

**MIEJSCOWY PLAN  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY ŻABIA WOLA  
OBEJMUJĄCEGO FRAGMENT MIEJSCWOŚCI  
HUTA ŻABIOWOLSKA**

projekt

KWIECIEŃ 2012



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

---

**Zespół projektowy:**

główny projektant:

mgr inż. arch. Marian Senger

uprawnienia urbanistyczne nr 191/87

.....

mgr inż. Jadwiga Jeznach

.....

inż. arch. kraj. Dagmara Łysoniewska

.....

mgr inż. arch. kraj. Kinga Sobolewska –Puchała

.....

## SPIS TREŚCI:

### I. MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻABIA WOLA obejmujący fragment miejscowości Huta Żabiowska

1. Projekt uchwały – tekst.
2. Rysunek planu stanowiący – załącznik nr 1.

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

**W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY ŻABIA WOLA OBEJMUJĄCEGO FRAGMENT MIEJSCOWOŚCI HUTA ŻABIOWOLSKA**

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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz Uchwały Nr 21/V/2007 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 29 marca 2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego fragment miejscowości Huta Żabiowska, stwierdzając że ustalenia niniejszej uchwały są zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola, Rada Gminy Żabia Wola uchwala, co następuje:

**§ 1**

**Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmujący fragment miejscowości Huta Żabiowska wyznaczony drogą krajową nr 8, drogą powiatową – ul. Mazowiecką, ul. Brzozową, ul. Motolotni **terenami lasów** zwany dalej planem, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.**

**§ 2**

1. Plan obejmuje fragment miejscowości Huta Żabiowska, położony na północ od drogi krajowej nr 8 relacji Warszawa – Wrocław o łącznej powierzchni 21.30 ha, położony w gminie Żabia Wola.
2. Granice obszaru objętego planem oznaczone są symbolem graficznym na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1 (graficzny) do niniejszej uchwały.

**§ 3**

**1. Plan obejmuje:**

- 1) tekst planu stanowiący niniejszą uchwałę;
- 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 cyfrowym;
  - b) pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacji i nie stanowią ustaleń planu miejscowego.
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.

**§ 4**

**1. Plan sporządza się w zakresie zgodnym z ustawą.**

**2. W planie nie występują:**

- 1) Obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) Tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalonej na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

## § 5

## 1. Ilekcioć w uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Huta Żabiowska w gminie Żabia Wola o którym mowa w §1 uchwały;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Żabia Wola, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 4) **ustawie** – należy przez to rozumieć przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 5) **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) **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, która nie może być przekroczona; poza nieprzekraczalne linie zabudowy mogą wystawać elementy wymienione w przepisach ogólnych;
- 10) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która powinna dominować w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu;
- 11) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu niezbędne do uzupełnienia i funkcjonowania przeznaczenia podstawowego terenu;
- 12) **przeznaczeniu dopuszczalnym terenu** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu w sposób określony w ustaleniach planu, lokalizowane na zasadzie braku konfliktu z przeznaczeniem podstawowym;
- 13) **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.
- 14) **usługach** – należy przez to rozumieć usługi niewytwarzające 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;
- 15) **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 do budynku do do wysokości głównej kalenicy lub najwyższego punktu dachu;
- 16) **elewacji frontowej** – elewacja budynku zlokalizowana od strony frontu działki;
- 17) **froncie działki** – część działki budowlanej przyległej do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, z której odbywa się zjazd na działkę;
- 18) **maksymalnej intensywności zabudowy** – nieprzekraczalna wartość stosunku sumy powierzchni liczonej w obrysie zewnętrznym murów wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków, do powierzchni działki budowlanej;
- 19) **maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy** - nieprzekraczalna wartość stosunku powierzchni zabudowy wszystkich budynków do powierzchni działki określona w %;

- 20) **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;
  - 21) **osiowym poszerzeniu drogi** – obustronne poszerzenie istniejącej drogi do szerokości w liniach rozgraniczających podanej w planie wzdłuż osi symetrii istniejącej drogi;
  - 22) **zharmonizowaniu otoczenia** – należy przez to rozumieć skomponowanie formy przestrzennej (bryły, elewacji, zabudowy), z uwzględnieniem cech przestrzennych i dekoracyjnych obiektów otaczających, takich jak wysokość i inne wymiary, kształt dachu, artykulacja ścian, rytm okien i innych otworów oraz wielkość okien, w sposób tworzący z obiektu nowopowstałego harmonijną całość z otoczeniem;
  - 23) **obszarze ograniczonego zagospodarowania** – teren położony w sąsiedztwie linii średniego napięcia, w którym zagospodarowanie podlega ograniczeniom wynikającym z Polskich Norm i przepisów odrębnych;
  - 24) **dopuszczeniu** – należy przez to rozumieć możliwość działań lub sposobów zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach planu, lecz nie uznanych za optymalne.
2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i nie zdefiniowanych w niniejszej uchwale należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami i aktami prawnymi.

