

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY ŻABIA WOLA**  
**z dnia.....2006 roku**

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego Gminy Żabia Wola  
dotyczącego wsi Ojrzanów w jej granicach administracyjnych**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz.1591 z późniejszymi zmianami) i art. 26 i art. 27 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz.139 z późniejszymi zmianami), w związku z art. 85 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz.717 ) oraz na podstawie Uchwały Rady Gminy Żabia Wola Nr 15/2003 z dnia 27 marca 2003r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola Rada Gminy Żabia Wola uchwala co następuje:

**§ 1.**

Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola zwaną dalej planem zatwierdzonym Uchwałą Nr 37/2000 Rady Gminy w Żabiej Woli z dnia 27 kwietnia 2000r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 69 poz. 717 z dnia 29 czerwca 2000r.) obejmującego wieś **Ojrzanów** w jej granicach administracyjnych.

**§ 2.**

1. Integralną częścią planu jest rysunek w skali 1:5000 stanowiący załącznik graficzny do uchwały.
2. Na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia graficzne:
  - granice obszaru objętego planem w obrębie, którego obowiązują ustalenia planu,
  - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,
  - przeznaczenia obszarów – określone symbolem,
  - strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego,
3. Na rysunku planu znajdują się oznaczenia mające jedynie charakter informacyjny , nie będące ustaleniami obowiązującymi:
  - przebieg linii energetycznej 15kV z 15m pasmem wg § 3,ust.5.3,
  - przebieg linii energetycznej 110kV z 36m pasmem wg § 3,ust.5.3,
  - usytuowanie istniejących stacji transformatorowych,
  - osie dróg,
  - istniejące linie podziału,
  - istniejący wodociąg ,
  - istniejący gazociąg,
  - projektowana kanalizacja sanitarna,
  - obszar zmeliorowany,
  - rowy,
  - rzeka Utrata,
  - granice wsi Ojrzanów.

## **Przyjmuje się następujące zasady:**

### **1. Zasady zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego**

1.1. Ustanawia się zakaz realizacji inwestycji oraz użytkowania obiektów powodujących pogarszanie warunków życia mieszkańców oraz stanu środowiska, a w szczególności takich jego elementów jak: powietrze atmosferyczne, środowisko gruntowo-wodne, krajobraz.

1.2. Na terenach objętych zmianą planu ustala się zachowanie i ochronę istniejącej zieleni i wartościowego drzewostanu, należy dążyć do wprowadzania zieleni uzupełniającej, szczególnie wzdłuż istniejących ciągów komunikacyjnych.

1.3. Jednostka organizacyjna w projektowanej i prowadzonej działalności obowiązana jest stosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, które wyeliminują szkodliwe oddziaływanie na środowisko poza terenem zakładu, do którego jednostka organizacyjna posiada tytuł prawny.

### **2. Zasady i warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska kulturowego.**

2.1. W strefie ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego plan ustala:

a) obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (na etapach określonych przepisami szczególnymi) wszelkich zmian w użytkowaniu terenu, realizacji ogrodzeń działek oraz robót ziemnych (w tym niwelacyjnych) – naruszających strukturę gruntu poniżej 30 cm od istniejącego poziomu terenu.

b) w strefie ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego – realizacja planowanych i uzgodnionych inwestycji wymaga zapewnienia stałego nadzoru archeologicznego przy wszelkich robotach ziemnych, związanych z zamierzoną inwestycją – z rygorem zmiany nadzoru na archeologiczne badania wykopaliskowe, w przypadku ujawnienia w wykopach budowlanych obiektów archeologicznych.

### **3. Zasady podziału na działki budowlane.**

3.1. Ustala się możliwość podziału na działki budowlane terenów oznaczonych symbolami M; MU, MZR, ZR, ZRM.

#### **3.2. Zasady podziału terenów oznaczonych symbolami M, MZR, ZRM.**

Dla nowo wydzielonych działek plan ustala minimalną powierzchnię 1000 m<sup>2</sup>.

