

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

**W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY ŻABIA WOLA OBEJMUJĄCEGO DZIAŁKĘ OZNACZONĄ NR. EWID. 338 POŁOŻONĄ W  
MIEJSCOWOŚCI OSOWIEC.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity - Dz. U. nr 142, poz. 1591 z 12 października 2001 r. z późniejszymi zmianami), art. 20 ust.1 oraz art. 27 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz Uchwały Nr 91/XIII/2007 z dnia 28 grudnia 2007 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola oraz po stwierdzeniu zgodności planu ze studium Rada Gminy Żabia Wola uchwala co następuje:

**§ 1.**

**Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmujący działkę oznaczoną nr ewid. 338 położoną w miejscowości Osowiec zwany dalej planem, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.**

**§ 2.**

1. Plan obejmuje działkę o nr ewidencyjnym 338 położoną w miejscowości Osowiec, w północnej części gminy Żabia Wola, przy granicy administracyjnej gminy z gminą Grodzisk Mazowiecki. Łączna powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 1.06 ha.
2. Granice obszaru objętego planem oznaczone są odpowiednim symbolem graficznym na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000 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,
    - wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,
    - przeznaczenie terenów – określone symbolem literowym i numerem wyróżniającym
  - b) oznaczenia graficzne informacyjne nie będące ustaleniami planu:
    - przebieg istniejącej sieci wodociągu gminnego,
    - osie dróg publicznych,
    - linie rozgraniczające tereny dróg poza obszarem planu,
    - granica administracyjna gminy Żabia Wola,
    - istniejące budynki,
    - przeznaczenie terenów przyległych do obszaru planu (MN – terenu zabudowy mieszkaniowej, Ls – teren lasów).

2. Integralną częścią niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie będące załącznikiem nr 2 dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.
3. Integralną częścią niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie będące załącznikiem nr 3 dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania, które należą do zadań własnych Gminy.

#### § 4

1. Plan sporządza się w zakresie problematyki zgodnym z ustawą.
2. W obszarze nie występują:
  - 1). tereny przestrzeni publicznej definiowanej przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
  - 2). granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
  - 3). W obszarze objętym planem nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

#### § 5

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
  - 1). **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola obejmujący działkę nr. ewid. 338 położoną w miejscowości Osowiec, o którym mowa w §1 uchwały.
  - 2). **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały.
  - 3). **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Żabia Wola zawierającą ustalenia dotyczące zagospodarowania przestrzennego działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 338 w miejscowości Osowiec, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej.
  - 4). **ustawie** – należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej.
  - 5). **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy innych ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
  - 6). **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu.
  - 7). **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o określonym przeznaczeniu, sposobie użytkowania lub odrębnych zasadach zagospodarowania, oznaczoną na rysunku planu numerem i symbolem literowym.
  - 8). **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.
  - 9). **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.
  - 10). **przeznaczeniu podstawowym** – przeznaczenie terenu, które powinno dominować w danym terenie w sposób określony ustaleniami planu.
  - 11). **maksymalnej liczbie kondygnacji/maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną liczbę użytkowych nadziemnych kondygnacji budynku/ maksymalną wysokość liczoną od poziomu terenu przy wejściu głównym budynku do wysokości głównej kalenicy/najwyższego punktu dachu.
  - 12). **froncie działki** – część działki budowlanej przyległej do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, z której odbywa się zjazd na działkę.
  - 13). **elewacji frontowej** – elewacja budynku zlokalizowana od strony frontu działki.
  - 14). **wskaźniku powierzchni zabudowanej** (powierzchnia zabudowy wraz z powierzchnią utwardzoną) - nieprzekraczalna wartość stosunku sumy powierzchni zabudowy