## DZIAŁ I Przepisy ogólne

### Rozdział 1

#### § 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 je spośród innych terenów.
2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określono na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Dla terenów wyznaczonych planem ustala się przeznaczenie podstawowe i przeznaczenie uzupełniające oraz dla niektórych terenów przeznaczenie dopuszczalne i warunki jego dopuszczenia.
4. Tereny, mogą być w całości wykorzystane na cele zgodnie z ich podstawowym przeznaczeniem lub na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego na zasadach ustalonych w dalszych przepisach planu.

## Rozdział 2 Przeznaczenie terenu

#### § 8

1. Plan wyznacza tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

<b>1MN – 2MN</b>	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
<b>1U,MN</b>	tereny zabudowy usługowej, drobnej wytwórczości, handlu i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
<b>2U,MN</b>	tereny zabudowy usługowej, handlu i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
<b>1U,P- 2U,P</b>	tereny zabudowy usługowej, produkcji i handlu
<b>1U</b>	teren zabudowy usługowej, handlu, gastronomii,
<b>1ZL - 3ZL</b>	tereny lasów,
<b>1KDS</b>	teren komunikacji - teren części drogi krajowej stanowiący jej poszerzenie,
<b>1KDD- 4KDD</b>	tereny komunikacji - tereny dróg publicznych kategorii gminnej, klasy

	dojazdowej,
<b>1KDDp- 4KDDp</b>	tereny komunikacji - tereny części istniejących dróg publicznych stanowiące ich poszerzenia,
<b>1KP</b>	Teren komunikacji - teren parkingu.

### Rozdział 3 Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

#### § 9

##### Zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:

1. Plan przyjmuje następujące zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:
  - a) ustala się, że wiodącym przeznaczeniem na obszarze objętym planem są tereny o funkcji usługowo – mieszkaniowej i mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) plan ustala ochronę terenów lasów.
2. Narzędziami realizacji ochrony i kształtowania ładu przestrzennego są ustalenia planu zawarte w niniejszej uchwale Rady Gminy w Żabiej Woli.
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. Zagospodarowanie terenu winno spełniać obowiązujące normy i przepisy odrębne.
5. Szczegółowe ustalenia dotyczące kształtowania ładu przestrzennego na poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały.

#### § 10

##### Zasady ustalania położenia linii rozgraniczających:

- 1) Ustala się, że linie rozgraniczające tereny dróg publicznych wyznacza się następująco:
  - a) dla terenu 1KDS linię rozgraniczającą wyznacza się zgodnie z rysunkiem,
  - b) dla terenu 1KDDp, 2KDDp, 3KDDp linie rozgraniczające zostały wyznaczone od granicy opracowania biegnącej granicą istniejącej drogi do granicy jej poszerzenia; w granicy planu szerokość zmienna zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) dla terenu 4KDDp linie rozgraniczające zostały wyznaczone od granicy opracowania biegnącej granicą istniejącej drogi do granicy jej poszerzenia o szerokości ustalonej niniejszym planem (całkowita szerokość drogi 20.0m),
  - d) dla projektowanych dróg o symbolach 1KDD - 4KDD linie rozgraniczające określa rysunek planu,
  - e) dla terenu 1KP linie rozgraniczające określa rysunek planu i zostały wyznaczone granicami istniejącego zagospodarowania,
  - f) linie rozgraniczające pozostałych terenów określa rysunek planu.

#### § 11

##### Zasady ustalania linii zabudowy:

- 1) Linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne od strony dróg i zwymiarowane na rysunku planu;
- 2) Ustala się, że wyznaczone w planie linie zabudowy są liniami nieprzekraczalnymi dla budynków;
- 3) Dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy: słupów, zadaszeń, podestów wejściowych, tarasów, okapów - max do szerokości 1.50 m;
- 4) Nieprzekraczalne linie zabudowy od strony pozostałych granic działek należy wyznaczać zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zlokalizowanej w sposób niezgodny z liniami zabudowy określonymi w niniejszym planie do czasu technicznego zużycia obiektów, z dopuszczeniem rozbudowy zgodnej z ustaleniami planu;

#### § 12

##### Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) Ustala się, że kierunek głównej kalenicy dachu budynku musi być prostopadły lub równoległy do granicy działki z drogą;
- 2) Ustala się kolorystykę dachów budynków jako obowiązującą - w odcieniach brązu, zieleni, czerwieni i czerni;
- 3) Kolorystyka elewacji w kolorach pastelowych, z wykluczeniem kolorów bardzo jaskrawych na dużych powierzchniach elewacji.

