

**MIEJSCOWY PLAN  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY ŻABIA WOLA  
OBEJMUJĄCY MIEJSCOWOŚĆ LISÓWEK (obszar XI)**



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

---

**ZESPÓŁ PROJEKTOWY:**

Kierownik pracowni  
mgr inż. Jadwiga Jeznach

Projektant  
mgr inż. arch. Ewa Grzesiak

**UCHWAŁA NR 61/XXI/2016  
RADY GMINY ŻABIA WOLA  
Z DNIA 25 PAŹDZIERNIKA 2016 R.**

**W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY ŻABIA WOLA OBEJMUJĄCEGO MIEJSCOWOŚĆ LISÓWEK (obszar XI)**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 446) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2016r. poz. 778 z późn. 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 zmienionej Uchwałą Nr 1/XVI/2016 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 26 stycznia 2016r. oraz Uchwałą Nr 51/XX/2016 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 27 września 2016r., 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 Lisówek (obszar XI) na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

**§ 2.**

1. Plan obejmuje miejscowość Lisówek (obszar XI) o powierzchni ok. 89 ha, położony w gminie Żabia Wola, przy drodze gminnej, pomiędzy miejscowością Kaleń Towarzystwo a miejscowością Zaręby, w odległości ok. 3,5 km od miejscowości Żabia Wola.
2. Granica obszaru planu wyznaczona jest granicą administracyjną wsi Lisówek.
3. 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 uchwałę;
  - 2) Rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący 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) strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego,
    - g) obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii energetycznych średniego i wysokiego napięcia,
    - h) przeznaczenie terenów – określone symbolem literowym i cyfrowym;
  - 2) oznaczenia informacyjne nie będące ustaleniami planu;
  - 3) oznaczenia ustaleń wynikających z przepisów odrębnych:
    - a) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią,
    - 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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. W planie nie występują obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

#### § 5.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
  - 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący miejscowość Lisówek (obszar XI) w gminie Żabia Wola o którym mowa w §1 uchwały;
  - 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
  - 3) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Żabia Wola, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
  - 4) **ustawie** – należy przez to rozumieć przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
  - 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana sytuowanego budynku; poza nieprzekraczalne linie zabudowy mogą wystawać elementy budynków 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** – należy przez to rozumieć 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) **usługach towarzyszących** – należy przez to rozumieć usługi zlokalizowane w bryle budynku mieszkalnego jednorodzinnego, o powierzchni całkowitej w rozumieniu przepisów rozporządzenia z zakresu prawa budowlanego, których działalność nie powoduje konieczności wprowadzenia ruchu transportu ciężkiego ponad 3,5 t;
  - 10) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynków i innych obiektów budowlanych;
  - 11) **osiowym poszerzeniu drogi** – należy przez to rozumieć obustronne jednakowe poszerzenie istniejącej drogi do szerokości w liniach rozgraniczających podanej w planie wzdłuż osi istniejącej drogi;
  - 12) **obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy** – należy przez to rozumieć teren położony w sąsiedztwie linii wysokiego napięcia (po 18,0m od osi linii) i średniego napięcia (po 4,5m od osi linii), w którym zagospodarowanie podlega ograniczeniom wynikającym z przepisów odrębnych z zakresu bezpieczeństwa, w tym obowiązuje zakaz zabudowy dla budynków przeznaczonych na pobyt ludzi;
  - 13) **dopuszczeniu** – należy przez to rozumieć możliwość działań lub sposobów zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach planu, lecz nie uznanych za optymalne.
2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i nie zdefiniowanych w niniejszej uchwale należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

## 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 literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów.
5. Dla terenów wyznaczonych planem ustala się przeznaczenie podstawowe oraz dla niektórych terenów przeznaczenie dopuszczalne i warunki jego dopuszczenia.

