

**MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY ŻABIA WOLA**

**OBEJMUJĄCY MIEJSCOWOŚĆ
WYCINKI OSOWSKIE**

**Uchwała Nr/2009 Rady Gminy Żabia Wola
z dnia 2009r.**

Publikacja :

**Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego
Nr poz. z dnia2009r.**



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

Główny Projektant:

mgr inż. arch. Marian Senger
uprawnienia urbanistyczne nr 191/87

Zespół projektowy:

mgr inż. Jadwiga Jeznach - *Kierownik Pracowni*
mgr inż. Iwona Niewińska

PROJEKT sierpień 2009

UCHWAŁA NR
RADY GMINY ŻABIA WOLA
z dnia

**W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY ŻABIA WOLA OBEJMUJĄCEGO MIEJSCOWOŚĆ WYCINKI OSOWSKIE.**

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 19/V/07 z dnia 29 marzec 2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola, Rada Gminy Żabia Wola uchwala, co następuje:

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmujący miejscowość Wycinki Osowskie zwany dalej planem, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2

1. Plan obejmuje miejscowość Wycinki Osowskie w jej granicach administracyjnych, o łącznej powierzchni 122.63 ha, położoną w gminie Żabia Wola.
2. Granice obszaru objętego planem oznaczone są odpowiednim symbolem graficznym na rysunku planu sporządzonym w skali 1:2000 stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały i wyznaczone są przez granice administracyjne miejscowości Wycinki Osowskie.

§ 3

Stwierdza się, że ustalenia niniejszej uchwały są zgodne ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola”.

§ 4

1. Plan obejmuje:

- 1). tekst planu stanowiący niniejszą uchwałą;
- 2). rysunek planu w skali 1:2000 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,
 - nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,
 - przeznaczenie terenów – określone symbolem literowym i cyfrowym
 - b) oznaczenia graficzne będące oznaczeniami informacyjnymi
 - c) Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola przyjętego Uchwałą nr 45/2005 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 3 listopada 2005r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

przestrzennego gminy Żabia Wola wraz z określeniem granic obszaru objętego niniejszym planem.

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

§ 5

1. Plan określa:

- 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) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) 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 dróg i innych szlaków komunikacyjnych;
 - b) określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W planie nie występują:

- 1). Obiekty dziedzictwa kulturowego i zabytki oraz dobra kultury współczesnej;
- 2). Obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 3). 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;

§ 6

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1). **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący miejscowość Wycinki Osowskie w gminie Żabia Wola, o którym mowa w §1 uchwały.
- 2). **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie ewidencyjnej w skali 1:2000, stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały.
- 3). **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Żabia Wola, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej.
- 4). **ustawie** – należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej.
- 5). **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.
- 6). **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu.
- 7). **teren** – 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 przeważać w danym terenie w sposób określony ustaleniami planu.
 - 11). **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.
 - 12). **usługach towarzyszących** – należy przez to rozumieć usługi związane z obsługą zabudowy mieszkaniowej, których celem jest zaspokojenie podstawowych potrzeb ludności takich jak: usługi handlu detalicznego, działalność biurowa, projektowa, ochrona zdrowia, gabinety odnowy biologicznej, fryzjerskie, pracownie pracy twórczej itp. oraz drobne zakłady naprawcze takie jak: usługi napraw artykułów użytku osobistego i domowego, usługi szewskie, usługi zegarmistrzowskie, krawieckie itp. Są to usługi lokalizowane w bryle budynku mieszkalnego jednorodzinnego, o powierzchni całkowitej wg przepisów odrębnych, których działalność nie powoduje konieczności wprowadzenia ruchu transportu ciężkiego ponad 3,5 t.
 - 13). **usługach** – należy przez to rozumieć usługi nie wytwarzające dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi takie jak: usługi handlu detalicznego, gastronomii, działalności biurowej, działalności związanej z obsługą firm i finansami, projektowej, pracownie pracy twórczej, ochrona zdrowia, gabinety odnowy biologicznej, fryzjerskie, usługi napraw artykułów użytku osobistego i domowego, usługi szewskie, usługi zegarmistrzowskie, krawieckie itp., a także drobna wytwórczość, których działalność nie powoduje konieczności wprowadzenia ruchu transportu ciężkiego ponad 3,5 t.
 - 14). **maksymalnej liczbie kondygnacji** lub **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną ilość użytkowych nadziemnych kondygnacji budynku lub maksymalną wysokość liczoną od poziomu terenu przy wejściu głównym budynku do najwyższej kalenicy lub najwyższego punktu dachu.
 - 15). **elewacji frontowej** – elewacja budynku zlokalizowana od strony frontu działki.
 - 16). **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 %.
 - 17). **maksymalnej intensywności zabudowy** - nieprzekraczalna wartość stosunku sumy powierzchni liczonej w obrysie murów wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków, do powierzchni działki.
 - 18). **maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy** - nieprzekraczalna wartość stosunku powierzchni zabudowy wszystkich budynków do powierzchni działki określona w %.
 - 19). **powierzchni biologicznie czynnej na działce** – należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną wartość procentową stosunku powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki inwestycyjnej (terenu) do całkowitej powierzchni działki inwestycyjnej (terenu).
 - 20). **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).
 - 21). **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.
 - 22). **osiowym poszerzeniu drogi publicznej** – obustronne poszerzenie istniejącej drogi do szerokości w liniach rozgraniczających podanej w planie wzdłuż osi symetrii istniejącej drogi.

- 23). **obszarze ograniczonego zagospodarowania** – teren położony w sąsiedztwie linii średniego napięcia, w którym zagospodarowanie podlega ograniczeniom wynikającym z Polskich Norm i przepisów odrębnych.
 - 24). **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.
 - 25). **dopuszczeniu** – należy przez to rozumieć możliwość działań lub sposobów wykorzystania terenu określonych w ustaleniach planu, lecz nie uznanych za optymalne.
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**

§ 7

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.

§ 8

1. Plan wyznacza tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania określone odpowiednim symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów.
2. Dla terenów wyznaczonych planem ustala się przeznaczenie podstawowe i uzupełniające oraz dla niektórych terenów przeznaczenie dopuszczalne i warunki jego dopuszczenia.
3. W planie określa się również propozycje (zalecenia) zagospodarowania nie stanowiące ustaleń planu jak np. zalecane linie podziałów, przebieg dróg wewnętrznych oraz inne informacje.

