

**UCHWAŁA NR 63/XXIV/08
RADY GMINY ŻABIA WOLA
z dnia 30 grudnia 2008 roku**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego fragment wsi Musuły.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 15 i art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z dnia 10 maja 2003 r. poz. 717 z późn. zm), uchwały nr 31/2006 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 27 kwietnia 2006r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującej fragment wsi Musuły oraz po stwierdzeniu zgodności planu ze studium Rada Gminy Żabia Wola uchwala co następuje:

**ROZDZIAŁ I
Przepisy ogólne**

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmujący fragment wsi Musuły zwany dalej planem, w obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2.

Granice obszaru objętego planem są określone na rysunku planu stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

§ 3.

1. Plan obejmuje:

- 1) Tekst planu stanowiący niniejszą uchwałą;
- 2) Rysunek planu w skali 1:1000 będący integralną częścią niniejszej uchwały stanowiący załącznik nr 1;
- 3) Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego granicami planu przy użyciu oznaczeń zastosowanych i opisanych odpowiednio w legendzie:
 - a) oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu:
 - granice obszaru objętego planem,
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków garażowych i usługowych,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,
 - przeznaczenie terenów – określone numerem i symbolem literowym wyróżniającym go spośród innych terenów;
 - b) pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny i propozycji.
- 4) Załącznikiem nr 2 do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia planu do publicznego wglądu;
- 5) Załącznikiem nr 3 do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie dotyczące zgodności ustaleń planu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola;
- 6) Załącznikiem nr 4 do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania, które należą

- do zadań własnych Gminy;
- 7) Teren opracowania planu obejmuje powierzchnię – 25,0ha.

§ 4.

1.W niniejszym planie miejscowym określa się:

- 1) Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 6) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w tym:
 - a) określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikację ulic i innych szlaków komunikacyjnych,
 - b) określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym.
- 8) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 9) Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z dnia 10 maja 2003r.).

2. Plan nie obejmuje:

- 1) Przestrzeni publicznej definiowanej przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) Terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 5.

1.Ilekoć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 2) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmujący fragment wsi Musuły;
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie ewidencyjnej w skali 1: 1000, stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały;
- 4) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Żabia Wola, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 5) **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;
- 6) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 7) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 8) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o określonym przeznaczeniu, sposobie użytkowania lub odrębnych zasadach zagospodarowania, oznaczonego na rysunku planu numerem i symbolem literowym;

- 9) **linii rozgraniczającej** należy przez to rozumieć granice terenów przedstawione na rysunku planu linią ciągłą, dzielące obszar planu na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 10) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu lub ustaloną linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczającej drogi, od innych obiektów lub granic działki, która nie może być przekroczona;
 - 11) **przeznaczeniu podstawowym** – przeznaczenie terenu, które powinno przeważać w danym terenie w sposób określony ustaleniami planu.
 - 12) **przeznaczeniu dopuszczalnym terenu** – przeznaczenie terenu inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu w sposób i na warunkach określonych w ustaleniach planu, dopuszczone na zasadzie braku konfliktu z przeznaczeniem podstawowym.
 - 13) **maksymalnej liczbie kondygnacji** lub **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną ilość użytkowych nadziemnych kondygnacji budynku lub maksymalną wysokość liczoną od średniego poziomu terenu w elewacji frontowej budynku do wysokości głównej kalenicy lub najwyższego punktu dachu;
 - 14) **elewacji frontowej** – elewacja budynku zlokalizowana od strony wjazdu na działkę;
 - 15) **maksymalnej intensywności zabudowy** - nieprzekraczalna wartość stosunku sumy powierzchni liczonej w obrysie murów wszystkich kondygnacji nadziemnych, wszystkich budynków, do powierzchni działki;
 - 16) **maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy** - nieprzekraczalna wartość stosunku powierzchni zabudowy wszystkich budynków do powierzchni działki określona w %;
 - 17) **powierzchni biologicznie czynnej na działce** – należy przez to rozumieć najmniejszą nieprzekraczalną wartość procentową stosunku powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki inwestycyjnej (terenu) do całkowitej powierzchni działki inwestycyjnej (terenu);
 - 18) **zachowaniu istniejącej zabudowy** - możliwość pozostawienia budynków istniejących, bez naruszania ich istniejącej substancji (mury zewnętrzne, konstrukcja), z dopuszczeniem ich przebudowy i remontu (określonych przepisami ustawy prawo budowlane);
 - 19) **drogach wewnętrznych** – należy przez to rozumieć wydzieloną z terenu działkę, która na zasadach określonych w przepisach odrębnych, pełni funkcję drogi wewnętrznej dla pozostałych działek do niej przylegających;
 - 20) **osiowym poszerzeniu drogi publicznej** – obustronne poszerzenie istniejącej drogi do szerokości w liniach rozgraniczających podanej w planie wzdłuż osi symetrii istniejącej drogi;
 - 21) **terenach realizacji celów publicznych** – należy przez to rozumieć tereny, na których lokalizuje się obiekty budowlane przeznaczone do działalności służącej celom publicznym w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 22) **obszar ograniczonego zagospodarowania** – teren położony w sąsiedztwie linii średniego napięcia oraz stacji transformatorowej, (obszar o szerokości 15.0 m licząc po 7.5 m od osi linii 15kV wskazany na rysunku planu), w którym zagospodarowanie podlega ograniczeniom wynikającym z Polskich Norm i przepisów odrębnych.
Zabudowa przeznaczona na pobyt ludzi powinna być lokalizowana poza szkodliwym oddziaływaniem pola elektromagnetycznego.
 - 23) **usługach nieuciążliwych** – usługi związane z obsługą zabudowy mieszkaniowej takie jak: usługi handlu detalicznego, gastronomia, działalność biurowa, projektowa, pracownia pracy twórczej, ochrona zdrowia, gabinety odnowy biologicznej, fryzjerskie, usługi napraw artykułów użytku osobistego i domowego, usługi szewskie, usługi zegarmistrzowskie, krawieckie i drobne usługi wytwórcze itp.;
2. Inne pojęcia i definicje wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią stosowanych przepisów odrębnych, poza definicjami dotyczącymi przeznaczenia terenów, których definicje znajdują się w Rozdziale II niniejszej uchwały.