### § 13

#### **Zasady sytuowania ogrodzeń:**

- 1) Ogrodzenia od strony dróg należy lokalizować w ustalonej linii rozgraniczającej;
- 2) Istniejące ogrodzenia mogą być użytkowane w dotychczasowej lokalizacji, z prawem do ich zachowania, z wyłączeniem modernizacji, przebudowy i odbudowy;
- 3) Ustala się zakaz lokalizowania ogrodzeń betonowych z przęsłami z elementów prefabrykowanych;
- 4) Bramy wjazdowe należy lokalizować zachowując minimalną odległość 7.0m od osi drogi.  
W odniesieniu do drogi powiatowej nr 1505 – ul. Mazowiecka bramy wjazdowe należy lokalizować zachowując minimalną odległość 8.0m od zewnętrznej krawędzi jezdni.

## **Rozdział 4**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem**

### § 14

1. W obszarze objętym planem nie ustala się granic terenów wymagających przeprowadzenia scaleń 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 5**

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

### § 15

1. Ustala się zakaz w granicach planu realizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
2. Zakaz, o którym mowa w ust. 1, nie dotyczy:
  - inwestycji celu publicznego takich jak drogi i urządzenia infrastruktury technicznej
  - inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, której lokalizacja winna być zgodna z przepisami odrębnymi<sup>1</sup>.

### § 16

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.

### § 17

#### **W zakresie wód podziemnych i powierzchniowych:**

Ustala, że wszelkie prace melioracyjne oraz prace ziemne związane z przekształceniem układu hydrograficznego, 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 Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Grodzisku Mazowieckim.

---

<sup>1</sup> Ustawa o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych



## § 18

### **W zakresie ochrony powietrza:**

1. Ustala się, że prowadzenie działalności powodującej wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych nie powinno powodować przekroczenia 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. Wykorzystanie jako czynników grzewczych w szczególności gazu, energii elektrycznej, energii słonecznej, oleju niskosiarkowego lub innych ekologicznie czystych odnawialnych źródeł energii itp.

## § 19

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

1. Ustala się ochronę wartościowego drzewostanu poprzez jego zachowanie.
2. Ustala się wprowadzenie na całym obszarze zieleni towarzyszącej, którą należy lokalizować w szczególności wokół budynków, placów manewrowych, wzdłuż chodników. Wskazana jest nawierzchnia trawiasta z drzewami i krzewami.
3. Ustala się wprowadzenie zieleni izolacyjnej w pasie terenu od drogi krajowej 1KDS.
4. W terenach komunikacyjnych miejsca nie przeznaczone do ruchu kołowego i pieszego należy obsadzić zielenią niską i wysoką, pod warunkiem nie pogarszania warunków bezpieczeństwa ruchu drogowego.
5. Wielkości minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej są wyznaczone i określone w Dziale II.
6. Wielkości maksymalnej powierzchni zabudowy są wyznaczone i określone w Dziale II.
7. Ustala się zakaz umieszczania wolnostojących nośników reklamowych o powierzchni większej niż 5.0m<sup>2</sup>.

## § 20

### **W zakresie ochrony przed hałasem:**

1. Tereny zabudowy MN w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu należy traktować jako tereny przeznaczone „pod zabudowę mieszkaniową” w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska.
2. Tereny zabudowy U,MN w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu należy traktować jako tereny przeznaczone „na cele mieszkaniowo - usługowe” w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska.
3. 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 Prawem ochrony środowiska i Rozporządzeniem w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.
4. Ustala się konieczność zastosowania rozwiązań technicznych chroniących budynki mieszkalne i użyteczności publicznej przed ponadnormatywnym hałasem i drganiami, ze względu na lokalizację części terenów objętych planem w zasięgu uciążliwości akustycznej ekspresowej drogi krajowej nr 8 Warszawa – Wrocław.

## § 21

### **W zakresie gospodarki odpadami:**

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 6**

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

## § 22

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).

## Rozdział 7

### § 23

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

1. Dla terenów oznaczonych symbolem ZL ustala się zakaz zabudowy budynkami.
2. Zabudowę od strony lasów należy lokalizować w odległościach zgodnych z przepisami odrębnymi.
3. Obiekty budowlane w sąsiedztwie istniejących linii energetycznych 15kV (w obszarze ograniczonego zagospodarowania) należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy bezpieczeństwa, Polskie Normy i inne przepisy odrębne.
4. Zabudowa przeznaczona na pobyt ludzi powinna być lokalizowana poza szkodliwym oddziaływaniem (pola elektromagnetycznego, ponadnormatywnego hałasu).