Rozdział 2 **Przeznaczenie terenu.**

§ 9

1. Ustala się, że wiodącym przeznaczeniem na obszarze objętym planem są tereny o funkcji mieszkaniowej i mieszkaniowo – usługowej.
2. Ustala się następujące przeznaczenie podstawowe terenów:

MN	– tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
U,MN	– tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
Z	– tereny zieleni
ZL	– tereny lasów
KD	– tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
KDL	– tereny dróg publicznych klasy lokalnej
KDZ	– teren drogi publicznej klasy zbiorczej
KDW	– tereny dróg wewnętrznych
E	– tereny infrastruktury technicznej – stacje transformatorowe

3. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustalone są 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 lub uzupełniająco na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnych na zasadach ustalonych w dalszych przepisach planu.

Rozdział 3 **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

§ 10

1. Zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej.

- 1). Plan przyjmuje następujące zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:
 - a) Obszar zawarty w granicach planu położony jest w północnej części gminy, wzdłuż drogi powiatowej nr 1505W relacji Grodzisk Mazowiecki – Żabia Wola (ul. Mazowiecka), w sąsiedztwie drogi krajowej nr 8 oraz węzła drogowego ww. dróg i stanowi część dużego, zwartej obszarze wskazanego w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola do intensywnego rozwoju funkcji mieszkalnych i usługowych.
 - b) Ustala się, że wiodącym przeznaczeniem na obszarze objętym planem będzie przeznaczenie na cele zabudowy mieszkaniowej oraz usługowo – mieszkaniowej.
 - c) Ustala się, iż lokalny układ komunikacyjny oparty jest o drogę powiatową nr 1505W, (ul. Mazowiecka) oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDZ oraz o istniejące drogi gminne: 1KDL i 2KDL (ul. Brzozowa) oraz 4KDL (ul. Zdrojowa), a także pozostałe istniejące i projektowane drogi publiczne.
- 2). Narzędziami realizacji ochrony i kształtowania ładu przestrzennego są ustalenia planu zawarte w niniejszej uchwale Rady Gminy Żabia Wola.
- 3). Ustalenia planu regulują wszystkie rodzaje działań inwestycyjnych realizowanych na obszarze objętym planem, oraz określają zasady wzajemnych powiązań funkcjonalnych i przestrzennych przy uwzględnieniu uwarunkowań środowiska i istniejącego zainwestowania oraz wymogów zawartych w odrębnych przepisach.
- 4). Szczegółowe ustalenia dotyczące kształtowania ładu przestrzennego na poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały.

§ 11

1. Zasady ustalania położenia linii rozgraniczających:

- 1). Linie rozgraniczające wyznaczające tereny dróg publicznych o szerokości podanej w planie są wyznaczone następująco:
 - a) dla terenu dróg 1KDZ z jednej strony granicą planu, a jednocześnie północno-wschodnią granicą działki nr ewid. 1/1, z drugiej jako osiowe poszerzenie istniejącej drogi powiatowej do szerokości 20.0 m (w liniach rozgraniczających w granicy planu szerokość drogi wynosi 17.0m),
 - b) dla terenu drogi 2KDL jako osiowe poszerzenie istniejącej drogi gminnej do szerokości 12.0m w liniach rozgraniczających, a dalej wg rysunku planu,
 - c) dla terenów dróg 1KD, 4KD, 6KD, 7KD, 11KD, 14KD, 18KD, 20KD, 21KD, 23KD, 24KD, 25KD, 26KD, 27KD, 28KD, 29KD, 1KDL, 3KDL, 4KDL wg rysunku planu,
 - d) dla terenu istniejących dróg gminnych 8KD, 9KD, 10KD, 12KD, 13KD, 15KD linie rozgraniczające pokrywają się z granicami działek ewidencyjnych stanowiących ww. drogi
 - e) dla terenu dróg oznaczonych symbolem 2KD, 3KD, 5KD, 16KD, 17KD, 19KD jako osiowe poszerzenie istniejących dróg do szerokości 10.0m w liniach rozgraniczających,
 - f) dla terenu drogi 7KD zgodnie z granicami działki ewidencyjnej nr 80/5, a dalej jako przedłużenie istniejącej drogi do drogi 2KDL,
 - g) dla terenu drogi 22KD z jednej strony granicą zachodnią granicą planu, a jednocześnie zachodnią granicą działki ewidencyjnej nr 5.1, z drugiej strony jako

jednostronne poszerzenie istniejącej drogi gminnej do szerokości 8.0m w liniach rozgraniczających.

§ 12

1. Zasady ustalania linii zabudowy:

- 1). Linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne od strony dróg i wymiarowane na rysunku planu,
- 2). Ustala się, że wyznaczone w planie linie zabudowy są liniami nieprzekraczalnymi dla budynków i wszystkich ich elementów.
- 3). Dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy: słupów, zadaszeń, podestów wejściowych, tarasów, okapów - max do szerokości 1.50 m;
- 4). Dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy 30% szerokości ściany stanowiącej elewację frontową budynku. Wysunięcie budynku nie powinno być większe niż 1.20 m.;
- 5). Nieprzekraczalne linie zabudowy od strony pozostałych granic działek należy wyznaczać zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 6). Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zlokalizowanej w sposób niezgodny z liniami zabudowy określonymi w niniejszym planie do czasu technicznego zużycia obiektów, z zakazem rozbudowy niezgodnej z ustaleniami planu.
- 7). Ustala się zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych w pasie terenu zawartym pomiędzy określonymi planem – linią zabudowy i linią rozgraniczającą drogi.
- 8). W pasie terenu zawartym pomiędzy określonymi planem – linią zabudowy i linią rozgraniczającą drogi – dopuszcza się rozmieszczenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 13

1. Zasady kształtowania zabudowy

- 1). Ustala się, że kierunek głównej kalenicy dachu budynku w przypadku dachów stromych musi być prostopadły lub równoległy do linii rozgraniczających drogi.
- 2). Ustala się zakaz stosowania na elewacjach okładzin metalowych, istniejące garaże i budynki gospodarcze wykonane w konstrukcji metalowej i obłożone blachą falistą przeznacza się docelowo do likwidacji;
- 3). Szczegółowe ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy w poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały.
- 4). Ustala się kształtowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie zabudowy wolnostojącej.