Nie ustala się maksymalnej powierzchni działki.

Wydzielone działki powinny mieć kształt zbliżony do prostokąta o szerokości frontu min.20m.

Podział terenu wiąże się z wyznaczeniem ciągów komunikacyjnych:

- dróg dojazdowych o min. szerokości 10 m w liniach rozgraniczających na terenach gdzie wydziela się min. 10 działek,
- dróg dojazdowych o min. szerokości 8 m w liniach rozgraniczających na terenach gdzie wydziela się do 10 działek.

Dla pojedynczej działki zabudowy mieszkaniowej bez usług plan przyjmuje, że dostęp do drogi publicznej jest zapewniony, jeżeli sięgacz o min. szer. 5m i max. długości 70m, stanowi część działki. Place manewrowe o wymiarach min. 20m x 20m. Należy tak projektować parcelację, aby unikać wyznaczenia ulic z obu stron jednego rzędu działek.

Sposób podziału na działki części terenu nie może uniemożliwić prawidłowego podziału pozostałego terenu i jego obsługi komunikacyjnej. Dopuszcza się podział wtórny działki pod warunkiem zapewnienia obsługi komunikacyjnej każdej działki. W celu wydzielenia

normatywnych działek zaleca się łączenie działek lub ich części przed podziałem wtórnym. Powierzchnia działki powstałej w wyniku podziału wtórnego – min. 1000m<sup>2</sup> przy min. szerokości frontu 20m.

Plan zaleca poszerzenie wydzielonych ciągów komunikacyjnych o szerokościach mniejszych niż 6,0m w liniach rozgraniczających symetrycznie względem osi istniejącej drogi. Plan dopuszcza zachowanie istniejących dróg o szerokości w liniach rozgraniczających mniejszej niż 10m jeśli ich poszerzenie jest niemożliwe.

Plan adaptuje zainwestowanie działek o powierzchni mniejszej niż 1000m<sup>2</sup>.

Dopuszcza się wtórny podział działek o powierzchni powyżej 2000 m<sup>2</sup> dla terenów o symbolu: M; MZR, ZRM, ZR.

W celu ograniczenia ilości zjazdów na drogi powiatowe należy tak dokonywać podziałów, aby obsługa komunikacyjna powstałych działek odbywała się na terenie dzielonym z jednym zjazdem na drogę powiatową.

### **3.3. Podział terenu oznaczonego symbolem ZR.**

Wielkość nowo wydzielonych działek ustala się na poziomie 1500 – 3000m<sup>2</sup>.

Dopuszcza się podział wtórny na działki rekreacyjne pod warunkiem zapewnienia obsługi komunikacyjnej każdej działki.

Pozostałe ustalenia i zalecenia jak dla terenu M, MZR, ZRM.

### **3.4. Podział terenu oznaczonego symbolem MU.**

Dla nowo wydzielonych działek pod zabudowę mieszkaniowo – usługową plan ustala minimalną powierzchnię 1500m<sup>2</sup>.

## **4. Zasady i warunki kształtowania zabudowy.**

4.1. Usytuowanie nowo projektowanych budynków mieszkalnych i usługowych wg nieprzekraczalnej linii zabudowy dla poszczególnych terenów.

4.2. Na terenach o symbolach M, MZR; ZRM; MU dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży w granicy działki jako obiektów zestawionych bliźniaczo.

4.3. Wprowadza się zakaz wznoszenia ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych.

4.4. W linii ogrodzenia należy lokalizować skrzynki gazowe i elektryczne.

4.5. Dla dróg do obsługi terenów rolnych o szerokości w liniach rozgraniczających 6m minimalna linia zabudowy wynosi 8m od linii rozgraniczającej drogę.

4.6. Dla dróg wewnętrznych w zabudowie mieszkaniowej i rekreacyjnej o szerokości w liniach rozgraniczających 8 i 10m minimalna linia zabudowy wynosi 6m od linii rozgraniczającej drogę.