§ 6.
Przeznaczenie terenu.

1. Plan wyznacza tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania określone odpowiednim numerem i symbolem literowym wyróżniającym go spośród innych terenów.
2. Dla terenów wyznaczonych planem ustala się przeznaczenie podstawowe i przeznaczenie uzupełniające.
3. Plan wyznacza tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

1U-2U	Teren zabudowy usługowej
1MN,U – 3MN,U	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług
1MN – 10MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
1ZL – 6ZL	Tereny lasów
1RL	Tereny rolnicze przeznaczone do zalesień
1Z	Tereny rolnicze – tereny istniejących łąk, pastwisk i zadrzewień
1KDD - 4KDD	Tereny komunikacji – tereny dróg dojazdowych
1KDw	Teren komunikacji – teren drogi wewnętrznej
1KDDp – 2KDDp	Tereny komunikacji – tereny pod poszerzenie istniejącej drogi powiatowej i istniejącej drogi gminnej
1E - 2E	Tereny infrastruktury – projektowane stacje transformatorowe 15/04kV

4. Tereny, o których mowa w ust. 3. zostają w całości przeznaczone na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego na zasadach ustalonych w dalszych przepisach planu.

§ 7.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:

- 1) W planie przyjmuje się następujące zasady struktury funkcjonalno - przestrzennej:
 - a) ustala się przeznaczenie terenów na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w północnej, centralnej i wschodniej części obszaru planu,
 - b) tereny położone wzdłuż fragmentu drogi powiatowej nr 1505W zostały przeznaczone na cele zabudowy usługowej i mieszkaniowo - usługowej,
 - c) ogranicza się przeznaczanie lasów na cele nieleśne.
- 2) Szczegółowe ustalenia dotyczące kształtowania ładu przestrzennego są określone w Rozdziale II niniejszej uchwały.

2. Zasady ustalania położenia linii rozgraniczających:

- 1) Linie rozgraniczające wyznaczające tereny dróg publicznych o szerokości podanej w planie są wyznaczone następująco:
 - a) dla drogi oznaczonej symbolem 1KDD jako osiowe wyznaczenie wzdłuż zachodniej granicy działek nr ew. 165/7 i 166,
 - b) dla drogi oznaczonej symbolem 2KDD, linie rozgraniczające zostały wyznaczone wg. rysunku planu,
 - c) dla drogi oznaczonej symbolem 3KDD linie rozgraniczające zostały wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu, jako osiowe poszerzenie do 10.0m
 - d) dla drogi oznaczonej symbolem 4KDD linie rozgraniczające zostały wyznaczone wg. rysunku planu,
 - e) dla drogi oznaczonej symbolem 2KDDp linie rozgraniczające zostały wyznaczone wg. rysunku planu,
 - f) dla drogi powiatowej nr 1505W ustala się osiowe poszerzenie drogi. Poszerzenie linii rozgraniczających oznaczone symbolem 1KDDp w granicach planu.

- 2) Linie rozgraniczające pozostałych terenów określa rysunek planu;
- 3) Linie rozgraniczające tereny lasów pokrywają się z granicami użytków.

3. Zasady ustalania linii zabudowy:

- 1) Linie zabudowy od strony dróg zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne, wskazane i zwymiarowane na rysunku planu oraz opisane w Rozdziale II niniejszej uchwały.
- 2) Dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy: słupów, zadaszeń, podestów wejściowych, tarasów, okapów - max do szerokości 2.0 m.
- 3) Dla terenu oznaczonego symbolem 1U poza linię zabudowy mogą być wysunięte obiekty małej architektury, budynki portierni oraz obiekty infrastruktury technicznej;
- 4) Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy w dobrym stanie technicznym zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 5) Nieprzekraczalne linie zabudowy od strony pozostałych granic działek należy wyznaczać zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) Linie zabudowy od rowów melioracyjnych wynoszą:
 - minimum 5.0m od górnej skarpy rowu – dla zabudowy kubaturowej;
 - minimum 1.5m od górnej skarpy rowu – dla ogrodzeń.

4. Zasady kształtowania zabudowy

- 1) Forma nowych budynków powinna być ukształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej;
- 2) Kierunek głównej kalenicy dachu budynku powinien być prostopadły lub równoległy do granic bocznych działki budowlanej zakładając, że frontem działki jest granica przylegająca do drogi, z której odbywa się główny zjazd lub wejście na działkę;
- 3) Dla obszarów MN ustala się zabudowę działki budowlanej tylko jednym budynkiem mieszkalnym;
- 4) Ustala się kolorystykę dachów w terenach zabudowy mieszkaniowej w odcieniach brązu, zieleni, szarości, czerwieni i czerni;
- 5) Kolorystyka elewacji w kolorach pastelowych, z wykluczeniem kolorów jaskrawych na dużych powierzchniach elewacji.