§ 14

1. Zasady sytuowania ogrodzeń.

- 1). Ogrodzenia od strony dróg należy lokalizować w ustalonej linii rozgraniczającej, z dopuszczeniem ich miejscowego wycofania w głąb działki w przypadku konieczności omińnięcia istniejących przeszkód (np. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.) oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych;
- 2). Istniejące ogrodzenia, zlokalizowane niezgodnie z linią rozgraniczającą, mogą być użytkowane w dotychczasowej lokalizacji, z prawem do ich zachowania, z wyłączeniem modernizacji, przebudowy i odbudowy.
- 3). Od strony rowów melioracyjnych ogrodzenie należy lokalizować w odległości min. 1.5m od górnej krawędzi skarpy rowu melioracyjnego.
- 4). W przypadku lokalizacji przebiegu gazociągu średniego ciśnienia sytuowanie ogrodzeń winno przebiegać min. 0,5m od gazociągu. Ponadto szafka gazowe (otwarte na zewnątrz od strony ulicy) winny być lokalizowane w linii ogrodzenia;
- 5). Na terenach U,MN oraz MN od strony ściany lasu nakazuje się realizację ogrodzeń przepuszczalnych, 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.
- 6). Ustala się zakaz stosowania ogrodzeń pełnych (wskazane ogrodzenia ażurowe w co najmniej 25% i co najmniej powyżej 0,6 m od poziomu terenu) oraz prefabrykowanych betonowych elementów wypełniających przęsła ogrodzeń.
- 7). Od strony dróg obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń o wysokości powyżej 1.80 m.

- 8). Dla dróg o szerokości mniejszej niż 10.0 m bramy wjazdowe należy lokalizować zachowując minimalną odległość 5.0 m od osi drogi.

§ 15

1. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

- 1). W obszarze objętym planem nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalań i podziałów nieruchomości.
- 2). Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zostały określone dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w Dziale II.

Rozdział 4

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

§ 16

1. Ustala się zakaz realizacji w obszarze planu przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi w rozumieniu przepisów ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko, za wyjątkiem:
 - 1) elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynierskich takich jak drogi i urządzenia infrastruktury technicznej z wyjątkiem stacji bazowych telefonii komórkowej.
2. Ustala się, że prowadzenie działalności nie może powodować obniżenia standardów jakości środowiska.

§ 17

Ustala się obowiązek realizacji niezbędnych elementów infrastruktury technicznej i urządzeń ochrony środowiska zapewniających ochronę gleby, wód powierzchniowych i podziemnych oraz powietrza równocześnie lub wyprzedzająco w stosunku do realizacji inwestycji i urządzeń na terenach objętych planem.

§ 18

W zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych:

1. Ustala się, na terenach oznaczonych w planie symbolami U,MN zakaz odprowadzania nie oczyszczonych wód opadowych lub roztopowych z nawierzchni utwardzonych, o powierzchni określonej w przepisach odrębnych, bezpośrednio do gruntu lub do cieków powierzchniowych; wody opadowe lub roztopowe z w/w terenów przed zrzutem do odbiornika wymagają oczyszczenia;
2. Ustala się, że wszelkie prace melioracyjne oraz prace ziemne związane z przekształceniem układu hydrogeograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcenie poziomu terenu mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne wymagają uzgodnienia na warunkach zgodnych z przepisami Prawa Wodnego i każdorazowo zgłoszenia do ewidencji odpowiedniego terytorialnie zarządu melioracji
3. Wprowadza się ochronę wód podziemnych i powierzchniowych przez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpływać na stan tych wód.

§ 19

W zakresie ochrony powietrza:

1. Ustala się, że prowadzenie działalności powodującej wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych nie może powodować obniżenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego właściciel posiada tytuł prawny oraz nie może przekraczać na tej granicy norm dopuszczalnych dla terenów sąsiednich.
2. Zaleca się wykorzystanie jako czynników grzewczych: gazu, energii elektrycznej, energii słonecznej, oleju niskosiarkowego lub innych ekologicznie czystych odnawialnych źródeł energii.

§ 20

W zakresie ochrony i wzbogacania lokalnych wartości środowiskowych, przyrodniczych i krajobrazowych

1. Ustala się zachowanie lokalnych powiązań przyrodniczych z terenami sąsiednimi poprzez zachowanie i ochronę istniejących lasów i zadrzewień, a także lokalizowanie ogrodzeń i zabudowy w sposób umożliwiający migrację drobnej faunie.
2. Ustala się obowiązek zachowania wartościowego drzewostanu.
3. Zaleca się wprowadzenie na całym obszarze zieleni towarzyszącej i przydomowej złożonej z gatunków rodzimych. W terenach usługowo-mieszkaniowych zieleni należy lokalizować w szczególności na granicy działek o różnych funkcjach.
4. W terenach komunikacyjnych zaleca się miejsca nie przeznaczone do ruchu kołowego i pieszego obsadzić zielenią niską i/lub wysoką, pod warunkiem nie pogarszania warunków bezpieczeństwa ruchu drogowego.
5. Wielkości minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej są wyznaczone i ustalone w Dziale II.
6. Wielkości maksymalnej powierzchni zabudowanej i utwardzonej są wyznaczone i ustalone w Dziale II.

§ 21

W zakresie ochrony przed hałasem:

1. Tereny zabudowy MN, U,MN w zakresie ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego należy traktować:
 - a) MN jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) U,MN jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymiw rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska oraz Rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (aktualnie rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004 r. 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 rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach sąsiednich i na działkach sąsiednich, zgodnie z normami ustawy Prawo ochrony środowiska i Rozporządzeniem Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. z dnia 13 sierpnia 2004 r.) szczególnie z art. 114 ust 2. i art. 113.

