

**MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY ŻABIA WOLA**

**OBEJMUJĄCY FRAGMENT MIEJSCOWOŚCI
Bieniewiec (obszar 1)**

projekt

MARZEC 2014



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

ZESPÓŁ PROJEKTOWY:

Projektant

mgr inż. arch. Ewa Grzesiak
uprawnienia urbanistyczne nr WA 283

mgr inż. Jadwiga Jeznach
inż. arch. kraj. Dagmara Łysoniewska
mgr inż. Iwona Błędowska
mgr Magda Nowicka

SPIS TREŚCI:

I. MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻABIA WOLA obejmujący fragment miejscowości Bieniewiec (obszar 1).

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 BIENIEWIEC (obszar 1).**

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. z 2013 poz. 594 z późniejszymi zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 roku, poz. 647 z późniejszymi zmianami) oraz Uchwały Nr 23/V/2007 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 20 marca 2007 w sprawie sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego fragment miejscowości Bieniewiec oraz Uchwały Nr/...../2014 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 25 marca 2014r. w sprawie zmiany uchwały Nr 23/V/2007 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 20 marca 2007r w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego fragment miejscowości Bieniewiec, stwierdzając że ustalenia niniejszej uchwały są zgodne ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola” (Uchwała nr 8/XVII/2012 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 24 kwietnia 2012 roku) Rada Gminy Żabia Wola uchwala, co następuje:

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującą fragment miejscowości Bieniewiec, zwany dalej planem, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2

1. Obszar planu położony jest w północno zachodniej części gminy Żabia Wola. Plan obejmuje część miejscowości Bieniewiec, o powierzchni 63,46 ha, z wyłączeniem terenu, dla którego obowiązuje miejscowy plany zagospodarowania przestrzennego, o powierzchni 13,56 ha.
2. Granice obszaru objętego planem oznaczone są symbolem graficznym na rysunku planu sporządzonym w skali 1:2000 stanowiącym załącznik graficzny (załącznik nr 1) do niniejszej uchwały.
3. Granice obszaru opracowania wyznaczona jest:
 - 1) od północy- wyznaczają granice administracyjne miejscowości Bieniewiec do wschodniej granicy działki nr ew. 20/7 i 20/8;
 - 2) od południa- wyznaczają granice administracyjne miejscowości Bieniewiec;
 - 3) od wschodu- wyznaczają wschodnia granica działki nr ew. 20/7, 20/8, 20/6, 20/5, 20/4, 20/3, 20/9, 20/1, przecięci działki drogi nr ew. 59/1 (ul. Zagrodowa), 67/1, 67/3, 67/4, 67/5, przecięci działki drogi nr ew. 116 (ul. Chełmońskiego), dalej północno- wschodnią granicą działki drogi nr ew. 116 (ul. Chełmońskiego);
 - 4) od zachodu- wyznaczają granice administracyjne miejscowości Bieniewiec.
4. Z obszaru opracowania wyłączony jest teren, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, obejmujący działki o nr ew. 1, 2, 3, 4, 6/3, 6/4, 6/5, 6/6, 6/7, 6/8, 6/9, 6/10, 6/11, 6/12, 6/13, 6/14, 6/15, 7/5, 237/3, 237/4, 237/6. 12/1, 12/2, 16/1, 16/2, 16/3, 236/1, 236/2, 236/3, 19, 20/2, 20/3, 20/4, 20/6, 20/9 oraz fragmentów działek zlokalizowanych na południe od rowu melioracyjnego o nr ew. 8, 237/1, 237/2, 11, 13, 14/2, 15, 16/5, 16/7, 16/8, 18, 20/8.