- wszystkich budynków oraz powierzchni utwardzonych, do powierzchni działki - określona w %.
- 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). **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej na działce** – należy przez to rozumieć najmniejszą nieprzekraczalną wartość procentową stosunku powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki do całkowitej powierzchni działki.
  - 18). **osiowym poszerzeniu drogi publicznej** – obustronne poszerzenie istniejącej drogi do szerokości w liniach rozgraniczających podanej w planie wzdłuż osi symetrii istniejącej drogi.
  - 19). **propozycji (lub zaleceniu)** – należy przez to rozumieć sugestię zastosowania się do zaleceń, propozycji uznawanych za optymalne, wprowadzone ze względów funkcjonalnych, estetycznych, ochronnych itp. Propozycje (zalecenia) nie stanowią prawa miejscowego, nie stanowią więc nakazów dla osób trzecich, jednakże jako zawarte w niniejszej uchwale, stanowią dla władzy samorządowej przesłanki do podejmowania gdy tylko to możliwe decyzji zgodnych z propozycjami.
2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i nie ujętych w § 6 pkt 1, należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami i aktami prawnymi.

## DZIAŁ I Przepisy ogólne

### Rozdział 1 Ustalenia dotyczące konstrukcji planu

#### § 6

1. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem, ustalenia szczegółowe obowiązują dla poszczególnych terenów oznaczonych symbolem cyfrowym i literowym.
2. Dla każdego terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i zabudowy zapisano ustalenia szczegółowe.

#### § 7

1. Plan wyznacza tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania określone odpowiednim symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów.

### Rozdział 2 Przeznaczenie terenu.

#### § 8

1. Ustala się, że wiodącym przeznaczeniem na obszarze objętym planem są tereny o funkcji mieszkaniowej.
2. Plan wyznacza tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

- |            |  |
|------------|--|
| <b>M</b>   | – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej.  |
| <b>KDp</b> | – tereny komunikacji - część drogi publicznej kategorii gminnej klasy dojazdowej stanowiąca poszerzenie istniejącej drogi. |

3. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określono na rysunku planu stanowiącym integralną część niniejszej uchwały.
4. Tereny, o których mowa w ust. 2 mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem na zasadach ustalonych w dalszych przepisach planu.

### **Rozdział 3**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

#### **§ 9**

##### **1. Zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:**

- 1). Teren planu stanowi kontynuację funkcji mieszkaniowej terenów sąsiednich i stanowi część większej jednostki mieszkaniowej wyznaczonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola w tej – północnej części gminy.
- 2). Szczegółowe ustalenia dotyczące kształtowania ładu przestrzennego na poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały.

#### **§ 10**

##### **1. Zasady ustalania położenia linii rozgraniczających:**

- 1) Linie rozgraniczające wyznaczające tereny KDp w planie są wyznaczone następująco:
  - a) dla terenu drogi 1KDp linie rozgraniczające wyznaczone są od strony południowej, zachodniej i wschodniej granicą Planu, stanowiącą jednocześnie południową granicę ewidencyjna działki o nr ewid 338, od strony północnej linia rozgraniczająca drogi wyznaczona została poprzez osiowe poszerzenie istniejącej drogi do szerokości 10.0m. Szerokość terenu KDp w granicach planu wynosi 2.50m.
  - b) dla terenu drogi 2KDp linie rozgraniczające wyznaczone są od strony południowej, północnej i wschodniej granicą Planu, stanowiącą jednocześnie wschodnią granicę ewidencyjna działki o nr ewid 338, od strony zachodniej linia rozgraniczająca drogi wyznaczona została poprzez osiowe poszerzenie istniejącej drogi do szerokości 10.0m. Szerokość terenu KDp w granicach planu wynosi 2.00m.
- 2) Linie rozgraniczające terenu M określa rysunek planu.

#### **§ 11**

##### **1. Zasady ustalania linii zabudowy:**

- 1). Ustala się na terenie o symbolu M nieprzekraczalne linie zabudowy.
- 2). Nieprzekraczalne linie zabudowy zostały wyznaczone od strony dróg i zwymiarowane na rysunku planu.
- 3). Nieprzekraczalne linie zabudowy od strony pozostałych granic działek należy wyznaczać zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§ 12**

##### **1. Zasady kształtowania zabudowy**

- 1). Ustala się kolorystykę dachów budynków w odcieniach brązu, czerwieni i czerni.
- 2). Kolorystyka elewacji w kolorach pastelowych, z wykluczeniem kolorów bardzo jaskrawych na powierzchni elewacji.