§ 22

W zakresie gospodarki odpadami:

1. Wytwórca odpadów zobowiązany jest do:
 - 1) Postępowania z odpadami w sposób zgodny z zasadami gospodarowania odpadami i wymaganiami ochrony środowiska oraz lokalnymi przepisami i programami dotyczącymi gospodarki odpadami;
 - 2) Magazynowania odpadów w sposób selektywny i bezpieczny dla środowiska w miejscu ich powstawania - na terenie działki należy wyznaczyć miejsce do selektywnego składowania odpadów;

Rozdział 5

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

§ 23

1. Obiekty budowlane w sąsiedztwie linii energetycznych i stacji transformatorowych (w obszarze ograniczonego zagospodarowania) należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy bezpieczeństwa, Polskie Normy i inne przepisy odrębne.
2. Dla terenów położonych w obszarze zmeliorowanym zabudowa terenu jest dopuszczona po dokonaniu zmian w drenowaniu z zachowaniem przepisów prawa wodnego i zgłoszeniu ich w Inspektoracie WZMiUW.
3. Zabudowę od strony lasów należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 6

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 24

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

- 1) Ustala się obsługę bezpośrednią obszaru objętego planem poprzez układ istniejących i projektowanych dróg gminnych dojazdowych i drogi powiatowej;
- 2) Plan wyznacza następujące drogi publiczne:
 - a) tereny dróg 1KDL, 2KDL, 3KDL i 4KDL jako istniejące drogi lokalne,
 - b) tereny dróg publicznych KD klasy dojazdowej,
 - c) tereny dróg wewnętrznych KDW,
- 3) Szerokości terenów komunikacji w ich liniach rozgraniczających określono na rysunku planu oraz w § 32, 33, 34 i 35 niniejszej uchwały,
- 4) Przy skrzyżowaniach dróg dojazdowych, dróg dojazdowych z drogą lokalną należy stosować narożne poszerzenia dróg w liniach rozgraniczających (trójkąt widoczności) o minimalnych wymiarach 5.0 m x 5.0 m (zgodnie z rysunkiem planu)
- 5) Przy skrzyżowaniach dróg dojazdowych i dróg lokalnych z drogą zbiorczą należy stosować narożne poszerzenia dróg w liniach rozgraniczających (trójkąt widoczności) o minimalnych wymiarach 10.0 m x 10.0 m (zgodnie z rysunkiem planu)

2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

- 1) Ustala się, że układ komunikacyjny obszaru planu powiązany jest z drogą powiatową nr 1505W (ul. Mazowiecka) Grodzisk Mazowiecki – Żabia Wola poprzez istniejące oraz nowoprojektowane drogi. Ww. droga powiatowa stanowi oś układu komunikacyjnego obszaru w granicach planu.
- 2) Ww. droga powiatowa stanowi połączenie układu komunikacyjnego obszaru planu z drogą krajową nr 8 relacji Warszawa – Katowice.

§ 25

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. Zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) Obszar opracowania zasilany jest z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych zasilanych ze stacji SUW w Musulach,
- 2) Ustala się zasadę zaopatrzenia w wodę obszaru objętego planem z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych,
- 3) Ustala się zasadę rozbudowy sieci wodociągowej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg publicznych,
- 4) Do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z indywidualnych źródeł.

2. Zasady odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód opadowych:

- 1) Ustala się obowiązek odprowadzania ścieków sanitarnych do planowanej sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej realizacji do szczelnych zbiorników bezodpływowych z wywozem do oczyszczalni ścieków na podstawie umów indywidualnych,
- 2) Dopuszcza się lokalizowanie lokalnych systemów oczyszczania ścieków bytowo – gospodarczych na działkach o pow. min. 2500 m² przy zachowaniu minimalnych odległości od ujęć wody, budynków mieszkalnych i granicy działki określonych w przepisach odrębnych; przed lokalizowaniem należy wykonać badania hydrogeologiczne stwierdzające możliwość zastosowania tych systemów (t.j. dostateczna przepuszczalność gruntów, poziom wód gruntowych poniżej 1,5 m),
- 3) Ustala się zakaz odprowadzania ścieków sanitarnych wprost do gruntu oraz rowów przydrożnych,
- 4) Ustala się, że ścieki technologiczne przed zrzutem do odbiornika wymagają oczyszczenia z zanieczyszczeń przemysłowych w urządzeniach oczyszczających znajdujących się w granicach działek, do których Inwestor posiada tytuł prawny, niezależnie od dalszego sposobu oczyszczania i uzdatnienia,

- 5) Wody opadowe i roztopowe, z wyjątkiem wymienionych wyżej, należy odprowadzić na teren własny działki, nie naruszając interesu osób trzecich, nie zmieniając stanu wód na gruncie, ani kierunku odpływu wody.
- 3. Zasady zaopatrzenie w energię elektryczną:**
- 1) Ustala się zasadę zaopatrzenia w energię elektryczną poprzez istniejące i projektowane sieci elektroenergetyczne SN, NN zgodnie z docelowym zapotrzebowaniem, w uzgodnieniu i na warunkach Zakładu Energetycznego,
 - 2) Ustala się zasadę prowadzenia sieci NN wzdłuż projektowanych i istniejących dróg,
 - 3) Dopuszcza się przebudowę istniejących linii energetycznych SN i NN w celu dostosowania do nowego układu funkcjonalno - komunikacyjnego;
 - 4) Ustala się, że działania inwestycyjne w sąsiedztwie linii energetycznych 15 kV w pasie o szerokości 15m wymagają na etapie projektowania, realizacji oraz użytkowania uwzględniania przepisów bezpieczeństwa, Polskich Norm oraz innych przepisów odrębnych,
 - 5) ustala się, że lokalizacja stacji transformatorowych wymaga dostępności od drogi publicznej lub wewnętrznej,
 - 6) Ustala się, że lokalizację nowych stacji transformatorowych zgodnie z rysunkiem planu z dopuszczeniem, w przypadku zwiększonego poboru mocy, lokalizacji nowych stacji transformatorowych bez konieczności zmiany planu;
 - 7) Ustala się, że dla projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV należy wydzielić działki o minimalnych wymiarach 6mx5m dla stacji wnetrzowych lub 3mx2m dla stacji słupowych.
4. Ustala się zasadę obsługi w zakresie **telekomunikacji** w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną, w uzgodnieniu i na warunkach odpowiedniego zakładu telekomunikacji.
- 5. Zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy:**
- 1) W granicach planu istnieje gazociąg
 - 2) Ustala się docelowo zasadę zaopatrzenia w gaz w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć gazu przewodowego;
 - 3) Ustala się, że obszar planu winien być objęty zaopatrzeniem w gaz w oparciu o budowę sieci średniego ciśnienia z zachowaniem obowiązujących norm w zakresie prowadzenia i lokalizowania sieci i urządzeń,
 - 4) ustala się, że szafki gazowe należy umieszczać w ogrodzeniach i zapewniać do nich dostępność od strony drogi,
 - 5) W przypadku skrzyżowań istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia z sieciami infrastruktury technicznej, projekty skrzyżowań lub ewentualnej przebudowy tych sieci należy sporządzić zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i uzgodnić z właściwym organem.
6. Ustala się zasadę **zaopatrzenia 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 obniży standardów jakości powietrza poza terenem, do którego właściciel instalacji posiada tytuł prawny,
- 7. Zasady usuwania odpadów:**
- 1) ustala się zasadę usuwania odpadów stałych w zorganizowanym systemie z wywozem na gminne wysypisko śmieci we wsi Petrykozy na podstawie umów indywidualnych i zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 2) zaleca się realizację systemu selektywnej zbiórki odpadów w miejscu ich powstawania z zapewnieniem pojemników na surowce wtórne,
 - 3) Sposób zagospodarowania działki musi uwzględniać zapewnienie terenu do czasowego gromadzenia odpadów przed ich wywozem w sposób nie zagrażający zanieczyszczeniem: powietrza, wód i gruntu poprzez pylenie, emisje gazów i odcieki.
- 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.

