gontem bitumicznym lub drewnianym, strzechą;
- 4) Na terenach o symbolu MN dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, garażowych w granicy działki lub lokalizowanie tych budynków w zbliżeniu do granicy na odległość 1.5m;

§ 11.

1. 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, urządzeń infrastruktury technicznej itp.) oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych;
- 2) Istniejące ogrodzenia nie zlokalizowane w linii rozgraniczającej mogą być użytkowane z prawem do ich zachowania, do czasu realizacji dróg;
- 3) Ustala się od strony dróg zakaz lokalizowania ogrodzeń betonowych z pełnymi przęsłami z elementów prefabrykowanych i blaszanych;
- 4) Dla terenów dróg o szerokości mniejszej niż 10.0 m bramy wjazdowe należy lokalizować zachowując minimalną odległość 7.0 m od osi drogi;
- 5) Ustala się, że odległość ogrodzeń od górnej krawędzi skarpy rzeki Pisi Tuczej i rowu melioracyjnego – wynosi min. 3,0m.

§ 12.

1. Zasady sytuowania reklam i szyldów:

- 1) Na terenach o symbolu MN dopuszcza się lokalizowanie reklam wyłącznie w formie tablic reklamowych oraz szyldów o powierzchni mierzonej w obrysie zewnętrznym do 3m² oraz słupów ogłoszeniowych;
- 2) Dopuszcza się lokalizowanie słupów ogłoszeniowych w liniach rozgraniczających dróg w sposób niekolidujący z ruchem drogowym;
- 3) Zabrania się lokalizowania reklam, innych niż słupy ogłoszeniowe w liniach rozgraniczających dróg.

§ 13.

1. Zasady sytuowania obiektów małej architektury:

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

Rozdział 3

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 14.

1. W obszarze objętym planem nie ustala się granic terenów wymagających scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.
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.

§ 15.

1. Północna i wschodnia część obszaru objętego planem położona jest w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki Pisi Tuczej;
2. Ustala się wprowadzenie nasadzeń kompensujących gatunki rodzime i właściwe dla siedlisk, w przypadku konieczności usunięcia cennych drzew z zadrzewień śródpolnych, przydrożnych lub nadwodnych, stosowanie nasadzeń zieleni gatunków rodzimych i właściwych dla siedlisk;
3. 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.
4. Zakaz, o którym mowa w ust. 3 nie dotyczy:
 - infrastruktury technicznej i dróg;
 - inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, której lokalizacji winna być zgodna z przepisami odrębnymi z zakresu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.
5. Ustala się, że prowadzenie działalności nie powinno powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny.
6. W obszarze planu ustala się zakaz lokalizowania zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku występowania awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów prawa ochrony środowiska.

§ 16.

1. W zakresie wód podziemnych i powierzchniowych:

- 1) Ustala się, że wszelkie prace melioracyjne oraz prace ziemne związane z przekształceniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcenie poziomu terenu mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne należy prowadzić zgodnie z przepisami Prawa Wodnego;
- 2) Dopuszcza się przebudowę rowów melioracyjnych w celu dostosowania do nowego układu funkcjonalno – komunikacyjnego;
- 3) Dopuszcza się zastąpienie istniejących rowów kanalizacją odwadniającą z odprowadzeniem wód do odbiorników;

- 4) Ustala się zachowanie pasa co najmniej 5,0m od górnej krawędzi skarpy rowów melioracyjnych, wolnego od zabudowy oraz pasa co najmniej 3m wolnego od ogrodzeń dla zapewnienia możliwości eksploatacji i konserwacji cieków sprzętem mechanicznym oraz swobodnego ruchu pieszych;
- 5) Ustala się obowiązek ochrony rzeki Pisi Tuczej przed zasypywaniem, uszkodzaniem brzegów i zaśmiecaniem.

§ 17.

1. W zakresie ochrony powietrza:

- 1) Ustala się, że prowadzenie działalności powodującej wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza, nie może 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.

§ 18.