#### **§ 13**

##### **1. Zasady sytuowania ogrodzeń.**

- 1). Ogrodzenia od strony dróg należy lokalizować w ustalonej linii rozgraniczającej.
- 2). Na terenie (zlokalizowanych przy lesie) 1M od strony granicy z terenem lasu nakazuje się realizację ogrodzeń ażurowych, umożliwiających rozwój roślinności pnącej oraz na podmurówce o wysokości nie wyższej niż 30cm z przepustami, ułatwiającymi migrację niewielkich gatunków zwierząt, w formie otworów wielkości nie mniejszej niż 15 cm x 15 cm, w odstępach nie mniejszych niż 10m.
- 3). Istniejące ogrodzenia mogą być użytkowane w dotychczasowej lokalizacji, z prawem do ich zachowania do czasu realizacji ogrodzeń wg zasad w § 13 pkt 1 ppkt 1 i 2, z zakazem modernizacji, przebudowy i odbudowy.
- 4). Ustala się zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz prefabrykowanych betonowych elementów wypełniających przęsła ogrodzeń.

## **Rozdział 4**

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

#### **§ 14**

Ustala się, że realizacja niezbędnych elementów infrastruktury technicznej lub innych 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.

#### **§ 15**

##### **Ochrona wód podziemnych i powierzchniowych:**

1. Wprowadza się ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpływać na stan tych wód.

#### **§ 16**

##### **Ochrona powietrza:**

1. Zaleca się wykorzystanie jako czynników grzewczych: gazu, energii elektrycznej, energii słonecznej, oleju niskosiarkowego lub innych ekologicznie czystych odnawialnych źródeł energii.

#### **§ 17**

##### **Ochrona i wzbogacanie lokalnych wartości środowiskowych, przyrodniczych i krajobrazowych:**

1. Ustala się obowiązek zachowania lokalnych powiązań przyrodniczych z terenami sąsiednimi poprzez zachowanie istniejących zadrzewień, a także lokalizowanie ogrodzeń i zabudowy w sposób umożliwiający migrację drobnej faunie.
2. Ustala się obowiązek zachowania wartościowego drzewostanu.
3. Wielkości minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej są wyznaczone i określone w Dziale II.
4. Wielkości maksymalnej powierzchni zabudowanej i utwardzonej są wyznaczone i określone w Dziale II.

#### **§ 18**

##### **Ochrona przed hałasem:**

1. Tereny zabudowy M w zakresie ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska (aktualnie rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku Dz. U. Nr 178 poz. 1841).

## **Rozdział 5**

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

#### **§ 19**

1. Na terenie 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 zabytków i stref ochrony konserwatorskiej.

## **Rozdział 6**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.**

#### **§ 20**

##### **1. Określenie układu komunikacyjnego wraz z parametrami oraz klasyfikacją dróg;**

- 1) Teren planu położony jest przy zbiegu dwóch dróg gminnych stanowiących ul. Parkową i ul. Parceli. Ustala się obsługę bezpośrednią obszaru objętego planem przez układ istniejących dróg gminnych;
- 2) Przy skrzyżowaniach dróg dojazdowych należy stosować narożne poszerzenia dróg w liniach rozgraniczających (trójkąty widoczności) o minimalnych wymiarach 5.0 m x 5.0 m (zgodnie z rysunkiem planu).

##### **2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:**

- 1) obszar planu powiązany jest drogą gminną – ul. Parkowa z drogą powiatową (ul. Mazowiecka) Grodzisk Mazowiecki – Huta Żabiowska

#### **§ 21**

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

##### **1. Ustala się zasady zaopatrzenia w wodę:**

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę dla obszaru objętego planem z istniejących sieci wodociągowych,

##### **2. Ustala się zasady odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód opadowych:**

- 1) 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.
- 2) ustala się zakaz odprowadzania ścieków sanitarnych wprost do gruntu, wodnych cieków powierzchniowych oraz rowów przydrożnych,
- 3) wody opadowe i roztopowe należy odprowadzić na teren własny działki, nie naruszając interesu osób trzecich, nie zmieniając stanu wód na gruncie, ani kierunku odpływu wody.