## DZIAŁ I Przepisy ogólne

### Rozdział 1 Przeznaczenie terenu

#### § 7.

Na rysunku planu zostały wyznaczone tereny w liniach rozgraniczających o następującym przeznaczeniu podstawowym:

MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
R	tereny rolnicze,
R/Z	tereny rolnicze, zadrzewień śródpolnych, łąk i pastwisk,
R/ZZ	tereny rolnicze w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią
R/Z/ZZ	tereny rolnicze, zadrzewień śródpolnych, łąk i pastwisk w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią,
ZL	tereny lasów,
E	tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka,
KD/L	tereny komunikacji - tereny dróg publicznych kategorii gminnej, klasy lokalnej,
KD/L/ZZ	teren komunikacji – teren części drogi publicznej kategorii gminnej, klasy lokalnej w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią,
KD/D	teren komunikacji - teren drogi publicznej kategorii gminnej, klasy dojazdowej,
KDW	tereny komunikacji – tereny dróg wewnętrznych.

## Rozdział 2 Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

### § 8.

Zasady ustalania położenia linii rozgraniczających:

- 1) Ustala się, że linie rozgraniczające tereny dróg o symbolu KD/L, KD/L/ZZ, KD/D, KDW o szerokości podanej w planie wyznacza rysunek planu oraz przepisy szczegółowe niniejszej uchwały;
  - a) dla terenu istniejącej drogi o symbolu 1KD/L linie rozgraniczające zostały wyznaczone jako poszerzenie istniejącej drogi do szerokości 12.0m zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dla terenu istniejącej drogi o symbolu 1KD/L/ZZ linie rozgraniczające zostały wyznaczone jako poszerzenie istniejącej drogi do szerokości 12.0m zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) dla terenu istniejącej drogi o symbolu 2KD/L linie rozgraniczające zostały wyznaczone jako poszerzenie istniejącej drogi do szerokości 12.0m zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) dla terenu drogi o symbolu 1KD/D linie rozgraniczające zostały wyznaczone jako osiowe poszerzenie drogi do szerokości 10.0m zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) dla terenów dróg o symbolach 3KD/L, 1KDW, 2KDW, 3KDW linie rozgraniczające określa rysunek planu;
- 2) Ustala się, iż linie rozgraniczające terenów MN, R, R/ZZ, R/Z, R/Z/ZZ, ZL, E wyznacza rysunek planu.

### **§ 9.**

Zasady ustalania linii zabudowy:

- 1) Dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy od strony dróg: słupów, zadaszeń, 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 obiektu z uwzględnieniem wskaźników zawartych w przepisach szczegółowych.

### **§ 10.**

Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) Ustala się, że kierunek głównej kalenicy dachu budynku musi być prostopadły lub równoległy do granic bocznych działki budowlanej;
- 2) Na terenach o symbolu MN i R ustala się kolorystykę dachów budynków jako obowiązującą - w odcieniach brązu, zieleni, czerwieni lub szarości;
- 3) Ustala się możliwość krycia dachów blachą (w szczególności blachą płaską, trapezową lub blachodachówką), dachówką ceramiczną lub betonową, gontem bitumicznym lub drewnianym, łupkiem kamiennym, papą, jak również innymi pokryciami falistymi;
- 4) Na terenach o symbolu MN dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych w granicy działki lub lokalizowanie tych budynków w zbliżeniu do granicy na odległość 1.5m;
- 5) Szczegółowe ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy w poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały (przepisy szczegółowe).

### **§ 11.**

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 nie zlokalizowane w linii rozgraniczającej mogą być użytkowane w dotychczasowej lokalizacji, z prawem do ich zachowania, do czasu realizacji dróg;
- 3) Ustala się zakaz lokalizowania ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych od strony dróg;
- 4) Dla terenów dróg o szerokości mniejszej niż 10.0m bramy wjazdowe należy lokalizować zachowując minimalną odległość 7.0m od osi drogi.

### **§ 12.**

Zasady sytuowania urządzeń reklamowych:

- 1) Na terenach o symbolu MN i R dopuszcza się lokalizowanie reklam wyłącznie w formie tablic reklamowych o powierzchni mierzonej w obrysie zewnętrznym do 6m<sup>2</sup> oraz słupów ogłoszeniowych;
- 2) Zabrania się lokalizowania urządzeń reklamowych, innych niż słupy ogłoszeniowe, w liniach rozgraniczających dróg;
- 3) Dopuszcza się lokalizowanie słupów ogłoszeniowych w liniach rozgraniczających dróg w sposób niekolidujący z ruchem drogowym.