Rozdział 7

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 26

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.

DZIAŁ II

Przepisy szczegółowe

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

§ 27

Oznaczenie terenu	1MN –7MN, 9MN, 10MN, 12MN – 25MN, 28MN – 36MN37MN
Powierzchnia ha
1. Przeznaczenie terenu	
1) przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wolnostojącej)
przeznaczenie uzupełniające	- budynki gospodarcze i garażowe na samochody osobowe, - urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleń urządzone, obiekty małej architektury
2) przeznaczenie dopuszczalne	Usługi towarzyszące w kubaturze budynku mieszkalnego zgodnie z § 6 ust.1 pkt. 12. <u>Warunki dopuszczenia:</u> powierzchnia usług do 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego w tym usługi handlu do 50 m ² powierzchni sprzedaży.
2. Zasady zagospodarowania	
1) Ogólne zasady zagospodarowania	Zachowanie, rozbudowa i budowa budynków Ustala się lokalizację na działce budowlanej tylko 1 budynku mieszkalnego.
2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy)	
a linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy	- 10.0 m od linii rozgraniczających drogę 1KDZ - 6.0 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KD, dróg wewnętrznych KDW oraz dróg lokalnych 1KDL i 2KDL (zgodnie z rysunkiem planu) - 4.0 m od granicy działek wyznaczonych pod dojazdy - dla działek o nr ewid. 64/1 – 64/15 linia zabudowy zgodnie z istniejącą zabudową - w/w ustalenia nie dotyczą: sieci i obiektów infrastruktury technicznej

b)	parametry zabudowy działki	<ul style="list-style-type: none"> - powierzchnia zabudowy - do 30% powierzchni działki - powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 45% pow. działki - intensywność maksymalna zabudowy – 0.4
c)	wysokość budynków	<ul style="list-style-type: none"> – mieszkaniowych jednorodzinnych: <ul style="list-style-type: none"> ▪ maksymalna ilość kondygnacji - 2, ▪ maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższego punktu kalenicy - 10.0 m, ▪ maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.80 m w stosunku do poziomu terenu, – gospodarczych i garaży na samochody osobowe: <ul style="list-style-type: none"> maksymalna ilość kondygnacji - 1, maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższego punktu kalenicy - 6.0 m, maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.30 m w stosunku do poziomu terenu,
d)	kształt dachów	<ul style="list-style-type: none"> – dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45° – dopuszcza się dachy mansardowe – dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub garażowych,
e)	kolorystyka	<ul style="list-style-type: none"> – ustala się kolorystykę dachów budynków jako obowiązującą - w odcieniach brązu, czerwieni i czerni – kolorystyka elewacji w kolorach pastelowych
f)	ogrodzenia	zgodnie z § 14
3) Szczegółowe zasady podziału nieruchomości		
a)	minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	– dopuszcza się minimalną powierzchnię 1000 m ² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla budynku wolnostojącego
b)	minimalne fronty nowo wydzielanych działek	20 m
c)	kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego	<ul style="list-style-type: none"> – ustala się kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego: 90° ±20° – proponowane podziały terenu na działki pokazuje rysunek planu
d)	zasady i warunki podziałów	<ul style="list-style-type: none"> – dopuszcza się podział nieruchomości pod warunkiem zachowania wartości użytkowych części powstałych po podziale, zgodnych z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania określonymi planem – adaptuje się istniejące podziały wydzielające działki budowlane o powierzchni mniejszej niż podana wyżej jako wystarczające do zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem terenu – każda wydzielana działka musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej i do infrastruktury technicznej – za dostęp do drogi publicznej uważa się również wydzielanie drogi wewnętrznej lub dojazdu o parametrach podanych wyżej – w przypadku dokonywania podziałów terenów przyległych do drogi powiatowej 1KDZ należy tak projektować podziały aby układ komunikacyjny obsługujący dzielony teren sprowadzić do jednego zjazdu na drogę powiatową bez względu na przeznaczenie terenu.
e)	Zasady określone w § 28 pkt. 3 ppkt. a), b) nie dotyczą działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej (np. stacje transformatorowe) i terenów komunikacji.	
4) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości		

Sformatowano: Kolor czcionki: Automatem

a)	minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	dopuszcza się minimalną powierzchnię 1000 m ² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla budynku wolnostojącego
b)	minimalne fronty nowo wydzielanych działek	20 m
c)	kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego	ustala się kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego: 90° ±20°
d)	Zasady określone w § 28 pkt. 4 ppkt. a), b) nie dotyczą działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej (np. stacje transformatorowe) i terenów komunikacji.	
5) Obsługa komunikacyjna, parkingi		
a)	obsługa komunikacyjna terenu	obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg publicznych znajdujących się na terenie objętym planem lub dojazdów i dróg wewnętrznych nie wskazanych na rysunku planu
b)	parkingi	ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-ch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce. W przypadku budynków z wbudowaną funkcją usługową – 3 miejsc postojowych.