§ 3

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;
2. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego granicami planu przy użyciu oznaczeń zastosowanych i opisanych odpowiednio w legendzie:
 - 1) oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu:
 - a) granice obszaru objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,
 - e) strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych,
 - f) przeznaczenie terenów – określone symbolami literowymi i cyfrowymi;
 - 2) pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacji i nie stanowią ustaleń planu miejscowego,
 - 3) Wrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola (Uchwała nr 8/XVII/2012 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 24 kwietnia 2012r.) wraz z określeniem granic obszaru objętego niniejszym planem.
3. 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.
4. 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 ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 5

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
 - 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Bieniewiec, w gminie Żabia Wola o którym mowa w §1 uchwały;
 - 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie ewidencyjnej i zasadniczej w skali 1:2000, 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) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu lub ustaloną w tekście uchwały linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczającej drogi lub terenów o innym przeznaczeniu, a także od innych obiektów lub granic działki; poza nieprzekraczalne linie zabudowy mogą wystawać elementy budynków wymienione w przepisach ogólnych;
 - 6) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – przeznaczenie terenu, które powinno dominować w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu;
 - 7) **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 wynikającym z ich sąsiedztwa;
 - 8) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu niezbędny do realizacji i funkcjonowania przeznaczenia podstawowego terenu;
 - 9) **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.;

- 10) **usługach nieuciążliwych** – 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, których działalność nie powoduje konieczności wprowadzenia ruchu transportu ciężkiego ponad 3,5 t;
 - 11) **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynków i innych obiektów budowlanych;
 - 12) **froncie działki** – część działki budowlanej przyległej do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, z której odbywa się zjazd na działkę;
 - 13) **maksymalnej intensywności zabudowy** - nieprzekraczalna wartość stosunku sumy powierzchni liczonej w obrysie zewnętrznym murów wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków, do powierzchni działki budowlanej;
 - 14) **maksymalnej powierzchni zabudowy** – nieprzekraczalna wartość stosunku sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków do powierzchni działki budowlanej / terenu określona w %;
 - 15) **osiowym poszerzeniu drogi** – obustronne poszerzenie istniejącej drogi do szerokości w liniach rozgraniczających podanej w planie wzdłuż osi symetrii istniejącej drogi;
 - 16) **obszarze ograniczonego zagospodarowania** – teren położony w sąsiedztwie linii średniego i wysokiego napięcia, w którym zagospodarowanie podlega ograniczeniom wynikającym z Polskich Norm i przepisów odrębnych;
2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i nie zdefiniowanych w niniejszej uchwale należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 6

Informacje dotyczące konstrukcji planu

1. Przepisy ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem, przepisy szczegółowe obowiązują dla poszczególnych terenów oznaczonych symbolem cyfrowym i literowym.
2. Dla każdego terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i zabudowy zapisano przepisy 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 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, uzupełniającego i dopuszczalnego na zasadach ustalonych w dalszych przepisach planu.

DZIAŁ I

Przepisy ogólne

Rozdział 1

Przeznaczenie terenu

§ 8

Plan wyznacza tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

| | |
|----------------------------------|--|
| 1MN- 3MN | tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, |
| 1MN/U- 2MN/U | tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, |
| 1KO | teren oczyszczalni ścieków, |
| 1R- 2R | tereny rolnicze, |
| 1R/Z- 2R/Z | tereny rolnicze- tereny zieleni, łąk, pastwisk, zadrzewień i zakrzewień, |
| 1ZL- 3ZL | tereny lasów, |
| 1ZP | teren zieleni urządzonej, parkingów i komunikacji, |
| 1WS | teren wód powierzchniowych- rzeka Wężyk, |
| 1KDS | teren komunikacji- teren części drogi publicznej, kategorii krajowej, klasy ekspresowej, |
| 1KDL- 4KDL | tereny komunikacji- tereny dróg publicznych kategorii gminnej, klasy lokalnej, |
| 1KDDa, 1KDDb, 1KDDc- 3KDD | tereny komunikacji- tereny dróg publicznych kategorii gminnej, klasy dojazdowej, |
| 1E | teren infrastruktury technicznej- stacja transformatorowa. |

Rozdział 2 Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 9

1. Zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:

- 1) Plan przyjmuje następujące zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:
 - a) Obszar zawarty w granicach planu położony jest w północno- zachodniej części gminy i sąsiaduje od północy z gminą Grodzisk Mazowiecki,
 - b) Ustala się, że wiodącymi przeznaczeniami na obszarze objętym planem są tereny przeznaczenia na cele zabudowy mieszkaniowej oraz rolniczej,
 - c) tereny zabudowy mieszkaniowej wyznaczone planem są kontynuacją istniejącej zabudowy mieszkaniowej,
 - d) głównym ciągiem zewnętrznej, tranzytowej, komunikacji jest droga 1KDS (droga krajowa nr 8),
 - e) głównym ciągiem ekologicznym jest korytarz ekologiczny wzdłuż rzeki Wężyk.
- 2) Narzędziami realizacji ochrony i kształtowania ładu przestrzennego są ustalenia planu zawarte w niniejszej uchwale Rady Gmina 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) 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