## **Rozdział 3**

### **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

### **§ 13.**

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

#### **§ 14.**

1. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi w rozumieniu ustawy z zakresu udostępniania informacji o środowisku i jego ochronie.
2. Zakaz, o którym mowa w ust. 1 nie dotyczy infrastruktury technicznej i dróg.
3. Ustala się, że prowadzenie działalności nie powinno powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych dot. ochrony środowiska, poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny.

#### **§ 15.**

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 nie pogorszenie i nie zakłócenie spływu wód podziemnych i powierzchniowych na działkach i terenach sąsiednich zgodnie z przepisami z zakresu Prawa Wodnego;
- 2) Ustala się zachowanie pasa co najmniej 3.0m wzdłuż rzeki Utraty, wolnego od ogrodzeń dla zapewnienia możliwości eksploatacji i konserwacji cieku sprzętem mechanicznym oraz swobodnego ruchu pieszych.

#### **§ 16.**

W zakresie ochrony powietrza:

- 1) Ustala się zakaz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 2) W celu ochrony powietrza ustala się ogrzewanie obiektów paliwami o możliwie najniższym poziomie emisji substancji szkodliwych dla środowiska.

#### **§ 17.**

Ochrona i wzbogacanie lokalnych wartości środowiskowych, przyrodniczych i krajobrazowych:

- 1) Ustala się zachowanie i utrzymanie cennych istniejących zadrzewień i wykorzystanie ich jako elementu zieleni urządzonej; dopuszcza się usuwanie drzew w przypadkach nieuniknionych kolizji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) Wielkości maksymalnej powierzchni zabudowy, minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy są wyznaczone i określone w Dziale II.

#### **§ 18.**

W zakresie ochrony akustycznej:

- 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.

#### **§ 19.**

W zakresie gospodarki odpadami: Ustala się postępowanie z odpadami w sposób zgodny z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami.

## **Rozdział 5**

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

#### **§ 20.**

Plan ustala ochronę zabytku archeologicznego (zabytek archeologiczny nr AZP 61-63/32) w formie strefy ochrony konserwatorskiej określonej na rysunku planu symbolem i oznaczonej numerem 61-63/32 na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

## **Rozdział 6**

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

#### **§ 21.**

1. Obiekty budowlane w sąsiedztwie linii energetycznych średniego i wysokiego napięcia (w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy) należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy bezpieczeństwa i inne przepisy odrębne. W obszarach ograniczonego zagospodarowania i zabudowy ustala się zakaz sytuowania budynków przeznaczonych na pobyt ludzi.
2. Dla terenów oznaczonych symbolem R/Z ustala się zakaz sytuowania budynków.
3. Dla terenów oznaczonych symbolem ZL, R/ZZ, R/Z/ZZ ustala się zakaz zabudowy.

## **Rozdział 7**

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów osuwania się mas ziemnych.**

#### **§ 22.**

1. W granicach planu występuje obszar szczególnego zagrożenia powodzią rzeki Utraty (tereny oznaczone symbolem R/ZZ, R/Z/ZZ, KD/L/ZZ). Granice obszaru zostały wskazane na załączniku nr 1 (graficznym). Na w/w obszarach obowiązują zakazy wynikające z ustawy Prawo Wodne.
2. W obszarze planu nie znajdują się tereny górnicze oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

## **Rozdział 8**

### **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 gminnych i dróg wewnętrznych;
  - 2) Plan wyznacza następujące drogi:
    - a) istniejące drogi publiczne 1KD/L, 1KD/L/ZZ, 2KD/L klasy lokalnej, kategorii gminnej,
    - b) projektowaną drogę publiczną 3KD/L klasy lokalnej, kategorii gminnej,
    - c) istniejącą drogę publiczną 1KD/D klasy dojazdowej, kategorii gminnej,
    - d) istniejące drogi wewnętrzne 1KDW, 2KDW i 3KDW.
  - 3) Szerokość terenów komunikacji w ich liniach rozgraniczających określono na rysunku planu oraz w §41 - §44 niniejszej uchwały;
  - 4) Dla terenów o symbolu MN ustala się możliwość wyznaczenia dróg wewnętrznych o szerokości minimum:
    - a) 8.0 m – dla obsługi powyżej 3 działek,
    - b) 6.0 m – dla obsługi 2 działek,
    - c) 5,0 m – dla obsługi 1 działki;
  - 5) W przypadku gdy droga wewnętrzna wydzielana jest z dwóch sąsiednich działek budowlanych, ustala się wydzielenie po 4,0m z każdej działki;



- 6) 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 x 12.5m;
- 7) 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).
2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:
  - 1) Układ komunikacyjny obszaru planu powiązany jest poprzez drogę gminną (1KD/L, 1KD/L/ZZ) z sąsiednimi miejscowościami gminy, a dalej poprzez układ dróg powiatowych z miejscowością Żabia Wola i drogą krajową nr 8.