§ 28

Oznaczenie terenu		8MN, 11MN, 26MN, 27MN
Powierzchnia	 ha
1. Przeznaczenie terenu		
1)	przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wolnostojącej) w terenach zalesionych
	przeznaczenie uzupełniające	- budynki gospodarcze i garażowe na samochody osobowe, - urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleń urządzone, obiekty małej architektury
2)	przeznaczenie dopuszczalne	Usługi towarzyszące w kubaturze budynku mieszkalnego zgodnie z § 6 ust.1 pkt. 12. <u>Warunki dopuszczenia:</u> powierzchnia usług do 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego w tym usługi handlu do 50 m ² powierzchni sprzedaży.
2. Zasady zagospodarowania		
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Zachowanie, rozbudowa i budowa budynków. Ustala się lokalizację na działce budowlanej tylko 1 budynku mieszkalnego. <u>Ustala się zachowanie charakteru leśnego działek oraz lokalizację budynków z uwzględnieniem najcenniejszego drzewostanu, szczególnie w obrębie terenu 27MN (zgodnie z warunkiem decyzji Nr 104/09 Marszałka Województwa Mazowieckiego).</u>
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy)	
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy	- 10.0 m od linii rozgraniczających drogę 1KDZ - 6.0 m od linii rozgraniczających drogę 2KDL oraz dróg dojazdowych KD i dróg wewnętrznych KDW (zgodnie z rysunkiem planu) - w/w ustalenia nie dotyczą: sieci i obiektów infrastruktury technicznej
b)	parametry zabudowy działki	- powierzchnia zabudowy - do 15% powierzchni działki - powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 70% pow. działki - intensywność maksymalna zabudowy – 0.25

Sformatowano: Wyjustowany,
Wcięcie: Z lewej: 0 cm, Pierwszy wiersz: 0 cm

c)	wysokość budynków	<ul style="list-style-type: none"> – mieszkaniowych jednorodzinnych: <ul style="list-style-type: none"> ▪ maksymalna ilość kondygnacji - 2, ▪ maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższego punktu kalenicy - 10.0 m, ▪ maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.80 m w stosunku do poziomu terenu, – gospodarczych i garaży na samochody osobowe: <ul style="list-style-type: none"> maksymalna ilość kondygnacji - 1, maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższego punktu kalenicy - 6.0 m, maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.30 m w stosunku do poziomu terenu,
d)	kształt dachów	<ul style="list-style-type: none"> – dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45° – dopuszcza się dachy mansardowe – dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub garażowych,
e)	kolorystyka	<ul style="list-style-type: none"> – ustala się kolorystykę dachów budynków jako obowiązującą - w odcieniach brązu, czerwieni i czerni – kolorystyka elewacji w kolorach pastelowych
f)	ogrodzenia	zgodnie z § 14
3) Szczegółowe zasady podziału nieruchomości		
a)	minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	– dopuszcza się minimalną powierzchnię 1500 m ² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla budynku wolnostojącego
b)	minimalne fronty nowo wydzielanych działek	30 m
c)	kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego	<ul style="list-style-type: none"> – ustala się kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego: 90° ±20° – proponowane podziały terenu na działki pokazuje rysunek planu
d)	zasady i warunki podziałów	<ul style="list-style-type: none"> – dopuszcza się podział nieruchomości pod warunkiem zachowania wartości użytkowych części powstałych po podziale, zgodnych z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania określonymi planem – adaptuje się istniejące podziały wydzielające działki budowlane o powierzchni mniejszej niż podana wyżej jako wystarczające do zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem terenu – każda wydzielana działka musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej i do infrastruktury technicznej – za dostęp do drogi publicznej uważa się również wydzielanie drogi wewnętrznej lub dojazdu o parametrach podanych wyżej – w przypadku dokonywania podziałów terenów przyległych do drogi powiatowej 1KDZ należy tak projektować podziały aby układ komunikacyjny obsługujący dzielony teren sprowadzić do jednego zjazdu na drogę powiatową bez względu na przeznaczenie terenu.
e)	Zasady określone w § 29 pkt. 3 ppkt. a), b) nie dotyczą działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej (np. stacje transformatorowe) i terenów komunikacji.	
4) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości		
a)	minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	– dopuszcza się minimalną powierzchnię 1500 m ² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla budynku wolnostojącego

b)	minimalne fronty nowo wydzielanych działek	30 m
c)	kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego	– ustala się kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego: $90^\circ \pm 20^\circ$
d)	Zasady określone w § 29 pkt. 4 ppkt. a), b) nie dotyczą działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej (np. stacje transformatorowe) i terenów komunikacji.	
5) Obsługa komunikacyjna, parkingi		
a)	obsługa komunikacyjna terenu	obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg publicznych znajdujących się na terenie objętym planem lub dojazdów i dróg wewnętrznych nie wskazanych na rysunku planu
b)	parkingi	ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-ch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce. W przypadku budynków z wbudowaną funkcją usługową – 3 miejsc postojowych.

§ 29

Oznaczenie terenu		1U,MN – 12U,MN
Powierzchnia	 ha
1. Przeznaczenie terenu		
1)	przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej związanej z obsługą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej definiowanej w § 6 ust.1 pkt 13 i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wolnostojącej)
	przeznaczenie uzupełniające	Usługi użyteczności publicznej (poczta, biura, sklepy). Możliwość lokalizacji usług handlu i gastronomii, których celem jest zaspokojenie podstawowych potrzeb ludności. Możliwość lokalizacji placów zabaw dla dzieci, terenów sportu i rekreacji. - budynki gospodarcze i garażowe na samochody osobowe, - urządzenia komunikacji, w tym parkingi, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleń urządzone, obiekty małej architektury.
2)	przeznaczenie dopuszczalne	Dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną z usługami wbudowanymi o maksymalnej powierzchni użytkowej usług 250m ² .
2. Zasady zagospodarowania		
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Zachowanie, rozbudowa i budowa budynków. Na działce może znajdować się budynek usługowy albo budynek mieszkalny z wbudowanymi usługami. W przypadku budynku usługowego dopuszcza się drugi budynek jako mieszkalny.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy)	
a	linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy	- 10.0 m od linii rozgraniczających drogę 1KDL - 6.0 m od linii rozgraniczających drogi KD i drogę 2KDL (zgodnie z rysunkiem planu) - w/w ustalenia nie dotyczą: - sieci i obiektów infrastruktury technicznej
b)	parametry zabudowy dla działek	- powierzchnia zabudowy i powierzchnia utwardzona na działce - do 55% powierzchni działki - powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 45% pow. działki - intensywność maksymalna zabudowy – 0.45