1. Zasady ustalania położenia linii rozgraniczających:

- 1) Ustala się, że linie rozgraniczające tereny dróg publicznych wyznacza się następująco:
 - a) dla terenu istniejącej drogi o symbolu 1KDS zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla terenu istniejącej drogi o symbolu 1KDL (ul. Chełmońskiego) linie rozgraniczające zostały wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu jako poszerzenie istniejącej drogi od 6.5m do 14.0m,
 - c) dla terenu istniejącej drogi o symbolu 2KDL (ul. Chełmońskiego), linie rozgraniczające zostały wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu jako poszerzenie istniejącej drogi od 12.5m do 16.0 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) dla terenu istniejącej drogi o symbolu 3KDL (ul. Chełmońskiego) linie rozgraniczające zostały wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu jako poszerzenie istniejącej drogi do

- 14.0m (w granicy planu szerokość zmienna od 9.5m do 13.0m zgodnie z rysunkiem planu),
- e) dla terenu istniejącej drogi o symbolu 4KDL, linie rozgraniczające określa rysunek planu,
 - f) dla terenu istniejącej drogi o symbolu 1KDDa linie rozgraniczające od zachodu zgodnie z granicą ewidencyjną działki drogi (105/1), pozostałe linie określa rysunek planu,
 - g) dla terenu istniejącej drogi o symbolu 1KDDb linie rozgraniczające pokrywają się z granicami ewidencyjnymi działki 105/1, 105/3,
 - h) dla terenu istniejącej drogi o symbolu 1KDDc linie rozgraniczające od zachodu pokrywają się z granicą ewidencyjną działki drogi (105/1), od wschodu granica wyznaczona jako równoległe poszerzenie od granicy zachodniej do 12.0m,
 - i) dla terenu istniejącej drogi o symbolu 2KDD (ul. Spacerowa) linie rozgraniczające zostały wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu jako osiowe poszerzenie istniejącej drogi do 12.0m (w granicy planu szerokość zmienna od 3.0m do 5.0m),
 - j) dla terenu istniejącej drogi o symbolu 3KDD linie rozgraniczające zostały wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu jako osiowe poszerzenie istniejącej drogi do 10.0m.
- 2) Linie rozgraniczające pozostałych terenów określa rysunek planu.

§ 11

Zasady ustalania linii zabudowy:

- 1) Linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne od strony dróg lasów (tereny 1ZL, 3ZL) 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 od strony dróg: 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 odrębnymi¹;
- 5) Nieprzekraczalne linie zabudowy od strony pozostałych lasów należy wyznaczać zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) Ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w pasie terenu zawartym pomiędzy określonymi planem: linią zabudowy i linią rozgraniczającą drogi.

§ 12

Zasady kształtowania zabudowy

- 1) Ustala się na terenach zabudowy mieszkaniowej, kolorystykę dachów budynków jako obowiązującą - w odcieniach brązu, czerwieni, czerni i zieleni;
- 2) Obowiązuje kolorystyka elewacji w odcieniach pastelowych;
- 3) W przypadku rozbudowy budynków istniejących kąt nachylenia połaci dachu w nawiązaniu do istniejącego spadku;
- 4) Dla terenów usługowych obowiązuje zachowanie jednorodnej formy zabudowy, w tym materiałów wykończeniowych i kolorystyki dla całych działek budowlanych;

§ 13

Zasady sytuowania ogrodzeń.