## Rozdział 8

### **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;
- 2) Plan wyznacza następujące drogi publiczne:
  - a) poszerzenie drogi krajowej nr 8 w celu dostosowania jej do parametrów drogi ekspresowej,
  - b) poszerzenie drogi powiatowej,
  - c) drogi publiczne KDD klasy dojazdowej,
  - d) tereny części istniejących dróg publicznych stanowiące ich poszerzenia KDDp;
- 3) Plan dopuszcza wydzielenie dróg wewnętrznych i dojazdów nie ustalonych na rysunku planu;
- 4) Szerokość dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu - minimum 8.0 m. Dopuszcza się szerokość dojazdu do maksymalnie 4 działek 6.0 m. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną dojazdem o szerokości 5.0 m w przypadku obsługi maksymalnie dwóch działek;
- 5) Szerokość terenów komunikacji w ich liniach rozgraniczających określono na rysunku planu;
- 6) Przy skrzyżowaniach dróg należy stosować narożne ścięcia linii rozgraniczających (trójkąt widoczności) zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi.

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

- 1) Układ komunikacyjny obszaru planu powiązany jest z drogą krajową nr 8 poprzez istniejące oraz nowoprojektowane drogi.
- 2) Bezpośrednie połączenie z drogami z obszaru planu posiada droga powiatowa Żabia Wola - Grodzisk Maz.

## Rozdział 9

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

### § 25

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

- 1) Teren zaopatrywany jest w wodę ze stacji uzdatniania wody w Musulach;
- 2) Ustala się zaopatrzenie w wodę dla obszaru objętego planem z istniejących ( $\varnothing$  160) i projektowanych sieci wodociągowych;

- 3) Ustala się rozbudowę sieci wodociągowej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg publicznych;
- 4) Do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z indywidualnych źródeł.

## **§ 26**

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

- 1) Ustala się odprowadzenie ścieków sanitarnych do planowanej sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej realizacji do szczelnych zbiorników bezodpływowych z wywozem na oczyszczalnię ścieków na podstawie umów indywidualnych;
- 2) Ustala się zakaz odprowadzania ścieków sanitarnych wprost do gruntu, wodnych cieków powierzchniowych oraz rowów melioracyjnych;
- 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.
- 4) Na działkach o minimalnej powierzchni 2000m<sup>2</sup> dopuszcza się lokalizację lokalnych systemów oczyszczania ścieków.

## **§ 27**

### **Ustala się zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:**

- 1) Teren zaopatrywany jest w energię elektryczną w oparciu o istniejącą sieć elektroenergetyczną SN, NN zasilaną z GPZ;
- 2) Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć elektroenergetyczną NN, zgodnie z docelowym zapotrzebowaniem;
- 3) Ustala się budowę sieci NN wzdłuż projektowanych i istniejących dróg;
- 4) Ustala się lokalizację stacji transformatorowych bez konieczności zmiany planu;
- 5) Dopuszcza się przebudowę istniejących linii energetycznych w celu dostosowania do nowego układu funkcjonalno - komunikacyjnego;
- 6) Ustala się, że dla projektowanych w terenie stacji transformatorowych 15/04kV niewyznaczonych na rysunku planu należy wydzielić działki o minimalnych wymiarach 3.0mx2.0m dla stacji słupowych;
- 7) Ustala się, że szafki elektryczne należy umieszczać w ogrodzeniach i zapewniać do nich dostępność od strony drogi.

## **§ 28**

- 1) Ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;
- 2) Dopuszcza się realizację sieci telekomunikacyjnych wzdłuż istniejących i projektowanych dróg, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych;
- 3) Dopuszcza się przebudowę istniejących sieci telekomunikacyjnych w celu dostosowania do nowego układu funkcjonalno - komunikacyjnego.

## **§ 29**

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

- 1) Ustala się zaopatrzenie w gaz w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć gazu przewodowego; do czasu budowy sieci gazowej dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z ujęć indywidualnych;
- 2) 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;
- 3) Ustala się, że szafki gazowe należy umieszczać w ogrodzeniach i zapewniać do nich dostępność od strony drogi.

## **§ 30**

Ustala się **zaopatrzenie w ciepło** z indywidualnych źródeł ciepła, z zastosowaniem w szczególności 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.

**§ 31****Ustala się zasady usuwania odpadów:**

- 1) Ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych i wywóz na wysypisko śmieci na podstawie umów indywidualnych i zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) 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.