Sformatowano: Kolor czcionki: Automatem

c)	wysokość budynków	<ul style="list-style-type: none"> - mieszkaniowych jednorodzinnych: <ul style="list-style-type: none"> ▪ maksymalna ilość kondygnacji - 2, ▪ maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższego punktu kalenicy - 10.0 m, ▪ maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.80 m w stosunku do poziomu terenu, w przypadku podpiwniczenia 1.20m, - gospodarczych i garaży na samochody osobowe: <ul style="list-style-type: none"> ▪ maksymalna ilość kondygnacji - 1, ▪ maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższego punktu kalenicy - 6.0 m, ▪ maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.30 m w stosunku do poziomu terenu, - budynków usługowych: <ul style="list-style-type: none"> ▪ maksymalna ilość kondygnacji - 2, ▪ maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższego punktu kalenicy - 10.0 m, ▪ maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.30 m w stosunku do poziomu terenu,
d)	kształt dachów	<ul style="list-style-type: none"> - dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połąci dachowych od 20° do 45° - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub garażowych,
e)	kolorystyka	<p>Ustala się kolorystykę dachów budynków jako obowiązującą - w odcieniach brązu, czerwieni i czerni</p> <p>Kolorystyka elewacji w kolorach pastelowych</p> <p>Obowiązek zachowania jednordnej formy zabudowy w tym materiałów wykończeniowych i kolorystyki dla całej działki budowlanej.</p>
f)	ogrodzenia	zgodnie z § 14
3) Szczegółowe zasady podziału nieruchomości		
a)	minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	- 1200m ² dla zabudowy usługowej z zabudową mieszkaniową lub z wbudowaną funkcją mieszkaniową albo dla zabudowy usługowej bez funkcji mieszkaniowej.
b)	minimalne fronty nowo wydzielanych działek	20 m
c)	kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego	- ustala się kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego: 90° ±20°

d)	zasady i warunki podziałów	<ul style="list-style-type: none"> – dopuszcza się podział nieruchomości pod warunkiem zachowania wartości użytkowych części powstałych po podziale, zgodnych z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania określonymi planem – adaptuje się istniejące podziały wydzielające działki budowlane o powierzchni mniejszej niż podana wyżej jako wystarczające do zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem terenu – każda wydzielana działka musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej i do infrastruktury technicznej – za dostęp do drogi publicznej uważa się również wydzielenie drogi wewnętrznej lub dojazdu o parametrach podanych wyżej – w przypadku dokonywania podziałów terenów przyległych do drogi powiatowej 1KDZ należy tak projektować podziały aby układ komunikacyjny obsługujący dzielony teren sprowadzić do jednego zjazdu na drogę powiatową bez względu na przeznaczenie terenu – dopuszcza się wydzielanie działek pełniących rolę dojazdów o min. szerokości 8m, dla dojazdów do dwóch działek jest to wielkość – 6.0 m.
e)	Zasady określone w § 30 pkt. 3 ppkt. a), b) nie dotyczą działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej (np. stacje transformatorowe) i terenów komunikacji.	
4) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości		
a)	minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	– 1200m ² dla zabudowy usługowej z zabudową mieszkaniową lub z wbudowaną funkcją mieszkaniową albo dla zabudowy usługowej bez funkcji mieszkaniowej.
b)	minimalne fronty nowo wydzielanych działek	20 m
c)	kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego	– ustala się kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego: 90° ±20°
d)	Zasady określone w § 30 pkt. 4 ppkt. a), b) nie dotyczą działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej (np. stacje transformatorowe) i terenów komunikacji.	
5) Obsługa komunikacyjna, parkingi		
a)	obsługa komunikacyjna terenu	obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg publicznych znajdujących się na terenie objętym planem lub dojazdów i dróg wewnętrznych nie wskazanych na rysunku planu
b)	parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia przynajmniej 2-óch miejsc parkingowych dla samochodu osobowego na własnej działce, oraz w przypadku zaistnienia usług na każde 100m ² powierzchni użytkowej budynku usługowego 2-óch miejsc postojowych.

§ 30

Oznaczenie terenu	1Z – 5Z
Powierzchnia ha
1. Przeznaczenie terenu	
1) przeznaczenie podstawowe	Tereny zieleni - istniejące tereny rolne, tereny istniejących zadrzewień w sąsiedztwie terenów leśnych.

b)	przeznaczenie dopuszczalne	Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń, takich jak: <ul style="list-style-type: none"> - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w przypadku braku możliwości innego przeprowadzenia infrastruktury, - ciągów pieszo – rowerowych, ścieżek spacerowych, rowerowych, - obiekty małej architektury, - urządzeń komunikacji – wyłącznie dla obsługi terenu – w tym dojazdy związane z utrzymaniem i użytkowaniem terenów zieleni. <p>Zakaz lokalizacji na terenie Z parkingów.</p>
c)	zasady zagospodarowania	<ul style="list-style-type: none"> - Utrzymuje się dotychczasowy sposób użytkowania terenu - Zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi - Ustala się minimalną powierzchnie biologicznie czynną w stosunku procentowym do powierzchni terenu na 100% - Ustala się zakaz podziału terenów na działki budowlane

§ 31

Oznaczenie terenu		1ZL - 18ZL15ZL
Powierzchnia	ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Tereny lasów
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	Dopuszcza się przeprowadzenie infrastruktury technicznej w przypadku braku możliwości innego przeprowadzenia infrastruktury. Dopuszcza się realizację ścieżek spacerowych, rowerowych, konnych, ciągów pieszych, obiektów i urządzeń małej architektury, ciągów pieszych.
3)	zasady zagospodarowania	Zasady zagospodarowania regulują przepisy dotyczące gospodarki leśnej. Zakazuje się budowy budynków i urządzeń nie związanych z przeznaczeniem terenu.

§ 32

Oznaczenie terenu		1KDZ
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Teren drogi publicznej klasy zbiorczej.
2.	Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
1)	szerokość drogi publicznej w liniach rozgraniczających	- 17.0m dla terenu istniejącej drogi powiatowej nr 1505W oznaczonej symbolem 1KDZ (ul. Mazowiecka) w granicach planu, docelowa szerokość całej drogi również poza granicami planu - 20.0m

2)	<ul style="list-style-type: none"> - teren obejmuje realizację wszystkich elementów drogi (jezdnię, chodnik) i urządzeń z nią związanych, - ustala się urządzenie ciągu pieszo-rowerowego w ciągu drogi 1KDZ - dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury, wiat przystanków autobusowych pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych oraz po uzyskaniu zgody zarządcy drogi, - dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej. Skrzyżowania urządzeń nadziemnych i podziemnych z gazociągami wysokiego ciśnienia należy wykonywać zgodnie z wymogami właściwych przepisów i norm, - ustala się stosowanie narożnych trójkątnych poszerzeń drogi w liniach rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych, - w liniach rozgraniczających terenu drogi oznaczonej symbolem 1KDZ proponuje się nasadzenia nowej zieleni z wyłączeniem strefy kontrolowanej dla gazociągu średniego ciśnienia, w uzgodnieniu z zarządcą drogi i operatorem sieci gazowej, - ustala się ochronę istniejącej wartościowej zieleni wysokiej znajdującej się w ciągu drogi 1KDZ, - dopuszcza się możliwość usunięcia wartościowej zieleni wysokiej znajdującej się w ciągu drogi 1KDZ w przypadku kolizji związanej z przebudową drogi lub z uwagi na bezpieczeństwo ruchu.
----	---