##### **3. Ustala się zasady zaopatrzenie w energię elektryczną:**

- 1) w obszarze opracowania istnieją sieci NN
- 2) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejącą sieć elektroenergetyczną NN, zgodnie z docelowym zapotrzebowaniem, w uzgodnieniu i na warunkach Zakładu Energetycznego,
- 3) plan nie wyznacza terenu stacji transformatorowej. Dopuszcza się lokalizowanie, w przypadku konieczności pokrycia niedoborów mocy, stacji transformatorowych na terenie objętym planem bez konieczności jego zmiany.
- 4) ustala się, że dla stacji transformatorowych 15/0,4 kV należy wydzielić działki o minimalnych wymiarach 6mx5m dla stacji wewnętrznych lub 3mx2m dla stacji słupowych, z dostępem do drogi publicznej lub wewnętrznej.

##### **4. Ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną, w uzgodnieniu i na warunkach odpowiedniego zakładu telekomunikacji.**

##### **5. Ustala się zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy:**

- 1) ustala się, że obszar planu będzie docelowo objęty zaopatrzeniem w gaz w oparciu o budowę sieci średniego ciśnienia z zachowaniem obowiązujących norm w zakresie prowadzenia i lokalizowania sieci i urządzeń,
- 2) 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 zaleceniem stosowania nieszkodliwych, ekologicznych czynników grzewczych (takich jak gaz, olej opałowy niskosiarkowy, energia elektryczna, energia słoneczna, odnawialne źródła 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 zasady usuwania odpadów:

- 1) ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych i wywóz na gminne wysypisko we wsi Petrykozy na podstawie umów i zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 2) ustala się obowiązek realizacji systemu selektywnej zbiórki odpadów w miejscu ich powstawania z zapewnieniem pojemników na surowce wtórne zgodnie z Uchwałą Rady Gminy.
- 3) na terenie działki należy przewidzieć miejsce do czasowego gromadzenia odpadów stałych.

#### 8. Ustalenia ogólne:

- 1) sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów należy lokalizować na terenach komunikacji z zachowaniem wzajemnych odległości wynikających z przepisów odrębnych,
- 2) w technicznie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej poza terenem komunikacji w oparciu o przepisy odrębne,
- 3) dla planowanej zabudowy należy zachować odległości od wszelkich istniejących sieci i urządzeń podziemnych i naziemnych wynikające z przepisów odrębnych.

### § 22

#### Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

### DZIAŁ II

#### Przepisy szczegółowe

#### Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

### § 23

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1M</b>
<b>Powierzchnia</b>		<b>0.99 ha</b>
<b>1)</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
a)	przeznaczenie podstawowe	<b>Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej. Realizacja niskiej zabudowy wielorodzinnej w formie zabudowy szeregowej.</b> Możliwość budowy budynków gospodarczych i garażowych dla samochodów osobowych oraz infrastruktury technicznej i komunikacji.
b)	zasady zagospodarowania	Utrzymuje się istniejący budynek mieszkalny wielorodzinny z możliwością rozbudowy i nadbudowy. Dopuszcza się lokalizację więcej niż jednego budynku mieszkalnego na jednej działce. Budowa budynków mieszkalnych w zabudowie szeregowej.
<b>2)</b>	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy)</b>	
a	linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy	- 6.0 m od linii rozgraniczających drogi 1KDp i 2KDp (zgodnie z rysunkiem planu) - w/w ustalenia nie dotyczą: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ sieci i obiektów infrastruktury technicznej</li> <li>▪ elementów architektonicznych przyległych do lica budynku: schodów na gruncie, wejść do klatek schodowych, wykuszów, tarasów o maksymalnym wycięgu do 1.5 m poza linię zabudowy</li> </ul>