**§ 32****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 10****§ 33****Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

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 11****§ 34****Określa się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości uchwaleniem planu:**

1. dla terenów o symbolach MN, U,MN, U,P i U – w wysokości 10%
2. dla pozostałych terenów 0.1%

**Dział II**  
**Przepisy szczegółowe**

**Rozdział 1****Przeznaczenie, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki zabudowy.****§ 35**

Oznaczenie terenu		1MN, 2MN
Powierzchnia		6.02 ha
1.	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	<b>przeznaczenie podstawowe</b>	<b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</b> (wolnostojącej lub bliźniaczej)
	<b>przeznaczenie uzupełniające</b>	- budynki gospodarcze i garażowe na samochody osobowe, - urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleń urządzona, oczka wodne, obiekty małej architektury;

2)	<b>przeznaczenie dopuszczalne</b>	<b>Usługi towarzyszące</b> (definiowane w §5 ust. 1 pkt 13) w kubaturze budynku mieszkalnego. <u>Warunki dopuszczenia:</u> powierzchnia usług, zgodnie z przepisami odrębnymi do 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego.
2.	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
1)	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	Zachowanie, rozbudowa i budowa budynków. Budynki, a w szczególności budynki gospodarcze i garażowe dopuszcza się lokalizować w granicy działki lub z przybliżeniem do granicy na minimum 1.5 m.
2)	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b> (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy)	
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne,	- 4.0m dla dróg nie wyznaczonych na rysunku planu, - dla dróg wyznaczonych na rysunku planu zgodnie z rysunkiem planu, - w/w ustalenia nie dotyczą sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - do 25%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 65% pow. działki, - intensywność zabudowy – do 0.5,
c)	wysokość budynków	- mieszkaniowych jednorodzinnych: ▪ maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych - 3, ▪ maksymalna wysokość - 12.0m, ▪ maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 1.20m w stosunku do poziomu terenu, - gospodarczych i garaży: ▪ maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych - 1, ▪ maksymalna wysokość - 6.0m, ▪ maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.30 m w stosunku do poziomu terenu, ▪ maksymalna wysokość wrót garażowych -2.80m,
d)	kształt dachów	- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°, - dopuszcza się dachy mansardowe – nachylenie połaci do 75°, - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub garażowych,
e)	kolorystyka	kolorystyka dachów i elewacji zgodnie § 12,
g)	ogrodzenia	zakaz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych, pozostałe ustalenia zgodnie z § 13;
3)	<b>Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału</b>	
a)	minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	1000m <sup>2</sup> - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty nowo wydzielanych działek	20.0 m,
c)	kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±20°;
4)	<b>Obsługa komunikacyjna, parkingi</b> (dojazdy i drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu)	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg publicznych znajdujących się na terenie objętym planem oraz z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu,

b)	parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-ch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce. Miejsca w garażach traktuje się jako miejsca postojowe. W przypadku budynków z wbudowaną funkcją usługową obowiązuje zapewnienie minimum – 3 miejsc postojowych.
----	----------	---

## § 36

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1U,MN</b>
<b>Powierzchnia</b>		<b>4,38 ha</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
<b>1)</b>	<b>przeznaczenie podstawowe</b>	<b>Tereny zabudowy usługowej, drobnej wytwórczości, handlu i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</b>
	<b>przeznaczenie uzupełniające</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- budynki gospodarcze i garażowe,</li> <li>- urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,</li> <li>- zieleń urządzona, obiekty małej architektury.</li> </ul>
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
<b>1)</b>	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zachowanie, rozbudowa i budowa budynków na działce może znajdować się tylko budynek usługowy lub budynek usługowy i budynek mieszkalny,</li> <li>- budynki usługowe mogą być lokalizowane jako budynki wolnostojące lub mogą być połączone z budynkami mieszkalnymi,</li> <li>- budynki, a w szczególności budynki gospodarcze i garażowe dopuszcza się lokalizować w granicy działki lub z przybliżeniem do granicy na minimum 1.5m;</li> </ul>
<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,	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 4.0m od dróg nie wyznaczonych na rysunku planu,</li> <li>- dla pozostałych dróg zgodnie z rysunkiem planu,</li> <li>- w/w ustalenia od strony dróg nie dotyczą: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ sieci i obiektów infrastruktury technicznej,</li> <li>▪ trwałych elementów konstrukcyjnych budynków (schody na gruncie, taras na gruncie, klatka schodowa, loggia, taras na kolumnach, wykusz), o maksymalnym wysięgu do 1.5 m poza lico budynku,</li> </ul> </li> </ul>
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	<ul style="list-style-type: none"> <li>- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - do 40% powierzchni działki,</li> <li>- powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 35% pow. działki,</li> <li>- intensywność zabudowy – do 0.7,</li> </ul>
c)	wysokość budynków	<ul style="list-style-type: none"> <li>- mieszkalnych jednorodzinnych: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych - 3,</li> <li>▪ maksymalna wysokość - 12.0 m,</li> <li>▪ maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 1.20m.</li> </ul> </li> <li>- gospodarczych i garaży: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych - 1,</li> <li>▪ maksymalna wysokość - 6.0 m,</li> <li>▪ maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.30 m w stosunku do poziomu terenu.</li> </ul> </li> <li>- budynków usługowych: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych - 3,</li> <li>▪ maksymalna wysokość - 12.0 m,</li> <li>▪ maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.80 m w stosunku do poziomu terenu,</li> </ul> </li> </ul>