1. Ochrona i wzbogacanie lokalnych wartości środowiskowych, przyrodniczych i krajobrazowych:

- 1) Ustala się zachowanie i utrzymanie cennych istniejących zadrzewień, dopuszcza się usuwanie drzew w przypadkach nieuniknionych kolizji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) W terenach komunikacji miejsca nie przeznaczone do ruchu kołowego i pieszego należy zagospodarować zielenią z zachowaniem warunków niepogarszania warunków bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- 3) Wielkości maksymalnej powierzchni zabudowy są wyznaczone i określone w Dziale II;
- 4) Wielkości minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej są wyznaczone i określone w Dziale II;
- 5) Wskaźnik maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy są wyznaczone i określone w Dziale II.

§ 19.

1. W obszarze planu jako tereny objęte ochroną przed hałasem wskazuje się:

- 1) Tereny MN jako tereny pod zabudowę mieszkaniową w rozumieniu przepisów Prawa Ochrony Środowiska;
- 2) Siedliska rolnicze na terenach R jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo – usługowe w rozumieniu przepisów Prawa Ochrony Środowiska.

§ 20.

1. W zakresie gospodarki odpadami.

- 1) Wytwórca odpadów zobowiązany jest do:
 - a) Postępowania z odpadami w sposób zgodny z zasadami gospodarki odpadami i wymaganiami ochrony środowiska oraz przepisami dotyczącymi gospodarki odpadami;
 - b) Magazynowania odpadów w sposób selektywny i bezpieczny dla środowiska w miejscu ich powstawania – na terenie działki należy wyznaczyć miejsce do czasowego gromadzenia odpadów.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 21.

Plan ustala ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne nr ew. 61-63/22 oraz nr ew. 62-63/10) w formie stref ochrony konserwatorskiej w granicach zgodnych z oznaczeniem na

rysunku planu, określonych specjalnym symbolem i oznaczonych numerami: 61-63/22, 62-63/10 na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 6

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

§ 22.

1. Obiekty budowlane w sąsiedztwie istniejących linii energetycznych i stacji transformatorowych (w obszarze ograniczonej zabudowy i zagospodarowania) należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy bezpieczeństwa, Polskie Normy i inne przepisy odrębne.
2. Dla terenów oznaczonych symbolem ZL ustala się zakaz zabudowy, a dla terenów oznaczonych symbolem R/Z i WS ustala się zakaz zabudowy budynkami.

Rozdział 7

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 23.

1. Określenie układu komunikacyjnego wraz z parametrami oraz klasyfikacją dróg;
 - 1) Ustala się obsługę bezpośrednią obszaru objętego planem poprzez układ istniejących i projektowanych dróg;
 - 2) Plan wyznacza następujące drogi :
 - a) istniejące i projektowane drogi publiczne klasy dojazdowej, kategorii gminnej;
 - b) projektowaną drogę wewnętrzną.
 - 3) Szerokość terenów komunikacji w ich liniach rozgraniczających określono na rysunku planu oraz w § 40 - § 42 niniejszej uchwały;
 - 4) Dla terenów o symbolu MN ustala się możliwość wyznaczenia dróg wewnętrznych o szerokości minimum:
 - a) 10.0 m - dla obsługi powyżej 10 działek,
 - b) 8.0 m – dla obsługi od 3 do 10 działek,
 - c) 6.0 m – dla obsługi 2 działek.
 - 5) Drogi wewnętrzne winny mieć połączenie z dwoma drogami publicznymi, w przypadku braku połączenia z drogą publiczną należy na drodze wewnętrznej wydzielić teren do zawracania o minimalnej szerokości 12.5 m × 12.5m;
 - 6) Przy skrzyżowaniach dróg dojazdowych należy stosować narożne ścięcia linii rozgraniczających o minimalnych wymiarach 5.0 m x 5.0 m (zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi w zakresie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie).
2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:
 - 1) Układ komunikacyjny obszaru planu powiązany jest poprzez drogi gminne z miejscowością Słubica Wieś, a następnie poprzez drogi gminne z miejscowością Oddział i drogą krajową nr S8 relacji Warszawa – Wrocław.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 24.

1. Zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) Obszar opracowania zasilany jest z istniejącego wodociągu gminnego zasilanego z ujęcia wód w miejscowości Bartoszkówka. Ustala się zaopatrzenie w wodę dla obszaru objętego planem z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych;
- 2) Ustala się budowę sieci wodociągowej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg;
- 3) Do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z indywidualnych ujęć zlokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) Sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

§ 25.

1. Zasady odprowadzenia ścieków bytowych i wód opadowych:

- 1) Ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do projektowanej kanalizacji sanitarnej w celu ich oczyszczenia;
- 2) Dopuszcza się do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej odprowadzanie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu do oczyszczalni ścieków na podstawie umów indywidualnych;
- 3) Ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych wprost do gruntu, wód podziemnych, cieków naturalnych i rowów melioracyjnych;
- 4) Dopuszcza się w obszarze planu lokalizowanie lokalnych systemów oczyszczania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) Odprowadzanie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własności nie może naruszać interesu osób trzecich; w przypadku nadmiaru wód należy je retencjonować w zbiornikach.

§ 26.

1. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) Ustala się zasilanie terenu w energię elektryczną z GPZ w miejscowości Kaleń poprzez istniejące i projektowane sieci SN i NN;
- 2) Ustala się zasadę budowy sieci SN, NN wzdłuż projektowanych i istniejących dróg;
- 3) Dopuszcza się przebudowę istniejących linii energetycznych SN i NN w celu dostosowania do nowego układu funkcjonalno – komunikacyjnego;
- 4) Ustala się, że lokalizacja stacji transformatorowych wymaga dostępności do drogi publicznej lub wewnętrznej;
- 5) Dopuszcza się stosowanie alternatywnych źródeł energii elektrycznej: np. generatorów prądu i innych źródeł energii odnawialnej tj.: kolektory słoneczne.

§ 27.

1. Telekomunikacja:

- 1) Ustala się zasadę obsługi 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.

§ 28.

1. Zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy:

- 1) W granicach planu nie istnieje sieć gazowa. Ustala się docelowo zaopatrzenie w gaz w oparciu o projektowaną 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.

§ 29.

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 innych odnawialnych źródeł energii.

§ 30.

1. Zasady usuwania odpadów:

- 1) Ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych i wywozu ich do dalszego przetworzenia lub unieszkodliwienia zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) Zagospodarowanie działki musi uwzględniać zapewnienie terenu do czasowego gromadzenia odpadów w sposób nie zagrażający środowisku.

§ 31.

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, w szczególności w pasie zawartym pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a linią zabudowy;
- 3) 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.

§ 32.

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:

§ 33.

1. Ustala się dla terenów o symbolach MN stawkę procentową w wysokości 10%.
2. Ustala się dla pozostałych terenów stawka procentowa w wysokości 0%.

Dział II Przepisy szczegółowe

Rozdział 1

Przeznaczenie terenu. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

§ 34.

Oznaczenie terenu		1MN – 11MN (powierzchnia 29,49ha)
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
2)	Przeznaczenie uzupełniające	<ul style="list-style-type: none"> - budynki gospodarcze i garażowe, - urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleń urządzona, obiekty małej architektury.
3)	Przeznaczenie dopuszczalne	Usługi towarzyszące, w tym usługi handlu do 50m ² powierzchni sprzedaży.
2.	Zasady zagospodarowania	
	Ogólne zasady zagospodarowania	Przez tereny o symbolach: 2MN, 4MN, 6MN i 10MN przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne 15kV i 110kV. Zabudowa terenu w obszarze ograniczonej zabudowy i zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi i Polską Normą.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy)	
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne	<ul style="list-style-type: none"> - 6,0m od linii rozgraniczającej drogi: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 2KDDp, 1KDW wg rysunku planu, - 6,0m od dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, z wyjątkiem obsługujących jedną działkę, wzdłuż których linia zabudowy przebiega w odległości min 4,0m, - 12,0m od linii rozgraniczającej tereny o symbolu ZL, - 5,0m od górnej skarpy rowu, - od terenu 6R linie zabudowy wg rysunku planu, - w/w ustalenia nie dotyczą sieci i obiektów infrastruktury technicznej.
b)	parametry zabudowy działki	<ul style="list-style-type: none"> - maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%, - powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – co najmniej 60%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0.35 - minimalna intensywność zabudowy – 0.1
c)	wysokość zabudowy	max. 11,0m -dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 11,0m, - dla budynków gospodarczych i garaży – 6,0m
d)	geometria dachów	<ul style="list-style-type: none"> - dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°, z wyjątkiem rozbudów istniejących budynków, gdzie dopuszcza się kąt nachylenia połaci dachowych w nawiązaniu do istniejącego, - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub garażowych.
e)	ogrodzenia	Zgodnie z § 11.
2)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie działek	1200 m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.