- 1) Ogrodzenia od strony dróg należy lokalizować w ustalonej linii rozgraniczającej, z wycofaniem w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew), w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz zachowując minimalne odległości od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej określone w przepisach odrębnych;
- 2) Ustala się dla terenów dróg o szerokości mniejszej niż 10.0 m bramy wjazdowe należy lokalizować zachowując minimalną odległość 6.0 m od osi drogi;

¹ ROZPORZĄDZENIE MINISTRA INFRASTRUKTURY w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

- 3) Istniejące ogrodzenia, zlokalizowane niezgodnie z linią rozgraniczającą, mogą być użytkowane w dotychczasowej lokalizacji, z prawem do ich zachowania, z wyłączeniem modernizacji, przebudowy i odbudowy;
- 4) Ustala się, że od strony rowów melioracyjnych i górnej skarpy rzeki Wężyk ogrodzenie należy lokalizować w odległości min. 1.5m od górnej krawędzi skarpy rowu melioracyjnego;
- 5) Szafki gazowe (otwarte na zewnątrz od strony ulicy) winny być lokalizowane w linii ogrodzenia;
- 6) Ustala się zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych betonowych elementów wypełniających przęsła ogrodzeń w terenach MN, MN/U;
- 7) Na terenach MN od strony terenów leśnych nakazuje się realizację ogrodzeń przepuszczalnych, ażurowych, umożliwiających rozwój roślinności pnącej, oraz na podmurówce o wysokości nie wyższej niż 40cm 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.

Rozdział 3

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału oraz podziału nieruchomości objętych planem

§ 14

1. W obszarze objętym planem nie ustala się granic terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. Zasady scalania i podziału oraz 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.

§ 15

1. Ustala się zakaz 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 realizacji przedsięwzięć zaliczanych do celów publicznych w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami takich jak drogi i urządzenia infrastruktury technicznej,

§ 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

1. W zakresie wód podziemnych i powierzchniowych:

- 1) Ustala się, że wszelkie prace melioracyjne oraz prace ziemne związane z przekształceniem układu hydrogeograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcenie poziomego terenu mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne wymagają uzgodnienia na warunkach zgodnych z przepisami Prawa Wodnego i każdorazowo zgłoszenia do ewidencji odpowiedniego zarządu melioracji i urządzeń wodnych.
- 2) Ustala się zachowanie istniejących rowów melioracyjnych z dopuszczeniem ich przebudowy.
- 3) Ustala się zakaz zanieczyszczania i degradacji istniejących rowów melioracyjnych.
- 4) Ustala się zachowanie pasa co najmniej 5m wzdłuż rowu, wolnego od zabudowy kubaturowej oraz pasa co najmniej 1,5m wolnego od groduzenia dla zapewnienia możliwości eksploatacji i konserwacji cieków sprzętem mechanicznym oraz swobodnego

ruchu pieszych.

- 5) Ustala się zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpływać na stan wód podziemnych i powierzchniowych.

§ 18

1. W zakresie ochrony powietrza

- 1) Ustala się, że prowadzenie działalności powodującej wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza 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) Wykorzystanie jako czynników grzewczych w szczególności gazu, energii elektrycznej, energii słonecznej, oleju niskosiarkowego lub innych ekologicznie czystych, odnawialnych źródeł energii itp.

§ 19

1. Ochrona i wzbogacanie lokalnych wartości środowiskowych, przyrodniczych i krajobrazowych:

- 1) Ustala się ochronę wartościowego drzewostanu poprzez jego zachowanie.
- 2) Ustala się wprowadzenie nasadzeń zieleni o charakterze ozdobnym, złożonej z gatunków rodzimych, przy zabudowie jednorodzinnej. W terenach mieszkaniowo- usługowych zieleń należy lokalizować w szczególności na granicy działek o różnych funkcjach.
- 3) 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.
- 4) Ustala się ochronę korytarza ekologicznego wzdłuż rzeki Wężyk polegająca na zachowaniu dotychczasowego użytkowania rolniczo- leśnego z wyjątkiem terenu przeznaczonego pod teren oczyszczalni ścieków (1KO).
- 5) Wielkości minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej są wyznaczone i określone w Dziale II.
- 6) Wielkości maksymalnej powierzchni zabudowanej są wyznaczone i określone w Dziale II.