d)	kształt dachów	- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°, - w przypadku lokalizacji budynków usługowych, użyteczności publicznej dopuszcza się dachy płaskie,
f)	kolorystyka	kolorystyka dachów i elewacji zgodnie § 12,
g)	ogrodzenia	ustala się zakaz lokalizowania ogrodzeń betonowych prefabrykowanych, pozostałe ustalenia zgodnie z § 13;
<b>3) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału</b>		
a)	minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	- 1500 m <sup>2</sup> - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych,
b)	minimalne fronty nowo wydzielanych działek	22.0 m,
c)	kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego	od strony drogi KDS w nawiązaniu do istniejących granic ( ~50°) od strony pozostałych dróg 90° ±20°;
<b>4) Obsługa komunikacyjna, parkingi</b> (dojazdy i drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu)		
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg publicznych znajdujących się na terenie objętym planem, lub z dróg wewnętrznych nie wskazanych na rysunku planu,
b)	Parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia przynajmniej 2-ch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce, oraz w przypadku zaistnienia usług na każde 100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usługowego 2 miejsca postojowe.

## § 37

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>2U,MN</b>
<b>Powierzchnia</b>		<b>2,12 ha</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
<b>1)</b>	<b>przeznaczenie podstawowe</b>	<b>Tereny zabudowy usługowej, handlu i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</b>
	<b>przeznaczenie uzupełniające</b>	- budynki gospodarcze i garażowe - urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleń urządzone, obiekty małej architektury.
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
<b>1)</b>	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	- zachowanie, rozbudowa i budowa budynków - na działce może znajdować się tylko budynek usługowy lub budynek usługowy i budynek mieszkalny - budynki usługowe mogą być lokalizowane jako budynki wolnostojące lub mogą być połączone z budynkami mieszkalnymi, - budynki, a w szczególności budynki gospodarcze i garażowe dopuszcza się lokalizować w granicy działki lub z przybliżeniem do granicy na minimum 1.5 m;
<b>2)</b>	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b> (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy)	
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne,	- 4.0m od dróg nie wyznaczonych na rysunku planu, - dla pozostałych dróg zgodnie z rysunkiem planu, - w/w ustalenia od strony dróg nie dotyczą: ▪ sieci i obiektów infrastruktury technicznej ▪ trwałych elementów konstrukcyjnych budynków (schody na gruncie, taras na gruncie, klatka schodowa, loggia, taras na kolumnach, wykusz), o maksymalnym wysięgu do 1.5 m poza lico budynku,

b)	parametry zabudowy działki budowlanej	<ul style="list-style-type: none"> <li>- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - do 35% powierzchni działki,</li> <li>- powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 40% pow. działki,</li> <li>- intensywność zabudowy – do 0.6,</li> </ul>
c)	wysokość budynków	<ul style="list-style-type: none"> <li>- mieszkalnych jednorodzinnych: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych - 3,</li> <li>▪ maksymalna wysokość - 12.0 m,</li> <li>▪ maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 1.20m.</li> </ul> </li> <li>- gospodarczych i garaży: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych - 1,</li> <li>▪ maksymalna wysokość - 6.0 m,</li> <li>▪ maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.30 m w stosunku do poziomu terenu.</li> </ul> </li> <li>- budynków usługowych: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych - 3,</li> <li>▪ maksymalna wysokość - 12.0 m,</li> <li>▪ maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.80 m w stosunku do poziomu terenu,</li> </ul> </li> </ul>
d)	kształt dachów	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°,</li> <li>- w przypadku lokalizacji budynków usługowych, użyteczności publicznej dopuszcza się dachy płaskie,</li> </ul>
f)	kolorystyka	kolorystyka dachów i elewacji zgodnie § 12,
g)	ogrodzenia	ustala się zakaz lokalizowania ogrodzeń betonowych prefabrykowanych, pozostałe ustalenia zgodnie z § 13,
<b>3) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału</b>		
a)	minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1500 m<sup>2</sup></li> <li>- ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych,</li> </ul>
b)	minimalne fronty nowo wydzielanych działek	22.0 m,
c)	kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±20°;
<b>4) Obsługa komunikacyjna, parkingi (dojazdy i drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu)</b>		
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg publicznych znajdujących się na terenie objętym planem, lub z dróg wewnętrznych nie wskazanych na rysunku planu,
b)	Parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia przynajmniej 2-ch miejsc parkingowych dla samochodu osobowego na własnej działce, oraz w przypadku zaistnienia usług na każde 100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usługowego 2 miejsca postojowe .