§ 33

Oznaczenie terenu	1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL
1. Przeznaczenie terenu	
1) przeznaczenie podstawowe	Tereny drogi publicznej klasy lokalnej.
2. Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
1) szerokość drogi publicznej w liniach rozgraniczających	<ul style="list-style-type: none"> - 12.0m dla istniejącej drogi gminnej oznaczonej symbolem 2KDL (ul. Zdrojowa) - 10.0m dla drogi 4KDL w liniach rozgraniczających w granicy planu (szerokość całej drogi 15.0m), - dla terenu drogi 1KDL w liniach rozgraniczających w graniach planu szerokość zmienna zgodnie z rysunkiem planu, - dla terenu drogi 3KDL w liniach rozgraniczających w graniach planu szerokość zmienna (6.0m na odcinku od drogi 22KD do drogi 14KD, na pozostałym odcinku 10.0m; docelowa szerokość drogi na całym jej biegu również poza terenem planu - 10.0m.
2)	<ul style="list-style-type: none"> - tereny obejmują realizację wszystkich elementów drogi (jezdnię, chodnik) i urządzeń z nią związanych, - ustala się urządzenie ciągu pieszo-rowerowego w ciągu dróg 1KDL, 2KDL, 3KDL i 4KDL, - dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury, wiat przystanków autobusowych pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych oraz po uzyskaniu zgody zarządcy drogi, - dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej. Skrzyżowania urządzeń nadziemnych i podziemnych z gazociągami wysokiego ciśnienia należy wykonywać zgodnie z wymogami właściwych przepisów i norm, - ustala się stosowanie narożnych trójkątnych poszerzeń drogi w liniach rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych, - w liniach rozgraniczających tereny dróg oznaczonych symbolem 3KDL i 4KDL proponuje się nasadzenia zieleni wysokiej.

§ 34

Oznaczenie terenu	1KD – 29KD
Powierzchnia ha
1. Przeznaczenie terenu	
1) a) przeznaczenie podstawowe	Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
2. Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	

1)	szerokość dróg w liniach rozgraniczających	<ul style="list-style-type: none"> - 10.0m dla terenów istniejących dróg oznaczonych symbolami 1KD, 2KD, 5KD, 7KD, 8KD, 12KD, 16KD, 17KD, 19KD, 20KD, - 10.0m dla terenów projektowanych dróg publicznych 3KD, 4KD, 6KD, 13KD, 14KD, 15KD, 18KD, 21KD, 27KD, 28KD, 29KD, - 12.0m dla terenu istniejących dróg gminnych oznaczonych symbolem 11KD, - 12.0m dla terenów projektowanych dróg publicznych oznaczonych symbolem 23KD, - 12.0m dla terenów projektowanych dróg publicznych oznaczonych symbolem 23KD, - szerokość zmienna w liniach rozgraniczających w granicach planu dla projektowanej drogi 24KD zgodnie z rysunkiem planu, (szerokość całej drogi 12.0m), - 8.0m dla drogi 22KD w liniach rozgraniczających w graniach planu (szerokość całej drogi 10.0m), - 6.0m dla drogi 25KD w liniach rozgraniczających w granicy planu (szerokość całej drogi 12.0m), - 7.5m dla projektowanej drogi 26KD w liniach rozgraniczających w granicy planu (szerokość całej drogi 12.0m), - wg stanu istniejącego (zgodnie z rysunkiem planu) dla drogi oznaczonej symbolem 10KD.
2)	<ul style="list-style-type: none"> - tereny obejmują realizację wszystkich elementów drogi (jezdnię, chodnik) i urządzeń z nią związanych, - dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, oraz po uzyskaniu zgody zarządcy drogi, - ustala się stosowanie narożnych ścież linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych i określonych na rysunku planu. 	

§ 35

Oznaczenie terenu		1KDW – 10KDW
Powierzchnia	 ha
1. Przeznaczenie terenu		
1)	a) przeznaczenie podstawowe	Tereny dróg wewnętrznych
2. Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania		
1)	szerokość dróg w liniach rozgraniczających	<ul style="list-style-type: none"> - 10.0m dla terenów projektowanych dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 1KDW, 3KDW, 8KDW - wg stanu istniejącego (zgodnie z rysunkiem planu) dla dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem 2KDW, 4KDW, 6KDW, 7KDW, 9KDW, 10KDW, - dla terenu drogi wewnętrznej 5KDW zgodnie z rysunkiem planu.
2)	<ul style="list-style-type: none"> - tereny obejmują realizację elementów drogi tj. jezdnia, chodnik i urządzeń z nią związanych, - drogi oznaczone symbolem 4KDW, 5KDW, 6KDW proponuje się w organizacji ruchu jako drogi jednokierunkowe. Szerokość pasa jezdni jak dla drogi jednokierunkowej. - dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, oraz po uzyskaniu zgody zarządcy drogi, - ustala się stosowanie narożnych ścież linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych i określonych na rysunku planu. 	

§ 36

Oznaczenie terenu		1E, 2E, 3E
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Tereny infrastruktury technicznej stacji transformatorowych i innych urządzeń, będących częścią sieci elektroenergetycznej, bądź elementem służącym obsłudze tej sieci.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	<ul style="list-style-type: none"> – ustala się zakaz zabudowy nie związanej z urządzeniami technicznymi dla obsługi terenu, – ustala się minimalne wymiary działki przeznaczonej po lokalizację stacji transformatorowej na 3mx2m. 	

DZIAŁ III

Przepisy końcowe

§ 37

Określa się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości uchwaleniem planu:

1. dla terenów o symbolach MN, U,MN – w wysokości 2010%
2. dla pozostałych terenów – w wysokości 0,1%.

§ 38

Dokonuje się zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne zgodnie z ustawą 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 w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, które obowiązują lub utraciły swą moc.

§ 39

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żabia Wola.

§ 40

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

§ 41

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