#### **4.7 Plan ustala nieprzekraczalne linie zabudowy:**

- od rowów melioracyjnych 7m;
- od ściany lasu:
  - w przypadku zwartych kompleksów leśnych o powierzchni powyżej 5ha – 20m;
  - w przypadku zwartych kompleksów leśnych o powierzchni poniżej 5ha – 8m;
- od rzek 20m.

## **5. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:**

### **5.1. Zaopatrzenie w wodę:**

a) Ustala się docelowe zaopatrzenie w wodę z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych.

b) Do momentu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się alternatywnie zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych.

## **5.2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych i deszczowych.**

a) Ustala się zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków sanitarnych wprost do gruntu lub do cieków powierzchniowych.

b) Ustala się, że ścieki sanitarne będą docelowo odprowadzane do komunalnych sieci kanalizacji sanitarnej dla terenów oznaczonych symbolem M, MU, MZR, ZRM, ZR, UO, US. Dopuszcza się odprowadzanie ścieków sanitarnych do lokalnych systemów wraz z urządzeniami oczyszczającymi (o uciążliwości nie wykraczającej poza granice własności), a do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej odprowadzanie ścieków (dla wszystkich terenów) do szczelnych zbiorników bezodpływowych, z okresowym ich wywozem na zlewnię przy najbliższej oczyszczalni ścieków.

c) W przypadku realizacji indywidualnych systemów oczyszczania ścieków powierzchnia działek powinna wynosić min. 2000m<sup>2</sup>. Należy wykonać badania hydrogeologiczne stwierdzające możliwość zastosowania tych systemów.

d) Wody opadowe i roztopowe z powierzchni szczelnej ujęte w szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne wprowadzane do wód lub do ziemi z terenów usługowych, produkcyjno- usługowych i dróg zaliczanych do kategorii powiatowych, parkingów o pow. powyżej 0,1 ha powinny być oczyszczone.

e) Wprowadza się zakaz odprowadzania do kanalizacji sanitarnej ścieków deszczowych i z odwodnień oraz zakaz odprowadzania ścieków sanitarnych do kanalizacji deszczowej.

## **5.3. Zaopatrzenie w energię elektryczną.**

a) W obszarze opracowania istnieją sieci SN, NN i WN.

b) Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących sieci elektroenergetycznych (SN, NN) napowietrznych i kablowych oraz z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV, zgodnie z zapotrzebowaniem, w uzgodnieniu i na warunkach Zakładu Energetycznego, w oparciu o program zaopatrzenia w energię elektryczną.

c) Ustala się budowę sieci NN wzdłuż projektowanych i istniejących dróg;

d) Działania inwestycyjne w sąsiedztwie linii energetycznych:

- 110 kV z 36m pasmem oddziaływania wg
- 15 kV z 15m pasmem oddziaływania

wymagają na etapie projektowania, realizacji oraz użytkowania uwzględniania przepisów bezpieczeństwa, Polskich Norm oraz innych przepisów odrębnych.

e) Lokalizacja stacji transformatorowych wymaga dostępności od drogi publicznej lub wewnętrznej.

f) Dla projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV należy wydzielić działki o wymiarach 3m x 2m.

## **5.4. Telekomunikacja:**

Ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o sieć telekomunikacyjną istniejącą i projektowaną w uzgodnieniu i na warunkach Zakładu Telekomunikacji.

## **5.5. Zaopatrzenie w gaz:**

a) Ustala się zaopatrzenie w gaz w oparciu o istniejącą sieć gazową na terenach zgazyfikowanych i projektowaną sieć gazu przewodowego na pozostałych terenach.

b) Ustala się, że obszar planu winien być objęty zaopatrzeniem w gaz w oparciu o budowę sieci gazowej z zachowaniem obowiązujących norm w zakresie prowadzenia i lokalizowania sieci i urządzeń.

c) Szafki gazowe należy umieszczać w ogrodzeniach i zapewniać do nich dostępność od strony drogi.

d) Do czasu wybudowania sieci gazowej zaopatrzenie w gaz w oparciu o inne ekologiczne źródła energii.