## **Rozdział 9**

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

#### **§ 24.**

Zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) Obszar opracowania zasilany jest z istniejącego wodociągu gminnego zasilanego z ujęcia wód w miejscowości Żelechów. Ustala się zaopatrzenie w wodę dla obszaru objętego planem z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych o Ø110; o Ø160 i o Ø225;
- 2) Ustala się rozbudowę 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) Dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z własnych ujęć do celów gospodarczych (nawadniania działki w zabudowie mieszkaniowej i potrzeb związanych z prowadzonym gospodarstwem rolnym);
- 5) Sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

#### **§ 25.**

Zasady odprowadzenia ścieków bytowych i wód opadowych:

- 1) Ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do planowanej kanalizacji sanitarnej;
- 2) Dopuszcza się do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej odprowadzanie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych z wywozem do oczyszczalni ścieków na podstawie umów indywidualnych;
- 3) Dopuszcza się w obszarze planu lokalizowanie lokalnych systemów oczyszczania ścieków bytowo-gospodarczych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) 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.**

Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) Ustala się zasilanie terenu w energię elektryczną z GPZ w miejscowości Kaleń 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.

#### **§ 27.**

Telekomunikacja: Ustala się zasadę obsługi w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną.

#### **§ 28.**

Zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy:

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

Zasady zaopatrzenia w ciepło: 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.

Zasady usuwania odpadów: Zagospodarowanie działki musi uwzględniać zapewnienie terenu do czasowego gromadzenia odpadów w sposób nie zagrażający środowisku.

### § 31.

Ustalenia ogólne:

- 1) Sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów należy lokalizować na terenach komunikacji z zachowaniem wzajemnych odległości wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) 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

### Wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy.

### § 33.

1. Ustala się dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN stawkę procentową w wysokości 10%.
2. Ustala się dla pozostałych terenów stawkę procentową w wysokości 0%.

## Dział II

### Przepisy szczegółowe

## Rozdział 1

### Przeznaczenie terenu. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

### § 34.

Oznaczenie terenu		1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2)	Przeznaczenie uzupełniające	- budynki gospodarcze i garażowe, - komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - obiekty małej architektury.
3)	Przeznaczenie dopuszczalne	Usługi towarzyszące.
2.	Zasady zagospodarowania	

<b>1)</b>	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- na terenie o symbolu 4MN znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej nr AZP 61-63/32, warunki przystąpienia do zagospodarowania zgodnie z § 20,</li> <li>- w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy ustala się zakaz zabudowy budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi.</li> </ul>
<b>2)</b>	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- 6,0m od linii rozgraniczającej dróg 1KD/L, 2KD/L, 3KD/L, 1KD/D, 1KDW, 2KDW,
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	<ul style="list-style-type: none"> <li>- maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie MN – 40%,</li> <li>- powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie MN – co najmniej 50%,</li> <li>- maksymalna intensywność zabudowy – 0,75,</li> <li>- minimalna intensywność zabudowy – 0,05.</li> </ul>
c)	wysokość zabudowy	maksymalna wysokość 15,0m, w tym: <ul style="list-style-type: none"> <li>- maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 12,0m,</li> <li>- maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży – 6,0m,</li> <li>- maksymalna wysokość budynków nieprzeznaczonych na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy – 4,0m,</li> <li>- maksymalna wysokość obiektów małej architektury – 3,0m,</li> </ul>
d)	geometria dachów	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 nachylenia dachu,</li> <li>- dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub garażowych o nachyleniu połaci dachowych od 10°.</li> </ul>
e)	ogrodzenia	zgodnie z § 11.
<b>3)</b>	<b>Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości</b>	
a)	minimalne powierzchnie działek	1000 m <sup>2</sup> , <ul style="list-style-type: none"> <li>- ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.</li> </ul>
b)	minimalne fronty działek	18,0m
c)	kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±20°
<b>4)</b>	<b>Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1000 m<sup>2</sup></li> <li>- ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.</li> </ul>
<b>5)</b>	<b>Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg publicznych oraz 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. Dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych łącznie z miejscami postojowymi w garażach.