5. Zasady sytuowania ogrodzeń

- 1) Ustala się sytuowanie ogrodzeń od strony dróg publicznych w linii rozgraniczającej drogi;
- 2) Ustala się zakaz lokalizowania pełnych ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych;
- 3) W przypadku lokalizacji przebiegu gazociągu średniego ciśnienia sytuowanie ogrodzeń winno przebiegać min. 0,5m od gazociągu. Ponadto szafki gazowe (otwarte na zewnątrz od strony ulicy) winny być lokalizowane w linii ogrodzenia;
- 4) Ogrodzenia powinny być ażurowe co najmniej 25% i nie wyższe niż 1.80 m;
- 5) Ustala się zakaz wykończenia zwieńczeń ogrodzenia elementami ostrymi, niebezpiecznymi (np. szkło, drut kolczasty itp.);
- 6) Dla prawidłowego funkcjonowania i obsługi rowów melioracyjnych ogrodzenia należy sytuować w odległości nie mniejszej niż 1.5m od górnej skarpy rowu;
- 7) Dla dróg o szerokości mniejszej niż 12.0 m bramy wjazdowe należy lokalizować zachowując minimalną odległość 6.0 m do osi drogi.

§ 8.

6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości .

- 1). W obszarze objętym planem nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości.
- 2) Ustala się zasady scalania i podziału nieruchomości dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w Rozdziale II.

§ 9.

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

1. W zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych ustala się:

- 1) Obowiązek ochrony rowów melioracyjnych przed zasypaniem, uszkodzeniem brzegów i zaśmiecaniem.
- 2) Zabudowa terenów zdrenowanych możliwa jest wyłącznie po przebudowie bądź likwidacji istniejącej sieci drenarskiej po uzgodnieniu z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych w Warszawie Inspektorat w Grodzisku Mazowieckim.
- 3) Wszelkie prace melioracyjne oraz prace ziemne związane z przekształceniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcanie poziomów terenu mogącego naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne wymagają uzgodnienia na warunkach zgodnych z przepisami Prawa Wodnego.
- 4) Wody opadowe i roztopowe z terenów oznaczonych symbolem MN można odprowadzić na teren własny działki.

2. W zakresie ochrony powietrza.

Preferuje się wykorzystanie jako czynników grzewczych: gazu, energii elektrycznej, energii słonecznej, oleju nisko siarkowego lub innych ekologicznie czystych odnawialnych źródeł energii.

3. W zakresie ochrony i wzbogacania lokalnych wartości środowiskowych, przyrodniczych i krajobrazowych:

- 1) Ustala się zachowanie lokalnych powiązań przyrodniczych z terenami otaczającymi poprzez zachowanie rowu melioracyjnego i towarzyszących mu zadrzewień i zakrzewień oraz ich wzbogacenie, a także utrzymanie istniejących terenów leśnych.
- 2) Na terenach wszystkich działek położonych w obszarze objętym planem obowiązuje zachowanie i ochrona istniejącej zieleni wysokiej (za wyjątkiem drzew owocowych, drzew i krzewów, których wiek nie przekracza 5 lat oraz drzew i krzewów sadzonych na plantacjach) oraz wprowadzanie nowych nasadzeń w miejsce drzew usuwanych z przyczyn uzasadnionych.
- 3) Postuluje się wprowadzanie na całym obszarze maksymalnej ilości zieleni towarzyszącej w formie zieleni ogrodów przydomowych, zieleni towarzyszącej obiektom usługowym.
- 4) Wielkości minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej są różne dla poszczególnych terenów i określone w Rozdziale II niniejszej uchwały.
- 5) Wielkości maksymalnej powierzchni zabudowanej i utwardzonej są różne dla poszczególnych terenów i określone w Rozdziale II niniejszej uchwały.

4. W zakresie gospodarki odpadami.

Plan ustala objęcie obszaru objętego planem zorganizowanym wywozem odpadów.

- 1) Ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych i wywóz na wysypisko na podstawie umów, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 2) Zaleca się realizację systemu selektywnej zbiórki odpadów w miejscu ich powstawania z zapewnieniem pojemników na surowce wtórne.

5. W zakresie ochrony przed hałasem.

- 1) Tereny MN i MN,U w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami w rozumieniu przepisów ustawy Prawo Ochrony Środowiska (Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dz. U. Nr 178 poz. 1841).
- 2) Wynikająca z działalności obiektów usługowych uciążliwość akustyczna winna zamykać się w granicach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny. Ochrona przed hałasem

powinna polegać na stosowaniu właściwych rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach sąsiednich i na działkach sąsiednich, które zagwarantują spełnienie norm zgodnie z POŚ i Rozporządzeniem Ministra Środowiska.

6. Ustala się zakaz realizacji (poza inwestycjami celu publicznego tj. infrastruktura techniczna – z wyłączeniem stacji bazowych telefonii komórkowych) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art.51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. - Prawo ochrony środowiska (Dz.U. Nr 62, poz.627, z późn. zm.).
7. Na terenie 1U dopuszcza się realizację przedsięwzięć dla których obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko może być wymagany.
8. Ustala się, że realizacja niezbędnych elementów infrastruktury technicznej lub urządzeń ochrony środowiska zapewniających ochronę gleby, wód powierzchniowych i podziemnych oraz powietrza powinna następować równocześnie lub wyprzedzająco w stosunku do realizacji inwestycji i urządzeń na terenach objętych planem.
9. Ustala się, że oddziaływanie prowadzonej działalności emisją substancji oraz energii takiej jak: ciepło, hałas, wibracje, pola magnetyczne do powietrza, wody i gleby nie może przekraczać granicy terenu, do którego właściciel posiada tytuł prawny oraz nie może przekraczać na tej granicy dopuszczalnych norm właściwych dla przeznaczenia terenu i terenów sąsiednich zgodnie z wymogami zawartymi w ustawie „Prawo ochrony środowiska”.