#### **5.6. Zaopatrzenie w energię ciepłą:**

a) Ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła, z preferencją dla nieszkodliwych ekologicznych czynników grzewczych (gaz przewodowy, olej nisko siarkowy, energia elektryczna itp.).

#### **5.7. Usuwanie odpadów:**

a) Ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych i wywóz na wysypisko śmieci na podstawie umów,

b) Ustala się dążenie do realizacji systemu selektywnej zbiórki odpadów w miejscu ich powstawania z zapewnieniem pojemników na surowce wtórne.

c) Odpady niebezpieczne dla środowiska wymagają składowania i utylizacji wg. przepisów szczególnych, zgodnie z przyjętym gminnym programem gospodarki odpadami.

#### **Ustalenia ogólne:**

a). Sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi z zachowaniem wzajemnych odległości wynikających z przepisów odrębnych z dopuszczeniem możliwości przebudowy i modernizacji, w uzgodnieniu i na warunkach zarządzających poszczególnymi mediami.

b). Lokalizacja sieci infrastruktury technicznej (w technicznie uzasadnionych przypadkach) poza liniami rozgraniczającymi tereny komunikacji wymaga uzyskania zgody właściciela gruntu.

c). Do projektowanych obiektów budowlanych od istniejących sieci infrastruktury technicznej należy zachować odległości zgodnie z przepisami odrębnymi.

d). Wszelkie działania inwestycyjne na terenach zmeliorowanych wymagają uzgodnienia właściwego terytorialnie Oddziału Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych.

e). Na terenach o symbolach M, MU, MZR, ZR, ZRM linia zabudowy dla budynków wynosi 7m od górnej skarpy rowu, 20m od górnej skarpy rzeki; ogrodzenia powinny być oddalone min. 2m od górnej skarpy rowu. Dla terenów o symbolach UO, US linia zabudowy dla budynków wynosi 10m od górnej skarpy rowu, ogrodzenia powinny być oddalone min. 2m od górnej skarpy rowu.

Uzgodnienie z Inspektorem wymaga określenia ilości oraz sposobu odprowadzania ścieków deszczowych z terenów przewidzianych pod zabudowę usługową i terenów utwardzonych.

f). Ustala się obowiązek by realizacja wszelkich inwestycji w zasięgu oddziaływania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wszelkich mediów odbywała się w sposób zgodny z przepisami odrębnymi i polskimi normami.

### **§ 4.**

#### **Szczegółowe przeznaczenie terenów.**

##### **1. TERENY O SYMBOLU – RE.**

Tereny ciągów ekologicznych (tereny rolne wzdłuż cieków, dolin rzecznych oraz tereny przyległe do zbiorników wodnych).

#### **Ustala się:**

- zakaz zabudowy nowymi obiektami i budynkami (poza istniejącymi siedliskami);
- dopuszcza się zachowanie z możliwością rozbudowy i modernizacji istniejących siedlisk na terenach o symbolu RE;
- adaptację użytkowania przyrodniczego z możliwością budowy stawów rybnych;
- zabrania się prowadzenia prac ziemnych zmieniających zasadniczo istniejący przekrój dolin.
- dopuszcza się możliwość budowy urządzeń wodnych służących obsłudze terenu wg przepisów odrębnych.

## **2. TERENY O SYMBOLU – R.**

Plan ustala adaptację istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością uzupełnień i wymiany siedlisk oraz tworzenia nowych siedlisk zajmujących powierzchnię powyżej 1 ha.

Możliwość zabudowy tylko wchodzącymi w skład gospodarstw rolnych budynkami mieszkalnymi oraz innymi budynkami i urządzeniami służącymi wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno - spożywczemu.

Siedliskiem jest zespół zabudowań składających się z budynku mieszkalnego, budynków związanych z produkcją rolną (sadownictwo, ogrodnictwo, uprawy polowe, hodowla) oraz obiekty związane z prowadzeniem gospodarstwa rolnego np. budynki gospodarcze i inwentarskie (budynki służące do przechowywania maszyn i narzędzi, stodoły, obory, paszarnie, kurniki), obiekty związane z prowadzeniem działów specjalnych produkcji rolnej (np. szklarnie).