## § 38

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1U,P- 2U,P</b>
<b>Powierzchnia</b>		<b>3.60 ha</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
<b>1)</b>	<b>przeznaczenie podstawowe</b>	<b>Tereny zabudowy usługowej, produkcji i handlu</b>
	<b>przeznaczenie uzupełniające</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- budynki gospodarcze, garażowe i techniczne</li> <li>- urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,</li> <li>- zieleń urządzona, obiekty małej architektury.</li> </ul>



2)	<b>przeznaczenie dopuszczalne</b>	W wyznaczonym terenie dopuszcza się funkcjonowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej z możliwością jej rozbudowy o 10% powierzchni użytkowej mieszkalnej pod warunkiem zachowania standardów środowiska określonych dla zabudowy mieszkaniowej.
2.	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
1)	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	Na działkach przylegających do działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową od strony granicy należy wykonać ekran z min. dwóch szpalerów drzew i krzewów.
2)	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b> (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy)	
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne,	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 4.0m od dróg nie wyznaczonych na rysunku planu,</li> <li>- od pozostałych dróg zgodnie z rysunkiem planu,</li> <li>- w/w ustalenia od strony dróg nie dotyczą: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ sieci i obiektów infrastruktury technicznej,</li> <li>▪ trwałych elementów konstrukcyjnych budynków (schody na gruncie, taras na gruncie, klatka schodowa, loggia, taras na kolumnach, wykusz), o maksymalnym wysięgu do 1.5 m poza lico budynku,</li> </ul> </li> </ul>
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	<ul style="list-style-type: none"> <li>- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - do 60% powierzchni działki,</li> <li>- powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 25% pow. działki,</li> <li>- intensywność zabudowy – do 1,2</li> </ul>
c)	wysokość budynków	<ul style="list-style-type: none"> <li>- usługowych i produkcyjnych <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych - 5,</li> <li>▪ maksymalna wysokość - 20.0 m,</li> <li>▪ maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.80 m w stosunku do poziomu terenu.</li> </ul> </li> <li>- gospodarczych, garaży i budynków technicznych: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych - 1,</li> <li>▪ maksymalna wysokość - 9.0 m,</li> <li>▪ maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.30 m w stosunku do poziomu terenu,</li> </ul> </li> </ul>
d)	kształt dachów	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°,</li> <li>- w przypadku lokalizacji budynków usługowych, użyteczności publicznej dopuszcza się dachy płaskie,</li> </ul>
f)	kolorystyka	kolorystyka dachów i elewacji zgodnie § 12,
g)	ogrodzenia	ustalenia zgodnie z § 13;
3)	<b>Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału</b>	
a)	minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 3000 m<sup>2</sup>,</li> <li>- ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych,</li> </ul>
b)	minimalne fronty nowo wydzielanych działek	50.0 m,
c)	kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego	od strony drogi KDS w nawiązaniu do istniejących granic ( ~50°) od strony pozostałych dróg 90° ±20°;
4)	<b>Obsługa komunikacyjna, parkingi</b> (dojazdy i drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu)	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg publicznych znajdujących się na terenie objętym planem, lub z dróg wewnętrznych nie wskazanych na rysunku planu,
b)	Parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia na każde 100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków usługowych 2 miejsc postojowych min. 3-y miejsca postojowe.

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1U</b>
<b>Powierzchnia</b>		<b>0.05 ha</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
<b>1)</b>	<b>przeznaczenie podstawowe</b>	<b>Tereny zabudowy usługowej, handlu, gastronomii</b>
	<b>przeznaczenie uzupełniające</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- budynki gospodarcze,</li> <li>- urządzenia i obiekty komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,</li> <li>- zieleni urządzona, obiekty małej architektury.</li> </ul>
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
<b>1)</b>	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zachowanie, rozbudowa i budowa budynków,</li> <li>- handel poniżej 500m<sup>2</sup> pow. sprzedaży;</li> </ul>
<b>2)</b>	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b> (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy)	
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne	- w linii rozgraniczającej teren 1KP, tj. około 25.0m od linii rozgraniczającej teren drogi 1KDS,
b)	parametry zabudowy działki	<ul style="list-style-type: none"> <li>- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - do 65% powierzchni działki,</li> <li>- powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 20% pow. działki,</li> <li>- intensywność zabudowy – do 1,2,</li> </ul>
c)	wysokość budynków	<ul style="list-style-type: none"> <li>- usługowych: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 4,</li> <li>▪ maksymalna wysokość - 15.0 m,</li> <li>▪ maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 1.20m,</li> </ul> </li> </ul>
d)	kształt dachów	dachy płaskie lub dwu i wielospadowe,
f)	kolorystyka	kolorystyka dachów i elewacji zgodnie § 12,
g)	ogrodzenia	ustala się zakaz lokalizowania ogrodzeń betonowych prefabrykowanych, pozostałe ustalenia zgodnie z § 13,
<b>3)</b>	<b>Obsługa komunikacyjna, parkingi</b> (dojazdy i drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu)	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z terenu 1KP poprzez istniejące i projektowane drogi publiczne znajdujące się na terenie objętym planem,
b)	Parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia przynajmniej 2-ch miejsc parkingowych na własnej działce lub w terenie 1KP.