§ 10.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków lub będące pod ochroną konserwatorską i inne obiekty uznane za dobra kultury współczesnej (w rozumieniu przepisów odrębnych);
2. Nie wprowadza się ustaleń ochrony i stref ochrony konserwatorskiej z uwagi na uwarunkowania.

Rozdział II Przepisy szczegółowe

Zasady i warunki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów.

§ 11.

1U (pow. 0.68ha)

1) Przeznaczenie:

- a) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej (obsługi ruchu komunikacyjnego, drobnej wytwórczości, handlu i gastronomii, usług biurowych, warsztatów naprawczych)
- b) przeznaczenie uzupełniające – tereny urządzeń infrastruktury technicznej, komunikacji, budowy parkingów, wraz z terenami zieleni urządzonej.

2) Formy i parametry kształtowania nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy. Kolorystyka oraz rodzaj użytych materiałów:

a) budynków usługowych:

- maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższego punktu kalenicy – max.12 m,
- dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40°,
- maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.50 m w stosunku do

poziomu terenu (dostępność dla osób niepełnosprawnych),

- b) plan nie ustala wymagań co do kolorystyki i rodzaju użytych materiałów wykończeniowych w budynkach.

3) Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu.

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - od drogi 1KDD - 6.0 m
 - od poszerzenia drogi 1KDDp - 6.0
 - od dróg wewnętrznych nie ustalonych na rysunku planu 6.0 m,
- b) max. intensywność zabudowy do 0.8,
- c) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki max 50%,
- d) powierzchnia biologicznie czynna minimum 40%;

4) Ogrodzenia - (położenie ogrodzenia i bram wjazdowych od strony dróg i placów, wysokość i inne parametry.);

Plan ustala wymagania w zakresie ogrodzenia zgodnie z § 7 pkt.5;

5) Zasady scalania i podziału nieruchomości;

Plan ustala następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) wydzielone działki muszą być dostosowane wielkością i kształtem do sposobu zagospodarowania oraz do potrzeb związanych z funkcjonowaniem projektowanych obiektów w ramach przeznaczenia terenu,
- b) nowo wydzielone działki nie powinny być mniejsze niż 2000 m²,
- c) wydzielenie nowych działek jest możliwe w przypadku, gdy posiadać one będą dostęp do drogi publicznej,
- d) w przypadku dokonania podziałów terenów przyległych do drogi powiatowej należy tak projektować podziały aby układ komunikacyjny obsługujący dzielony teren sprowadzić do jednego zjazdu na drogę powiatową bez względu na przeznaczenie terenu,
- e) dla działek nie przylegających do dróg publicznych należy wyznaczyć drogi wewnętrzne lub dojazdy;
- f) minimalna szerokość frontu działki 25.0m.
- g) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego $90^{\circ} \pm 20$.

6) Ograniczenia w zabudowie wynikające z istniejącego zagospodarowania (lokalizacja zabudowy w sąsiedztwie linii WN, gazociągów i innej sieci uzbrojenia terenu, rowów melioracyjnych ewentualnie dróg i linii kolejowych);

Nie dotyczy.

7) Obsługa komunikacyjna terenu. Parkingi.

- a) obsługa z drogi powiatowej Grodzisk Maz. – Żabia Wola, z dróg dojazdowych, dróg wewnętrznych i dojazdów nie ustalonych na rysunku planu,
- b) drogi wewnętrzne o szerokości 10.0m winny mieć dwustronne włączenie do istniejącego układu komunikacyjnego, w przypadku braku możliwości połączenia drogi wewnętrznej z drogą publiczną, droga winny kończyć się placem manewrowym 12.5 m x 12.5 m.
- c) plan wyznacza miejsca parkingowe w ilości 2 miejsc na 50m² powierzchni użytkowej budynku usługowego;

§12.

2U (pow. 0.75ha)

1) Przeznaczenie:

- a) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej – usługi użyteczności publicznej, handlu i gastronomii oraz usług nieuciążliwych definiowanych w §5 pkt 23.
Dopuszcza się lokalizację:

- budynków gospodarczych i garażowych,
- lokalu mieszkalnego wbudowanego dla prowadzącego działalność lub dozór pod warunkiem utrzymania standardów środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;

- b) przeznaczenie uzupełniające – tereny budowy urządzeń infrastruktury technicznej, komunikacji, budowy parkingów, wraz z terenami zieleni urządzonej.

2) Formy i parametry kształtowania nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy. Kolorystyka oraz rodzaj użytych materiałów

a) budynków usługowych:

- maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższego punktu kaleniczy – max.12 m,
- dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40°,
- maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.50 m w stosunku do poziomu terenu (dostępność dla osób niepełnosprawnych),

- b) plan nie ustala wymagań co do kolorystyki i rodzaju użytych materiałów wykończeniowych w budynkach.

3) Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu

a) nieprzekraczalna linia zabudowy:

- od drogi 3KDD - 6.0 m
- od poszerzenia drogi 1KDDp - 6.0 m
- od dróg wewnętrznych nie ustalonych na rysunku planu 6.0 m,

- b) max. intensywność zabudowy do 0.8,

- c) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki max 40%,

- d) powierzchnia biologicznie czynna minimum 50%;

4) Ogrodzenia - (położenie ogrodzenia i bram wjazdowych od strony dróg i placów, wysokość i inne parametry);

Plan ustala wymagania w zakresie ogrodzenia zgodnie z § 7 pkt.5.

5) Zasady scalania i podziału nieruchomości

Plan ustala następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) wydzielone działki muszą być dostosowane wielkością i kształtem do sposobu zagospodarowania oraz do potrzeb związanych z funkcjonowaniem projektowanych obiektów w ramach przeznaczenia terenu,
- b) nowo wydzielone działki nie powinny być mniejsze niż 2000 m²,
- c) wydzielenie nowych działek jest możliwe w przypadku, gdy posiadać one będą dostęp do drogi publicznej,
- d) w przypadku dokonania podziałów terenów przyległych do drogi powiatowej należy tak projektować podziały aby układ komunikacyjny obsługujący dzielony teren sprowadzić do jednego zjazdu na drogę powiatową bez względu na przeznaczenie terenu,
- e) dla działek nie przylegających do dróg publicznych należy wyznaczyć drogi wewnętrzne lub dojazdy;
- f) minimalna szerokość frontu działki 25.0m;
- g) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90°± 20°.

6) Ograniczenia w zabudowie wynikające z istniejącego zagospodarowania (lokalizacja zabudowy w sąsiedztwie linii WN, gazociągów i innej sieci uzbrojenia terenu, rowów melioracyjnych ewentualnie dróg i linii kolejowych);

Nie dotyczy.

7) Obsługa komunikacyjna terenu. Parkingi.

- a) obsługa z drogi powiatowej Grodzisk Maz. – Żabia Wola i dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu,
- b) drogi wewnętrzne o szerokości 10.0m winny mieć dwustronne włączenie do istniejącego układu komunikacyjnego, w przypadku braku połączenia należy stosować place manewrowe o min. wymiarach 12.5 m x 12.5m
- c) plan wyznacza miejsca parkingowe w ilości 1 miejsca na 50m² powierzchni użytkowej budynku usługowego;

§ 13.

1MN,U – 3MN,U (pow. 2,1ha)

1) Przeznaczenie:

- a) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych definiowanych zgodnie z § 5 ust. 1 pkt. 23 z budynkami gospodarczymi i garażami,
- b) przeznaczenie uzupełniające – tereny infrastruktury, komunikacji, zieleni urządzonej i parkingów,

2) Formy i parametry kształtowania nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, kolorystyka elewacji i dachów, rodzaj użytych materiałów;

- a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
 - maksymalna wysokość budynku – 10 m,
 - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru 1.2 m w stosunku do poziomu terenu,
 - dachy płaskie lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40°.
- b) budynków garażowych i gospodarczych:
 - maksymalna wysokość budynku - 6.0 m,
 - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru- 0.30 m w stosunku do poziomu terenu,
 - dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40°,
 - maksymalna ilość stanowisk postojowych dla samochodów osobowych – 2.
- c) budynków usługowych:
 - maksymalna wysokość budynku – 12 m,
 - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 1.20 m w stosunku do poziomu terenu,
 - dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40°.
- d) kolorystyka elewacji i dachów zgodnie z § 7 pkt. 4.

3) Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu;

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - 6,0m od dróg 3KDD, 4KDD, dla budynków mieszkalnych,
 - 6,0m od poszerzenia (1KDDp) drogi powiatowej dla budynków garażowych i usługowych,
 - 15,0m od poszerzenia (1KDDp) drogi powiatowej dla budynków mieszkalnych,
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – max. 35%,
- c) max. intensywność zabudowy – max. 0.7,
- d) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki – min.55%.

4) Ogrodzenia (położenie ogrodzenia i bram wjazdowych od strony dróg i placów, wysokość i inne parametry);

Zgodnie z § 7 pkt.5;

5) Zasady scalania i podziału nieruchomości;

Plan ustala następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) dopuszcza się podział nieruchomości pod warunkiem zachowania wartości użytkowych części powstałych po podziale, zgodnych z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania określonymi planem
- b) ustala się, że powierzchnia nowo wydzielonej działki zagospodarowanej zgodnie z ustaleniami niniejszego planu na cele mieszkaniowo – usługowe nie powinna być mniejsza niż 1500 m²,
- c) ustala się, że powierzchnia nowo wydzielonej działki zagospodarowanej wyłącznie na cele mieszkaniowe nie powinna być mniejsza niż 1000 m²,
- d) ustala się, że minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej nie powinna być mniejsza niż 20.0m,
- e) adaptuje się podziały zatwierdzone przed dniem wejścia w życie niniejszego planu, wydzielające działki budowlane szerokości frontu oraz powierzchni mniejszej niż podana wyżej jako wystarczające do zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem terenu.
- f) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego $90^0 \pm 20^0$

6) Ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z istniejącego

zagospodarowania (lokalizacja zabudowy w sąsiedztwie linii SN i innej sieci uzbrojenia terenu, rowów melioracyjnych, ewentualnie dróg);

- a) obiekty budowlane w sąsiedztwie istniejących i projektowanych linii energetycznych 15kV oraz stacji transformatorowych w pasie 15,0m należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy bezpieczeństwa, Polskie Normy i inne przepisy odrębne. Zabudowa przeznaczona na pobyt ludzi powinna być lokalizowana poza szkodliwym oddziaływaniem pola elektromagnetycznego.