## **3. TEREN O SYMBOLU – W.**

Tereny wód otwartych – rowów, stawów, rzek.

Ustala się zakaz zabudowy urządzeniami nie związanymi z gospodarką wodną oraz ustala się konieczność zapewnienia dostępu do celów konserwacji.

## **4. TERENY O SYMBOLU – L.**

Tereny istniejących lasów.

### **Ustala się:**

- Zakaz zabudowy i zagospodarowania nie związanego z przeznaczeniem terenu.
- Dopuszcza się zachowanie z możliwością rozbudowy i modernizacji budynków w istniejących siedliskach na terenach o symbolu L.

## **5. TERENY O SYMBOLACH – 1KZ; 2KZ.**

### **Terren dróg zbiorczych .**

Tereny komunikacji przeznaczone do utrzymania istniejących oraz realizacji projektowanych dróg.

Szerokość dróg 1KZ; 2KZ w liniach rozgraniczających wynosi 16 m; w przypadku dróg istniejących dostosowanych do funkcji dróg zbiorczych poszerzenie w liniach rozgraniczających do min. 16 m powinno następować symetrycznie w stosunku do istniejącej osi drogi. Plan dopuszcza zachowanie istniejących dróg o szerokości w liniach rozgraniczających mniejszej niż 16 m, jeśli ich poszerzenie jest niemożliwe ze względu na istniejące zagospodarowanie.

Nieprzekraczalne linie zabudowy wynoszą 15m od krawędzi jezdni drogi, z zastrzeżeniem, że na terenach o symbolach M, MU, MZR, ZR, ZRM nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków garażowych i usługowych (o powierzchni zabudowy do 50m<sup>2</sup>) wynosi 4 m od linii rozgraniczających teren drogi.

Na terenach w/w w liniach rozgraniczających zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu, dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem nienaruszenia wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych, a także uzyskania zgody zarządcy dróg.

Wielkości trójkątów widoczności określone wg przepisów odrębnych.

Plan dopuszcza lokowanie rowów odwadniających wzdłuż dróg.

## **6. TERENY O SYMBOLU – KL.**

### **Terreny dróg lokalnych.**

Tereny komunikacji przeznaczone do utrzymania istniejących oraz realizacji projektowanych dróg.

### **Ustala się:**

- Szerokość nowo projektowanych dróg lokalnych KL w liniach rozgraniczających wynosi min. 12m; w przypadku dróg istniejących dostosowywanych do funkcji dróg lokalnych

poszerzenie w liniach rozgraniczających do min. 12m powinno następować symetrycznie w stosunku do istniejącej osi drogi. Plan dopuszcza zachowanie istniejących dróg o szerokości w liniach rozgraniczających mniejszej niż 12m, jeśli ich poszerzenie jest niemożliwe.

- Nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów kubaturowych wynoszą 6 m od linii rozgraniczających tereny dróg KL, z zastrzeżeniem, że na terenach o symbolach M, MU, MZR, ZR, ZRM nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków garażowych i usługowych (o powierzchni zabudowy do 50 m<sup>2</sup>) wynosi 4 m od linii rozgraniczających teren dróg KL.

Na terenach w/w w liniach rozgraniczających zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu; dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem nienaruszenia wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych, a także uzyskania zgody zarządcy dróg.

Wielkości trójkątów widoczności określona wg przepisów odrębnych.

Plan dopuszcza lokowanie rowów odwadniających wzdłuż dróg.

## **7. TERENY O SYMBOLU – KD.**

### **Tereny dróg dojazdowych.**

Tereny komunikacji przeznaczone do utrzymania istniejących oraz realizacji projektowanych dróg.