## § 35.

Oznaczenie terenu		1R, 2R, 3R, 4R
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
<b>1)</b>	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	Tereny rolnicze
<b>2)</b>	<b>Przeznaczenie dopuszczalne</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zabudowa zagrodowa,</li> <li>- usługi agroturystyczne,</li> <li>- dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi: komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,</li> <li>- obiekty małej architektury.</li> </ul>
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
<b>1)</b>	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ustala się możliwość lokalizacji zabudowy zagrodowej w ramach gospodarstwa rolnego rozumianego wg przepisów odrębnych,</li> <li>- ustala się zakaz hodowli zwierząt powyżej 10 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych definiowanych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska), z wyjątkiem hodowli koni, których hodowla może wynosić maksymalnie 22 DJP, oraz z wyjątkiem zwierząt takich jak: lisy, jenoty, norki, tchórze, nutrie, szynszyle, kury, kaczki, gęsi, indyki, perlice, przepiórki, gołębie, psy, króliki, których hodowla może wynosić do 2DJP,</li> <li>- na terenie o symbolu 2R znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej nr AZP 61-63/32. Warunki przystąpienia do zagospodarowania zgodnie z § 20,</li> <li>- w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy ustala się zakaz zabudowy budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi.</li> </ul>
<b>2)</b>	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> <li>- od linii rozgraniczającej dróg 1KD/L, 3KD/L, 1KD/D, 2KDW i 3KDW – 6,0m,</li> <li>- maksymalny zasięg zabudowy na terenie 2R ustala się na odległość od 150,0m do 340,0m od linii rozgraniczającej drogi 1KD/L i do 80 m od linii rozgraniczającej drogi 3KDW, zgodnie z wyznaczeniem nieprzekraczalnej linii zabudowy i zwymiarowaniem na rysunku planu,</li> <li>- maksymalny zasięg zabudowy na terenie 3R ustala się na odległość od 160,0m od linii rozgraniczającej 3KD/L do 200,0m od linii rozgraniczającej 2KD/L oraz do 170 m od linii rozgraniczającej drogi 1KD/L, zgodnie z wyznaczeniem nieprzekraczalnej linii zabudowy i zwymiarowaniem na rysunku planu,</li> <li>- 12,0m od terenów lasów 2ZL, 3ZL, 5ZL</li> <li>- na terenie 4R – 5,0m od granicy planu,</li> </ul>
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	<ul style="list-style-type: none"> <li>- maksymalna powierzchnia zabudowy – 10% pow. działki budowlanej na terenie R,</li> <li>- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70% pow. działki budowlanej na terenie R,</li> <li>- maksymalna intensywność zabudowy – 0,2,</li> <li>- minimalna intensywność zabudowy – 0,01.</li> </ul>
c)	wysokość zabudowy	<p>maksymalna wysokość – 15,0 m, w tym:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- maksymalna wysokość budynków nieprzeznaczonych na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy – 4,0m,</li> <li>- maksymalna wysokość obiektów małej architektury - 3,0m,</li> <li>- maksymalna wysokość pozostałych budynków – 12,0m</li> </ul>

d)	geometria dachów	- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°, z wyjątkiem rozbudów istniejących budynków, gdzie dopuszcza się kształt i kąt nachylenia połaci dachowych w nawiązaniu do istniejącego nachylenia dachu, - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub garażowych o nachyleniu połaci dachowych od 10°,
e)	ogrodzenia	zgodnie z § 11
<b>3) Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>		
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych znajdujących się na terenie objętym planem.

### § 36.

Oznaczenie terenu		1R/Z, 2R/Z
1.	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	Tereny rolnicze, zadrzewień śródpolnych, łąk i pastwisk
2)	<b>Przeznaczenie dopuszczalne</b>	Dla rolnictwa i mieszkańców wsi: - obiekty małej architektury, - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w przypadku braku możliwości innych rozwiązań.
2.	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
1)	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	Ogrodzenia zgodnie § 11. Ustala się: - zakaz zabudowy budynkami, - zachowanie zadrzewień śródpolnych.