b)	minimalne fronty działek	18,0m
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±20°
3)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	1200 m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.
4)	Obsługa komunikacyjna, parkingi (dojazdy i drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu)	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg publicznych oraz z dróg wewnętrznych znajdujących się na terenie objętym planem, a także z niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych.
b)	parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-ch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce. W przypadku budynków z wbudowaną funkcją usługową – co najmniej trzech miejsc postojowych.

§ 35.

Oznaczenie terenu		1R/Z – 7R/Z (powierzchnia 2,99ha)
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny rolnicze – tereny zieleni, łąk, pastwisk i zadrzewień, Tereny zieleni wzdłuż rzeki Pisi Tucznej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	- ustala się zakaz zabudowy budynkami.

§ 36.

Oznaczenie terenu		1ZL – 19ZL (powierzchnia 9,73ha)
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny lasów. Sposób zagospodarowania terenu – użytkowanie gruntów leśnych w rozumieniu przepisów o lasach. Zakaz zabudowy.

§ 37.

Oznaczenie terenu		1R-8R (powierzchnia 77,36ha)
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny rolnicze.
2)	Przeznaczenie uzupełniające	- budynki mieszkalne, budynki gospodarcze, garażowe i inwentarskie niezbędne do produkcji rolnej, - urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleń urządzone, obiekty małej architektury.

2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	<p>Ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy niezwiązanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego rozumianego wg przepisów odrębnych.</p> <p>Zakaz hodowli zwierząt powyżej 10 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych definiowanych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska)</p> <p>W granicach terenu:</p> <p>-1R występuje zabytek archeologiczny nr ew 61-63/22, dla którego została ustalona ochrona w formie strefy ochrony konserwatorskiej, określony na rysunku planu symbolem i oznaczony nr 61-63/22;</p> <p>-4R występuje zabytek archeologiczny nr ew 62-63/10, dla którego została ustalona ochrona w formie strefy ochrony konserwatorskiej, określony na rysunku planu symbolem i oznaczony nr 62-63/10;</p> <p>zasady ochrony określa §21.</p> <p>Przez tereny o symbolach: 6R, 7R, 8R przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne 15kV i 110kV. Zabudowa terenu w obszarze ograniczonej zabudowy i zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi i Polską Normą.</p>
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne	<ul style="list-style-type: none"> - 6,0m od linii rozgraniczającej drogi: 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 1KDW, 2KDDp wg rysunku planu, - 12,0m od linii rozgraniczającej tereny lasów o symbolu ZL, - 5,0m od górnej skarpy rowu, - w terenie 6R linie zabudowy wg rysunku planu, - w/w ustalenia nie dotyczą urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.
b)	parametry zabudowy działki	<ul style="list-style-type: none"> - maksymalna powierzchnia zabudowy – 10% pow. działki, - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70% pow. działki, - maksymalna intensywność zabudowy – 0.15, - minimalna intensywność zabudowy – 0.1
c)	wysokość zabudowy	max. 12,0m
d)	geometria dachów	<ul style="list-style-type: none"> - dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°, - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych, inwentarskich lub garażowych o nachyleniu połaci dachowych od 12°.
e)	ogrodzenia	zgodnie z § 11.
3)	Obsługa komunikacyjna, parkingi (dojazdy i drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu)	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych znajdujących się na terenie objętym planem.

§ 38.