Szerokość nowo projektowanych dróg dojazdowych KD w liniach rozgraniczających wynosi min. 10m; w przypadku dróg istniejących dostosowywanych do funkcji dróg dojazdowych, poszerzenie w liniach rozgraniczających do min. 10m powinno następować symetrycznie w stosunku do istniejącej osi drogi. Plan dopuszcza zachowanie istniejących dróg o szerokości w liniach rozgraniczających mniejszej niż 10m, jeśli ich poszerzenie jest niemożliwe.

Nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów kubaturowych wynoszą 6 m od linii rozgraniczających tereny dróg KD, z zastrzeżeniem, że na terenach o symbolach M, MU, MZR, ZR, ZRM nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków garażowych i usługowych (o powierzchni zabudowy do 50 m<sup>2</sup>) wynosi 4 m od linii rozgraniczających teren dróg KD.

Na terenach w/w w liniach rozgraniczających zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu; dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem nienaruszenia wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych, a także uzyskania zgody zarządcy dróg.

Wielkości trójkątów widoczności określona wg przepisów odrębnych.

Plan dopuszcza lokowanie rowów odwadniających wzdłuż dróg.

## **8. TERENY O SYMBOLU – KDW.**

### **Tereny dróg wewnętrznych.**

Tereny komunikacji przeznaczone do utrzymania istniejących oraz realizacji projektowanych dróg.

Szerokość nowo projektowanych dróg wewnętrznych KDW w liniach rozgraniczających wynosi 10m i 6m; w przypadku dróg istniejących dostosowywanych do funkcji dróg wewnętrznych, poszerzenie w liniach rozgraniczających do 10m powinno następować symetrycznie w stosunku do istniejącej osi drogi. Plan dopuszcza zachowanie istniejących dróg o szerokości w liniach rozgraniczających mniejszej niż 10m, jeśli ich poszerzenie jest niemożliwe.

Nieprzekraczalne linie zabudowy wynoszą 6 m od linii rozgraniczających tereny dróg KDW.

Na terenach w/w w liniach rozgraniczających zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

## 9. TERENY O SYMBOLACH – M1; M2; M3, M4, M5, M6, M7, M8, M9, M10, M11, M12, M13, M14, M15, M16, M17, M18, M19, M20, M21, M22, M23, M24, M25, M26, M27.

Przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolno stojącą.

Plan ustala lokowanie na działce jednego budynku mieszkalnego. Forma nowych budynków mieszkalnych powinna być kształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej bez ograniczeń w zakresie materiałowym. Ustala się zachowanie minimum 60% powierzchni biologicznie czynnej na działce. Plan ustala realizowanie projektowanej zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej wraz z budynkami gospodarczymi i garażami.

Wysokość projektowanych budynków może wynosić max. 3 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe), maksymalna wysokość posadowienia parteru budynków mieszkalnych, w przypadku podpiwniczenia wynosi 1,50 m n.p.t., w przypadku budynku nie podpiwniczonego 0.8 m n.p.t. Dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych w granicy działki w przypadku, gdy szerokość działki od strony drogi jest mniejsza niż 15m.

### Dopuszcza się:

- a) lokalizację usług podstawowych (np. kiosk, sklep ogólnobranżowy, mały zakład gastronomiczny) i warsztatu pracy właściciela (np. fryzjer, krawiec, szewc, lekarz, zegarmistrz ,itp.)
- b) adaptację istniejącego zainwestowania zgodnie z przeznaczeniem terenu – w przypadku istniejącej zabudowy mieszkaniowej plan dopuszcza rozbiórkę lub rozbudowę, modernizację i adaptację nie wpływającą na zmianę przeznaczenia terenu,

### Zakazuje się:

- a) lokalizacji obsługi technicznej napraw pojazdów samochodowych, handlu hurtowego, placów składowych, baz pojazdów transportu,
- b) lokalizacji usług podstawowych i warsztatu pracy właścicieli, których działalność powoduje wprowadzenie ruchu transportu ciężkiego ponad 3,5 tony.