7) Obsługa komunikacyjna, parkingi;

- b) ustala się obsługę komunikacyjną terenów MN,U z drogi powiatowej (nr1505W) znajdującej się poza granicami planu i dróg 3KDD, 4KDD i 2KDDp, a także z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu,
- c) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o min szerokości 8 m obsługujących max.10 działek budowlanych, a w przypadku obsługi większej ilości działek - 10m,
- d) dopuszcza się wydzielenie dojazdu o szerokości 5,0m obsługującego jedną działkę budowlaną,
- e) ustala się 1 miejsce postojowe na każde 50m² pow. użytkowej usług, jednak nie mniej niż 3 miejsca postojowe w przypadku lokalizowania usług,
- f) ustala się dla zabudowy mieszkaniowej bez usług min. 2 miejsca postojowe.

§ 14.

1MN – 10MN (o pow. 17,1 ha)

1) Przeznaczenie:

- a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z budynkami gospodarczymi i garażami dla samochodów osobowych. Dopuszcza się lokalizację usług towarzyszących w budynkach mieszkalnych o ile prowadzona działalność nie spowoduje konieczności wprowadzenia ruchu transportu ciężkiego (ponad 3,5 t); W terenie o symbolu 4MN na działkach ew. nr 165/4 i 165/12 dopuszcza się usługi handlu i gastronomi w budynkach wolnostojących, place zabaw dla dzieci, obiekty małej architektury i zieleni urządzonej.
- b) przeznaczenie uzupełniające – tereny infrastruktury, komunikacji, zieleni urządzonej i parkingów,

2) Formy i parametry kształtowania nowej zabudowy i istniejącej w przypadku

rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, kolorystyka elewacji i dachów, rodzaj użytych materiałów;

- a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
 - maksymalna wysokość budynku – 10 m,
 - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 1.20 m w stosunku do poziomu terenu,
 - dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40°.
- b) budynków garażowych dla samochodów osobowych i gospodarczych:
 - maksymalna wysokość budynku - 6.0 m,
 - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.30 m w stosunku do poziomu terenu,
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40°,
 - maksymalna ilość stanowisk postojowych dla samochodów osobowych – 2.
- c) budynków usługowych:
 - maksymalna wysokość budynku – 8 m,
 - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.30 m w stosunku do poziomu terenu,
 - dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40°.
- d) kolorystyka elewacji i dachów zgodnie z § 7 pkt. 4.

3) Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - 6,0m od dróg oznaczonych symbolem 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 1KDw oraz od poszerzenia drogi 2KDDp;
 - 6,0m od poszerzenia drogi powiatowej 1KDDp dla budynków garażowych,
 - 15,0m od poszerzenia drogi powiatowej 1KDDp dla budynków mieszkalnych i gospodarczych
 - 6,0m od dróg nie wyznaczonych planem;
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – max. 30%,
- c) max intensywność zabudowy – max 0,4
- d) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki – min. 60%.

4) Ogrodzenia (położenie ogrodzenia i bram wjazdowych od strony dróg i placów, wysokość i inne parametry.);

- a) Zgodnie z § 7 pkt.5.

5) Zasady scalania i podziału nieruchomości:

Plan ustala następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości::

- a) dopuszcza się podział nieruchomości pod warunkiem zachowania wartości użytkowych części powstałych po podziale, zgodnych z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania określonymi planem;
- b) ustala się, że powierzchnia nowo wydzielonej działki zagospodarowanej zgodnie z ustaleniami niniejszego planu na cele mieszkaniowe nie powinna być mniejsza niż 1000 m²,
- c) ustala się, że minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej nie powinna być mniejsza niż 20.0m,
- d) adaptuje się podziały zatwierdzone przed dniem wejścia w życie niniejszego planu, wydzielające działki budowlane szerokości frontu oraz powierzchni mniejszej niż podana wyżej jako wystarczające do zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem terenu, pod warunkiem spełnienia pozostałych ustaleń planu.
- e) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90° ± 20°

6) Ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z istniejącego zagospodarowania (lokalizacja zabudowy w sąsiedztwie linii SN i innej sieci uzbrojenia terenu, rowów melioracyjnych, ewentualnie dróg);

Obiekty budowlane w sąsiedztwie istniejących i projektowanych linii energetycznych 15kV w pasie 15,0m należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy bezpieczeństwa, Polskie Normy i inne przepisy odrębne. Zabudowa przeznaczona na pobyt ludzi powinna być lokalizowana poza szkodliwym oddziaływaniem pola elektromagnetycznego.

7) Obsługa komunikacyjna, parkingi;

- a) ustala się obsługę komunikacyjną terenów MN z istniejących i projektowanych dróg publicznych,
- b) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o min. szerokości 6 m obsługujących max. 4 działki budowlane, a w przypadku obsługi większej ilości działek - 8m,
- c) dopuszcza się wydzielenie dojazdu o szerokości 5,0m obsługującego jedną działkę budowlaną,
- d) ustala się zapewnienie na terenie działki min. 2 miejsc parkingowych.

§ 15.