### § 37.

Oznaczenie terenu		1R/ZZ, 2R/ZZ, 3R/ZZ, 4R/ZZ
1.	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	Tereny rolnicze w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.
2.	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
1)	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	- ustala się zakaz zabudowy; - zagospodarowanie zgodnie z przepisami z zakresu Prawa wodnego.

### § 38.

Oznaczenie terenu		1R/Z/ZZ, 2R/Z/ZZ
1.	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	Tereny rolnicze, zadrzewień śródpolnych, łąk i pastwisk w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.
2.	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
1)	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	- ustala się zakaz zabudowy; - zagospodarowanie zgodnie z przepisami z zakresu Prawa wodnego.

**§ 39.**

Oznaczenie terenu		1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL
1.	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	Tereny lasów.
2.	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
1)	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	Sposób zagospodarowania terenu – użytkowanie gruntów leśnych w rozumieniu przepisów o lasach. Ustala się zakaz zabudowy.

**§ 40.**

Oznaczenie terenu		1E
1.	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	Tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka  Stacja transformatorowa i inne urządzenia, będące częścią sieci elektroenergetycznej, bądź elementem służącym obsłudze tej sieci.
2.	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
1)	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	Ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych – 15,0 m.

**§ 41.**

Oznaczenie terenu		1KD/L, 2KD/L, 3KD/L
1.	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	Tereny komunikacji - tereny dróg publicznych, kategorii gminnej, klasy lokalnej,
2.	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
1)	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	– tereny obejmują realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, – dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.
2)	<b>Szerokość dróg w liniach rozgraniczających</b>	1KD/L - szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi od 7,0m do 12,0m; plan ustala osiowe poszerzenie drogi z wyjątkiem fragmentu w pobliżu skrzyżowania z drogą 2KD/L, gdzie poszerzenie jest przewidziane po północnej stronie drogi, zgodnie z rysunkiem planu, 2KD/L - szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 12,0m; ustala się poszerzenie drogi zgodnie z rysunkiem planu; przy skrzyżowaniu zaprojektowano trójkąty widoczności zgodnie z rysunkiem planu. 3KD/L - projektowana droga o szerokości 12,0m w liniach rozgraniczających.

**§ 42.**

Oznaczenie terenu		1KD/L/ZZ
1.	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	Teren komunikacji – teren części drogi publicznej, kategorii gminnej, klasy lokalnej w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.
2.	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
1)	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	– tereny obejmują realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, – dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.
2)	<b>Szerokość dróg w liniach rozgraniczających</b>	1KD/L/ZZ - szerokość części drogi w liniach rozgraniczających wynosi do 12,0m; plan ustala osiowe poszerzenie drogi.

**§ 43.**

Oznaczenie terenu		1KD/D
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
<b>1)</b>	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	Teren komunikacji - teren drogi publicznej, kategorii gminnej, klasy dojazdowej,
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
<b>1)</b>	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych,</li> <li>– dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.</li> </ul>
<b>2)</b>	<b>Szerokość dróg w liniach rozgraniczających</b>	1KD/D – szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 10.0m; plan ustala osiowe poszerzenie drogi.  Przy skrzyżowaniu zaprojektowano trójkąty widoczności zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 44.**

Oznaczenie terenu		1KDW, 2KDW, 3KDW
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
<b>1)</b>	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	Tereny komunikacji - tereny dróg wewnętrznych.
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
<b>1)</b>	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– tereny obejmują realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych,</li> <li>– dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.</li> </ul>
<b>2)</b>	<b>Szerokość dróg w liniach rozgraniczających</b>	1KDW – szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 8,0m, 2KDW – szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 10,0m; 3KDW – szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 8,0m, droga zakończona placem manewrowy o wymiarach 12.5m x 14,0m, plan ustala osiowe poszerzenie drogi.  Przy skrzyżowaniach dróg z drogami gminnymi zaprojektowano trójkąty widoczności zgodnie z rysunkiem planu.

**Dział III**  
**Rozdział 1**  
**Przepisy końcowe**

**§ 45.**

Na terenie objętym planem traci moc uchwała nr 37/2000 Rady Gminy w Żabiej Woli z dnia 27 kwietnia 2000r.

**§ 46.**

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żabia Wola.

**§ 47.**

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

**§ 48.**

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

Roman Olczak