Przeznaczenie gruntów leśnych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i komunikację możliwe jest przy zachowaniu następujących warunków zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki leśnej – 1500m<sup>2</sup>,
- 2) powierzchnia do wyłączenia z produkcji leśnej – do 20% powierzchni działki, nie więcej jednak niż 400m<sup>2</sup>,
- 3) na działkach o różnych rodzajach użytków lokalizowanie budynków na nieleśnej powierzchni działki , jeżeli jest taka możliwość,
- 4) prowadzenie gospodarki leśnej na powierzchni nie wyłączonej z produkcji.

Przeznaczenie terenu obejmującego działki nr ewid. : 185/8, 185/9, 211/1, 211/2, 211/3 będące gruntami leśnymi na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej możliwe jest przy zachowaniu następujących warunków zagospodarowania terenu:

- 1) zabudowa z zachowaniem charakteru leśnego działki,
- 2) zachowania min.80% powierzchni leśnej biologicznie czynnej działki,
- 3) posadowienie budynku może nastąpić z uwzględnieniem zachowania cennego drzewostanu.

## 10. TEREN O SYMBOLU MZR.

Przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolno stojącą z dopuszczeniem zabudowy rekreacyjnej.

Ustalenia dotyczące zasad zabudowy i zagospodarowania jak dla terenów oznaczonych symbolami M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7, M8, M9, M10, M11, M12, M13, M14, M15, M16, M17, M18, M19, M20, M21, M22, M23, M24, M25, M26, M27.



## **11. TERENY O SYMBOLACH – MU1, MU2.**

Przeznaczenie terenu pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne wolno stojące z usługami nieuciążliwymi (handel detaliczny, gastronomia, bankowość, łączność, rzemiosło nieuciążliwe, remontowo-budowlane, szklarskie, meblarskie, piekarnicze, cukiernicze, kosmetyczne, pralnicze, jubilerskie, zegarmistrzowskie, obuwnicze, itp.).

Plan dopuszcza lokalizację usług oświaty, zdrowia, sportu, kultury, kultu religijnego.

### **Dopuszcza się:**

- lokalizację samodzielnych obiektów handlowo – usługowych, parterowych dostosowanych kubaturą i rozwiązaniami architektonicznymi do otaczającej zabudowy, o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 200 m<sup>2</sup>;
- lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych z usługami zlokalizowanymi w parterach tych budynków;
- adaptację, modernizację oraz rozbiórkę lub rozbudowę istniejących obiektów mieszkalnych nie wpływającą na zmianę funkcji terenu.
- lokalizację zatok postojowych na obszarach między liniami rozgraniczającymi dróg, a liniami zabudowy dla usług;

### **Ustala się:**

- wysokość projektowanych budynków mieszkalnych może wynosić max 3 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe);
- maksymalna wysokość posadowienia parteru, w przypadku podpiwniczenia wynosi 1,50 m n.p.t., w przypadku budynku nie podpiwniczonego max wysokość posadowienia parteru wynosi 0.8 m n.p.t.
- wysokość projektowanych budynków usługowych (zlokalizowanych samodzielnie) nie może przekraczać 7m w kalenicy od poziomu parteru, maksymalna wysokość posadowienia tych budynków wynosi 0,30m n.p.t.

Ustala się zachowanie minimum 45% powierzchni biologicznie czynnej na działce.

Dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych w granicy działki w przypadku, gdy szerokość działki od strony drogi jest mniejsza niż 15m.

## **12. TERENY O SYMBOLACH – ZR1; ZR2; ZR3.**

Przeznaczenie terenu pod zabudowę rekreacyjną.

### **Ustala się:**

- adaptację istniejącej zabudowy letniskowej i możliwość realizacji nowej zabudowy. Budynki rekreacyjne wolnostojące max. 2 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe), maksymalna wysokość posadowienia parteru budynków rekreacyjnych wynosi 0,8m n.p.t.

Ustala się zachowanie minimum 70% powierzchni biologicznie czynnej na działce.

### **Dopuszcza się:**

- możliwość realizacji garaży wolnostojących lub zestawionych bliźniaczo o maksymalnej wysokości w kalenicy 4,0m.