b)	parametry zabudowy działki	<ul style="list-style-type: none"> <li>- powierzchnia zabudowy i powierzchnia utwardzona na działce - do 50% powierzchni działki</li> <li>- udział powierzchni biologicznie czynnej na działce – nie mniej niż 50% pow. działki</li> <li>- intensywność zabudowy – 0.5</li> </ul>
c)	wysokość budynków	<ul style="list-style-type: none"> <li>– mieszkaniowych: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższego punktu kalenicy - 9.0 m,</li> <li>▪ maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.80 m w stosunku do poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku</li> </ul> </li> <li>– garaży, budynków gospodarczych: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższego punktu kalenicy - 6.0 m,</li> <li>▪ maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru – 0.30m w stosunku do poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku</li> </ul> </li> </ul>
d)	kształt dachów	<ul style="list-style-type: none"> <li>– dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 35°</li> <li>– dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach garażowych i gospodarczych,</li> </ul>
e)	kolorystyka	kolorystyka dachów i elewacji zgodnie § 12
f)	ogrodzenia	zakaz ogrodzeń o przęsłach z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych, pozostałe ustalenia zgodnie z § 13
<b>3)</b>	<b>Zasady podziału na działki budowlane</b>	
a)	minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	– dopuszcza się minimalną powierzchnię działki 800 m <sup>2</sup>
b)	minimalne fronty nowo wydzielanych działek	15m
c)	zasady i warunki podziałów	<ul style="list-style-type: none"> <li>– dopuszcza się podział nieruchomości pod warunkiem zachowania wartości użytkowych części powstałych po podziale, zgodnych z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania określonych planem</li> <li>– dopuszcza się wydzielenie granic działek w nawiązaniu do istniejących kierunków przebiegu granic prostopadle do linii rozgraniczających drogi</li> <li>– każda wydzielana działka musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej i do infrastruktury technicznej</li> <li>– za dostęp do drogi publicznej uważa się również wydzielenie drogi wewnętrznej lub dojazdu o parametrach podanych wyżej.</li> </ul>
d)	Zasady określone w § 26 pkt. 3 ppkt. a), b) nie dotyczą działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej (np. stacje transformatorowe) i terenów komunikacji.	
<b>4)</b>	<b>Obsługa komunikacyjna, parkingi</b> (dojazdy i drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu)	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących dróg publicznych – ul. Parceli i ul. Parkowej.
b)	parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 1-go miejsca postojowego dla każdego lokalu mieszkalnego dla samochodów osobowych na działce nr ewid. 338.



**§ 24**

<b>Oznaczenie terenu</b>	<b>1KDp, 2KDp</b>
<b>Powierzchnia</b>	<b>0.0368 ha</b>
<b>1) Przeznaczenie terenu</b>	
a) przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji – część drogi publicznej kategorii gminnej klasy dojazdowej stanowiąca poszerzenie istniejącej drogi.
<b>2) Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania</b>	
a) szerokość terenów w liniach rozgraniczających	- 3.50m dla terenu 1KDp, szerokość całej drogi – 11.0m - 2.00m dla terenu 2KDp, szerokość całej drogi – 10.0m
b)	– tereny obejmują realizację elementów drogi (jezdnię, chodniki) i urządzeń z nią związanych, – dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, – ustala się stosowanie narożnych poszerzeń dróg w liniach rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych i określonych na rysunku planu,

**DZIAŁ III**  
**Przepisy końcowe**

**§ 25**

Określa się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wskutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w wysokości 1%

**§ 26**

Dla terenów objętych niniejszym planem traci moc:  
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola obejmujący miejscowość Osowiec Uchwała Rady Gminy Żabia Wola Nr 72/2004 z dnia 30 listopada 2004r.

**§ 27**

Uwzględnia się zgody na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nie leśne, uzyskane w oparciu o przepisy odrębne w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, które obowiązują lub utraciły swą moc.

**§ 28**

1. Przyjmuje się sposób rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu określony w załączniku nr 2.
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.

**§ 29**

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żabia Wola.

**§ 30**

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

**§ 31**

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