Oznaczenie terenu		1WS
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren wód powierzchniowych- rzeka Pisia Tuczna
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	<ul style="list-style-type: none"> - Ustala się ochronę i utrzymanie istniejącej rzeki z zakazem jej zanieczyszczania i zasypywania oraz przekształcania jej koryta, - Ustala się zachowanie naturalnej obudowy koryta rzeki Pisi Tuczonej, - Pozostawia się naturalny przepływ, - Ustala się zakaz zabudowy budynkami.

§ 39.

Oznaczenie terenu		1E
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren infrastruktury technicznej – stacja transformatorowa Stacja transformatorowa i inne urządzenia, będące częścią sieci elektroenergetycznej, bądź elementem służącym obsłudze tej sieci.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	<ul style="list-style-type: none"> - Ustala się zakaz zabudowy nie związanej z urządzeniami technicznymi dla obsługi terenu, - Ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych- 15.0m.

§ 40.

Oznaczenie terenu		1KDD -5KDD
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji - tereny dróg publicznych kategorii gminnej, klasy dojazdowej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	<ul style="list-style-type: none"> – teren obejmuje realizację elementów drogi tj.(jezdnię, chodnik, pobocza i rowy odwadniające) i urządzeń z drogą związanych, – dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, – ustala się stosowanie narożnych ściąg linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych i rysunkiem planu.

2)	Szerokość dróg w liniach rozgraniczających	<ul style="list-style-type: none"> - 12,0 m, dla drogi o symbolu: 1KDD (ul. Nad Potokiem) – osiowe poszerzenie istniejącej drogi, jedynie na wysokości istniejącego budynku mieszkalnego na działce nr ewid. 9/2 poszerzenie w kierunku północnym; - 10,0m, dla drogi o symbolu 2KDD (ul. Małej Łąki) – osiowe poszerzenie istniejącej drogi, droga zakończona placem manewrowy 13,0mx13,0m; - 12,0m, dla drogi o symbolu 3KDD (ul. Dzikiej Kaczki) - osiowe poszerzenie istniejącej drogi; - 10,0m, dla drogi o symbolu 4KDD (ul. Maślaków) – poszerzenie istniejącej drogi i kierunku północnym; - 8,0m, w granicach planu (całkowita szerokość drogi 10,0m), dla drogi o symbolu 5KDD – jednostronne poszerzenie istniejącej drogi w kierunku północno – wschodnim.
----	---	--

§ 41.

Oznaczenie terenu		1KDDp-2KDDp
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji – tereny poszerzenia dróg publicznych - kategorii gminnej, klasy dojazdowej
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	<ul style="list-style-type: none"> – teren obejmuje realizację elementów drogi (chodniki, pobocze i rowy odwadniające) i urządzeń z drogą związanych, – dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, – ustala się stosowanie narożnych ściąg linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych i rysunkiem planu.
2)	Szerokość dróg w liniach rozgraniczających	<ul style="list-style-type: none"> - 3,0m (w granicy planu) szerokość poszerzenia drogi 1KDDp w liniach rozgraniczających wynikająca z osiowego poszerzenia drogi. Całkowita szerokość drogi 10,0m; - 5,0m (w granicy planu) szerokość poszerzenia drogi 2KDDp w liniach rozgraniczających wynikająca z osiowego poszerzenia drogi. Całkowita szerokość drogi 12,0m.

§ 42.

Oznaczenie terenu		1KDW
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren komunikacji – teren drogi wewnętrznej
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	<ul style="list-style-type: none"> – teren obejmuje realizację elementów drogi (jezdnię, chodniki, pobocze i odwodnienie oraz urządzenia związane z drogą, – dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, – ustala się stosowanie narożnych ściąg linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych i rysunkiem planu.
2)	Szerokość drogi w liniach rozgraniczających	- 10,0m, dla drogi o symbolu 1KDW – według rysunku planu.

Dział III
Rozdział 1
Przepisy końcowe

§ 43.

1. Dla terenu objętego niniejszym planem tracą moc uchwały:

- nr 37/2000 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 27 kwietnia 2000r.,
- nr 48/2003 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 28 sierpnia 2003r.,

§ 44.

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żabia Wola.

§ 45.

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

§ 46.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

Roman Olczak