## § 40

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1ZL - 3ZL</b>
<b>Powierzchnia</b>		<b>2,51 ha</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
<b>1)</b>	<b>przeznaczenie podstawowe</b>	<b>Tereny lasów</b>
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
<b>1)</b>	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	<p>Sposób zagospodarowania terenu – użytkowanie gruntów leśnych w rozumieniu przepisów o lasach; Ustala się:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ zakaz zabudowy,</li> <li>▪ 100% powierzchni biologicznie czynnej.</li> </ul>

## § 41

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1KDS</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	

1)	<b>przeznaczenie podstawowe</b>	Teren komunikacji - teren części drogi krajowej stanowiący jej poszerzenie.  teren drogi publicznej kategorii krajowej obejmujący część drogi stanowiącą poszerzenie w związku z jej przystosowaniem do parametrów drogi ekspresowej;
2.	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
1)	<b>ogólne zasady zagospodarowania</b>	Zabrania się lokalizacji reklam wzdłuż drogi krajowej w pasie o powierzchni większej niż 20m <sup>2</sup> .
2)	<b>szerokość pasa w liniach rozgraniczających</b>	szerokość poszerzenia drogi KDS zgodnie rysunkiem planu.

## § 42

Oznaczenie terenu		1KDD – 4KDD
1.	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	<b>przeznaczenie podstawowe</b>	Tereny komunikacji - tereny dróg publicznych kategorii gminnej klasy dojazdowej.
2.	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
1)	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– tereny obejmują realizację wszystkich elementów drogi (jezdnię, chodniki) i urządzeń z nią związanych,</li> <li>– dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych,</li> <li>– ustala się stosowanie narożnych ściąg linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych i określonych na rysunku planu;</li> </ul>
2)	<b>szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– 10.0m dla terenów dróg oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD, 4KDD</li> <li>– 8.0m dla terenu drogi oznaczonej symbolem 3KDD.</li> </ul>

## § 43

Oznaczenie terenu		1KDDp - 3KDDp
1.	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	<b>przeznaczenie podstawowe</b>	Tereny komunikacji - tereny części istniejących dróg publicznych stanowiące ich poszerzenia.
2.	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
1)	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– tereny (całej drogi) obejmują realizację wszystkich elementów drogi (jezdnię, co najmniej jednostronny chodniki, odwodnienie) i urządzeń z nią związanych,</li> <li>– dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych,</li> <li>– ustala się stosowanie narożnych ściąg linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych i określonych na rysunku planu.</li> </ul>

## § 44

Oznaczenie terenu		4KDDp
1.	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	<b>przeznaczenie podstawowe</b>	Tereny komunikacji - tereny części istniejących dróg publicznych stanowiące ich poszerzenia.
2.	<b>Zasady zagospodarowania</b>	

1)	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– tereny (całej drogi) obejmują realizację wszystkich elementów drogi (jezdnię, co najmniej jednostronny chodniki, odwodnienie) i urządzeń z nią związanych,</li> <li>– dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych,</li> <li>– ustala się stosowanie narożnych ścieg linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych i określonych na rysunku planu.</li> </ul>
----	---------------------------------------	--

## § 45

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1KP</b>
<b>Powierzchnia</b>		<b>0.49 ha</b>
1.	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	<b>przeznaczenie podstawowe</b>  <b>przeznaczenie uzupełniające</b>	<b>Tereny komunikacji - teren parkingu</b>  ustala się możliwość lokalizacji obiektów małej architektury, zieleni i urządzeń, takich jak: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
2.	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
1)	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	Istniejący parking.

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

## § 46

Dla terenów objętych niniejszym planem traci moc Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola Uchwała Rady Gminy Żabia Wola Nr 38/2000 z dnia 27 kwietnia 2000r (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2000r. Nr 69 poz. 715).

## § 47

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żabia Wola.

## § 48

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

## § 49

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