1ZL – 6ZL (pow. 2,67ha)

1) Przeznaczenie:

- a) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni, tereny lasów;
 - b) przeznaczenie uzupełniające – dopuszcza się przeprowadzenie infrastruktury technicznej w przypadku braku możliwości innego przeprowadzenia infrastruktury. Możliwość lokalizowania ścieżek spacerowych, rowerowych, konnych, mała architektura;
- 2) Zasady zagospodarowania regulują przepisy dotyczące gospodarki leśnej;
- 3) Zasady podziału nieruchomości przyjmuje się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) Powierzchnia biologicznie czynna 100%.

§ 16.

1RL (pow. 0,03ha)

1) Przeznaczenie:

- a) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze przeznaczone do zalesień;
 - b) przeznaczenie uzupełniające – dopuszcza się przeprowadzenie infrastruktury technicznej w wyznaczonych korytarzach w przypadku braku możliwości innego przeprowadzenia infrastruktury. Możliwość lokalizowania ścieżek spacerowych, rowerowych, konnych, mała architektura;
- 3) Zasady podziału na działki przyjmuje się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) Powierzchnia biologicznie czynna 100%.

§ 17.

1KDD – 4KDD oraz 2KDDp

1) Przeznaczenie terenu – teren dróg publicznych kategorii gminnej;

- a) teren przeznaczony pod drogi gminne o szerokości w liniach rozgraniczających:

- szerokość zmienna w granicach planu drogi 1KDD. Na wysokości działki nr ewid. 151/12 szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 12.0m, na pozostałym odcinku szerokość drogi w liniach rozgraniczających 6.0m, zgodnie z rysunkiem planu. Plan obejmuje część drogi, docelowa szerokość całej drogi - 12.0m;
- 10.0m – drogi 2KDD, 3KDD, 4KDD;
- teren 2KDDp obejmuje część planowanej drogi o szerokości całkowitej 15.0 m, droga położona jest poza granicami niniejszego planu. W granicy opracowania teren 2KDDp o szerokości zmiennej od 3.0m do 5.0 m zgodnie z rysunkiem planu,
- b) tereny obejmują realizację elementów drogi (jezdnię, co najmniej jednostronny chodnik, pas zieleni, rowy odwadniające) i urządzeń z nią związanych,
- c) dopuszcza się realizację w pasie drogowym sieci i przyłączy infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.

§ 18.

1KDw

1) Przeznaczenie terenu – teren drogi wewnętrznej;

- a) teren przeznaczony pod drogę wewnętrzną o szerokości w liniach rozgraniczających - 10.0m,
- b) teren obejmuje realizację elementów drogi (jezdnię, chodnik) i urządzeń z nią związanych,
- c) dopuszcza się realizację w pasie drogowym sieci i przyłączy infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.

§ 19.

1KDDp

1) Przeznaczenie terenu – teren poszerzenia drogi publicznej kategorii powiatowej;

- a) teren przeznaczony pod poszerzenie istniejącej drogi powiatowej (droga poza granicami planu) do całkowitej szerokości 20.0 m, szerokość poszerzenia drogi w kierunku północno – wschodnim, w liniach rozgraniczających wynosi 3.0m.
- b) teren drogi powiatowej obejmuje realizację wszystkich elementów drogi i urządzeń z nią związanych łącznie z urządzeniami bezpieczeństwa ruchu,
- c) dopuszcza się realizację w pasie drogowym sieci i przyłączy infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.

§ 20.

1E – 2E

1) Przeznaczenie – teren infrastruktury technicznej;

- a) tereny przeznaczone pod lokalizację stacji transformatorowych 15/0,4 kV zgodnie z potrzebami wynikającymi z projektowanych inwestycji na warunkach określonych przez właściwy zakład energetyczny.
- b) ustala się, że dla projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV należy wydzielić działki o wymiarach 3x2m.

§ 21.

1Z (pow. 0,20ha)

1) Przeznaczenie:

- a) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze - teren użytków zielonych, pastwisk łąk i zadrzewień;

- b) przeznaczenie uzupełniające – dopuszcza się przeprowadzenie infrastruktury technicznej w przypadku braku możliwości innego przeprowadzenia infrastruktury. Możliwość lokalizowania ścieżek spacerowych, rowerowych, konnych, mała architektura;
- 2) Zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi,
- 3) Zasady podziału na działki przyjmuje się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) Powierzchnia biologicznie czynna 100%.

§ 22.

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

1. Plan ustala zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi na terenach ZL, Z i RL.
2. Obiekty budowlane w sąsiedztwie linii energetycznych należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy bezpieczeństwa, Polskie Normy i inne przepisy odrębne.
3. Dla terenów zdrenowanych zabudowa terenu jest dopuszczona po dokonaniu zmian w drenowaniu z zachowaniem przepisów prawa wodnego i zgłoszeniu ich w Inspektoracie WZMIUW.
4. Odległość zabudowy w sąsiedztwie lasów należy przyjmować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 23.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

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

- 1) Obszar objęty planem jest obsługiwany przez układ istniejących i planowanych dróg publicznych;
- 2) Plan wyznacza następujące drogi publiczne:
 - a) drogi gminne klasy dojazdowej 1KDD – 4KDD, 2KDDp, drogę wewnętrzną – 1KDw oraz poszerzenie drogi powiatowej 1KDDp.
2. Ustala się, że przy skrzyżowaniach dróg należy stosować narożne ścięcia linii rozgraniczających 5.0 m x 5.0 m. W przypadku skrzyżowań z drogą powiatową należy stosować narożne ścięcia linii rozgraniczających 10.0 m x 10.0 m.

3. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

- 1) Układ komunikacyjny obszaru planu oparty jest o istniejącą drogę powiatową nr 1505W relacji Grodzisk Mazowiecki – Żabia Wola.
Poprzez drogę powiatową obszar powiązany jest z drogą krajową nr 8 relacji Wrocław – Warszawa w miejscowości Huta Żabiowska.

§24.

Określenie układu sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz określenie warunków powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym.

- 1) Ustala się zaopatrzenie w wodę:
 - a) ustala się obowiązek zaopatrzenia w wodę z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych zasilanych ze stacji SUW w Muszłach,
 - b) ustala się rozbudowę sieci wodociągowej wzdłuż projektowanych dróg .
- 2) Ustala się odprowadzenie ścieków sanitarnych i wód opadowych:

- a) ustala się zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków sanitarnych i technologicznych wprost do gruntu, wodnych cieków powierzchniowych oraz rowów przydrożnych,
 - b) w obszarze planu brak jest sieci kanalizacyjnej sanitarnej; ustala się odprowadzanie ścieków sanitarnych do projektowanej sieci kanalizacyjnej sanitarnej, a do czasu jej realizacji do szczelnych zbiorników bezodpływowych, z wywozem na oczyszczalnię na podstawie umów. Ścieki odprowadzane do istniejącej oczyszczalni ścieków we wsi Żabia Wola,
 - c) ustala się, że ścieki technologiczne przed zrzutem do kanalizacji sanitarnej wymagają oczyszczenia wstępnego z zanieczyszczeń w urządzeniach oczyszczających znajdujących się w granicach działek, do których Inwestor posiada tytuł prawny, niezależnie od dalszego sposobu oczyszczania,
 - d) na terenie U ustala się zakaz odprowadzania nie oczyszczonych wód opadowych lub roztopowych z terenów parkingów o powierzchni większej niż 1000 m²; wody opadowe z w/w terenów przed zrzutem do odbiornika wymagają oczyszczenia w urządzeniach oczyszczających,
 - e) wody opadowe i roztopowe z wyjątkiem wymienionych w ppkt. d) należy odprowadzić na teren własny działki, nie naruszając interesów osób trzecich, nie zmieniając stanu wód na gruncie ani kierunku odpływu wody,
 - f) dopuszcza się lokalizowanie lokalnych systemów oczyszczania na działkach o powierzchni min. 2500m²; przed zlokalizowaniem należy wykonać badania hydrologiczne stwierdzające możliwość zastosowania tych systemów.
- 3) Ustala się zaopatrzenie w energię:
- a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznej (SN, NN),
 - b) ustala się budowę sieci NN wzdłuż projektowanych i istniejących dróg,
 - c) dopuszcza się lokalizację innych stacji transformatorowych poza ustalonymi niniejszym planem w przypadku konieczności zapewnienia dostawy energii, bez konieczności zmiany planu,
 - d) ustala się, że lokalizacja stacji transformatorowych wymaga dostępności od drogi publicznej lub wewnętrznej,
 - e) ustala się, że dla projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV należy wydzielić działki o wymiarach 3x2m.
- 4) Ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną w uzgodnieniu i na warunkach Zakładu Telekomunikacji;
- 5) Ustala się zaopatrzenie w sieć gazu przewodowego;
- a) ustala się zaopatrzenie w gaz w oparciu o istniejącą i planowaną sieć gazu przewodowego z zachowaniem obowiązujących norm w zakresie prowadzenia i lokalizowania sieci i urządzeń.
 - b) ustala się, że szafki gazowe należy umieszczać w ogrodzeniach i zapewniać do nich dostępność od strony drogi;
- 6) Ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z preferencją dla nieszkodliwych, ekologicznych czynników grzewczych (gaz, olej opałowy niskosiarkowy, energia elektryczna, energia słoneczna, odnawialne formy energii), których eksploatacja powodująca wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza nie spowoduje przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego właściciel instalacji posiada tytuł prawny;
- 7) Ustala się zasadę usuwania odpadów:
- a) ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych i wywóz na gminne wysypisko we wsi Petrykozy na podstawie umów i zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - b) ustala się realizację systemu selektywnej zbiórki odpadów w miejscu ich powstawania z zapewnieniem pojemników na surowce wtórne zgodnie z Uchwałą Rady Gminy.

- 8) Ustalenia ogólne:
- ustala się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej w pasie drogowym w oparciu o przepisy odrębne,
 - dopuszcza się lokalizowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz sieci poza liniami rozgraniczającymi drogi,
 - ustala się, że dla planowanej zabudowy należy zachować odległości od wszelkich istniejących sieci i urządzeń podziemnych i naziemnych wynikające z przepisów odrębnych.

§ 25.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

ROZDZIAŁ III

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 26.

Określa się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wskutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

- dla terenów o symbolach U, MN,U oraz MN w wysokości 10%.
- dla pozostałych terenów w wysokości 1%.

§27.

Dla terenów objętych niniejszym planem traci moc:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola
Uchwała Rady Gminy Żabia Wola Nr 37/2000 z dnia 27 kwietnia 2000r (Dz. Urz. Woj.
Maz. z 2000r. Nr 69 poz. 717).

§28.

Dokonuje się zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995r o ochronie gruntów rolnych i leśnych, uwzględniając zgody na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nie leśne, uzyskane w oparciu o przepisy odrębne.

§29.

- Przyjmuje się sposób rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu określony w załączniku nr 2.
- Przyjmuje się sposób realizacji i zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należącej do zadań własnych gminy określony w załączniku nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 30.

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żabia Wola.

§ 31.

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

§ 32.

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