## **13. TERENY O SYMBOLACH – ZRM1; ZRM2; ZRM3; ZRM4**

Przeznaczenie terenu pod zabudowę rekreacyjną z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej.

### **Dopuszcza się:**

- realizowanie projektowanej zabudowy rekreacyjnej, projektowanej zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej;
- sytuowanie budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy nie większej niż 50m<sup>2</sup>;
- adaptację, modernizację oraz rozbiórkę lub rozbudowę istniejących obiektów mieszkalnych i rekreacyjnych nie wpływającą na zmianę funkcji terenu.

#### **Ustala się:**

- wysokość projektowanych budynków rekreacyjnych i mieszkalnych może wynosić max 2 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe);
- maksymalna wysokość posadowienia parteru budynków rekreacyjnych i mieszkalnych wynosi 0.8 m n.p.t.
- maksymalna wysokość posadowienia parteru budynków gospodarczych wynosi 0,30m n.p.t.
- Dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych w granicy działki w przypadku, gdy szerokość działki od strony drogi jest mniejsza niż 15m;
- Ustala się zachowanie minimum 70% powierzchni biologicznie czynnej na działce.

#### **14. TERENY O SYMBOLACH – UO, US.**

Tereny usług oświaty i sportu.

#### **Dopuszcza się:**

- realizację nowych budynków usługowych wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania z obiektami i urządzeniami, w tym technicznymi, gospodarczymi, garażami, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną;
- dla istniejącej zabudowy na tym terenie dopuszcza się rozbiórkę lub rozbudowę, modernizację i adaptację nie wpływającą na zmianę funkcji terenu.

#### **Ustala się:**

- maksymalna wysokość nowych budynków garażowych i gospodarczych może wynosić 6m;
- budynki garażowe i gospodarcze mogą być tylko parterowe; wysokość podłogi parteru tych budynków wynosi maksymalnie 0,15m nad terenem;
- wysokość projektowanych budynków usługowych może wynosić maksymalnie 15m;
- wysokość projektowanych budynków administracyjnych może wynosić maksymalnie 3 kondygnacje;
- na terenie należy zapewnić minimum 1 miejsce postojowe na 150m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usługowego.
- Ustala się obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej na poziomie min 25% powierzchni działki.

**15.** W powyższych terenach o symbolach **M, MU** przyległych bezpośrednio do terenów dróg: KZ 1 38501 i KZ 2 38506 ( pas 100m) wprowadza się możliwość lokalizowania mikro bądź małych przedsiębiorstw zachowując pozostałe ustalenia planu.

#### **§ 5.**

Zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola wprowadza się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem zmiany planu w wysokości 10% dla terenów oznaczonych symbolami M; MU; MZR; ZR; ZRM; UO,US.

Dla terenów o symbolach: R; L; RE; W; KZ; KL; KD; KDW stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości ustala się na 0%.

#### **§ 6.**

Dla terenów objętych niniejszą zmianą traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola zatwierdzony Uchwałą Nr 37/2000 Rady Gminy w Żabiej Woli z dnia 27 kwietnia 2000r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 69 poz. 717 z dnia 29 czerwca 2000r. z późn. zm.) oraz zmiany planu w części dotyczącej wsi Ojrzanów zatwierdzone Uchwałami:

- Uchwała Nr 49/2003 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 28 sierpnia 2003 roku (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 285, poz. 7527 z dnia 13 listopada 2003 roku),
- Uchwała Nr 89/2003 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 30 września 2003 roku (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 35, poz. 1066 z dnia 20 lutego 2004 roku),
- Uchwała Nr 109/2003 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 12 grudnia 2003 roku (Dz. Urz. Woj. Nr 35, poz. 1071 z dnia 20 lutego 2004 roku),
- Uchwała Nr 5/2004 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 22 stycznia 2004 roku (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 75, poz. 1891 z dnia 2 kwietnia 2004 roku).

#### **§ 7.**

Traci moc Uchwała Nr 47/2005 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 3 listopada 2005 roku.

#### **§ 8.**

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żabia Wola.

#### **§ 9.**

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