§ 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 MN/U 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 Rozporządzenie Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

§ 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 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 22

1. Na terenie objętym planem występują zabytki archeologiczne. Plan ustala ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne nr ew. AZP 61-62/19, w formie stref ochrony konserwatorskiej, określonych na rysunku planu symbolem i oznaczonych numerami 61-62/19.
2. Na obszarze ww. stref plan ustala:
 - a) nakaz uzyskania przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków – przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi budów obiektów budowlanych, wiążących się z wykonywaniem robót ziemnych- uzgodnienia zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych,
 - b) nakaz uzyskania przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków uzgodnienia zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych poprzedzających inne niż wymienione w lit. a) roboty ziemne lub zmianę charakteru dotychczasowej działalności w granicach ww. strefy.
 - c) nakaz przeprowadzenia badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji, (przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od wojewódzkiego konserwatora zabytków pozwolenia na ich prowadzenie).
3. 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 odrębnych²).

Rozdział 6

§ 23

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

1. Dla terenów oznaczonych symbolem R/Z, ZL, WS ustala się zakaz zabudowy, z wyjątkiem obiektów i urządzeń, takich jak: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w terenach R/Z, w przypadku braku możliwości innych rozwiązań.
2. Zabudowę od strony lasów należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi³.
3. Dla działek zlokalizowanych przy skrzyżowaniach dwóch dróg, które nie łączą się pod kątem prostym, ustala się lokalizowanie ogrodzeń ażurowych nie wyższych niż 1,5m oraz zakaz lokalizowania bezpośrednio przy skrzyżowaniu drzew i krzewów ograniczających widoczność.
4. 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.

Rozdział 7

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 nowo projektowanych dróg;
- 2) Wyznacza się obsługę komunikacyjną obszaru planu poprzez następujące drogi publiczne:
 - a) drogi gminne publiczne KDD klasy dojazdowej,
 - b) drogi gminne publiczne KDL klasy lokalnej,
 - c) **wraz z wiaduktem drogowym oznaczonym symbolem 1KDS.**
- 3) Szerokość terenów komunikacji w ich liniach rozgraniczających określono na rysunku planu oraz w, § 43, § 44 i § 45 niniejszej uchwały;

² USTAWA o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami

³ ROZPORZĄDZENIE MINISTRA PRACY I POLITYKI SOCJALNEJ w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy.

- 4) Przy skrzyżowaniach dróg należy stosować narożne ścięcia linii rozgraniczających (o wymiarach 5.0 x 5.0 m) zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi⁴;
 - 5) Ustala się obsługę poszczególnych terenów drogami wewnętrznymi i dojazdami nie wyznaczonymi na rysunku planu o szerokości minimum:
 - 10.0 m - dla terenów MN dla obsługi od 9 działek, dla terenów MN/U, dla obsługi od 5 działek,
 - 8.0 m - dla terenów MN dla obsługi do 8 działek, dla terenów MN/U, dla obsługi do 4 działek,
 - 4.5 m - dla dojazdów obsługujących 2 działki na terenach MN.
 - 6) Drogi wewnętrzne winny mieć dwustronne połączenie z drogami publicznymi, w przypadku braku możliwości drugostronnego połączenia z drogą publiczną należy na drodze wewnętrznej wydzielić teren do zawracania o minimalnych wymiarach 12.5 x 12.5 m;
 - 7) Drogi gminne utwardzone to: 1KDL (ul. Chełmońskiego), 2KDL (ul. Chełmońskiego), 3KDL (ul. Chełmońskiego), 4KDL, 1KDDa, 1KDDb, wymagają jednak przebudowy w zakresie szerokości i urządzenia;
 - 8) Pozostałe drogi są drogami gruntowymi i wymagają budowy i urządzenia w zakresie nawierzchni, utwardzenia oraz częściowo wydzielenia terenu o szerokości ustalonej niniejszym planem;
 - 9) Droga krajowa 1KDS o nawierzchni asfaltowej jest drogą urządzoną, wymaga jednak przebudowy w zakresie szerokości i zagospodarowania w celu przystosowania do parametrów drogi ekspresowej.
- 2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:**
- 1) Od południa, za pośrednictwem drogi serwisowej i węzła komunikacyjnego w miejscowości Nowa Bukówka, obszar planu ma połączenie z drogą krajową klasy ekspresowej nr 8 relacji Warszawa – Wrocław;
 - 2) Drogi 1KDL, 2KDL, w kierunku południowym stanowią połączenie układu komunikacyjnego wsi Bieniewiec z drogą krajową nr E8 (1KDS) i w kierunku północnym z Kukłówką Zarzeczną;
 - 3) Droga 4KDL, w kierunku wschodnim stanowi połączenie układu komunikacyjnego wsi Bieniewiec z Nową Bukówką.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 25

1. Zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) Obszar opracowania zasilany jest z istniejącego wodociągu gminnego zasilanego z ujęcia wód w miejscowości Musuły siecią wodociągową o $\varnothing 110$;
- 2) Ustala się zasadę zaopatrzenia w wodę dla obszaru objętego planem z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych;
- 3) Ustala się rozbudowę sieci wodociągowej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg;
- 4) Do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z indywidualnych ujęć;
- 5) Sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych oraz wymagań dla hydrantów zgodnie z rozporządzenia j/w.

§ 26

1. Zasady odprowadzenia ścieków bytowych i wód opadowych:

- 1) Ustala się odprowadzenie ścieków bytowych do planowanej sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej realizacji do szczelnych zbiorników bezodpływowych z wywozem na oczyszczalnię ścieków na podstawie umów indywidualnych;

⁴ Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie

- 2) Ustala się zakaz odprowadzania ścieków bytowych wprost do gruntu, wodnych cieków powierzchniowych oraz rowów melioracyjnych;
- 3) Wody opadowe i roztopowe z terenów MN, MN/U należy odprowadzić na teren własny działki, nie naruszając interesu osób trzecich, nie zmieniając stanu wód na gruncie, ani kierunku odpływu wody;
- 4) Dla terenu drogi 1KDS ustala się zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych, wprost do gruntu. Przed zrzutem wód do odbiornika nakazuje się ich oczyszczenie w urządzeniach oczyszczających;
- 5) Dopuszcza się lokalizację lokalnych systemów oczyszczania ścieków bytowo-gospodarczych na działkach o powierzchni minimum 2500 m² przy zachowaniu minimalnych odległości od ujęć wody, budynków mieszkalnych i granic działek określonych w przepisach odrębnych.

§ 27

1. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) Teren zaopatrywany jest w energię elektryczną w oparciu o istniejącą sieć elektroenergetyczną SN, NN;
- 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 SN i NN wzdłuż projektowanych i istniejących dróg;
- 4) Dopuszcza się lokalizację, stacji transformatorowych, innych niż wyznaczone na rysunku planu, w celu zapewnienia zaopatrzenia w energię elektryczną bez konieczności zmiany planu;
- 5) Ustala się, że dla projektowanych w terenie stacji transformatorowych 15/04kV niewyznaczonych na rysunku planu należy wydzielić działki o minimalnych wymiarach 3mx2m dla stacji słupowych;
- 6) Dopuszcza się przebudowę istniejących linii energetycznych w celu dostosowania do nowego układu funkcjonalno- komunikacyjnego;
- 7) Dopuszcza się stosowanie alternatywnych źródeł energii elektrycznej: np. generatorów prądu i innych źródeł energii odnawialnej tj.: kolektorów słonecznych.

§ 28

- 1) Ustala się zasady i 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

1. Zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy:

- 1) W granicach planu występuje sieć średniego ciśnienia DN 100. Ustala się, że obszar planu winien być objęty zaopatrzeniem w gaz w oparciu o budowę sieci średniego i niskiego ciśnienia z zachowaniem obowiązujących norm w zakresie prowadzenia i lokalizowania sieci i urządzeń;
- 2) Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie na rysunku planu zostały wskazane strefy kontrolowane od gazociągu średniego ciśnienia.
- 3) Zgodnie z ww rozporządzeniem w strefach kontrolowanych:
 - nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągów podczas jego użytkowania,
- 4) Zgodnie z ww rozporządzeniem wszelkie działania w sąsiedztwie gazociągu oraz strefie kontrolowanej powinny być zgodne z ww rozporządzeniem.

§ 30

Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem m.in.: nieszkodliwych, ekologicznych czynników grzewczych (tj.: gaz, olej opałowy niskosiarkowy, energia elektryczna, energia słoneczna, odnawialne źródła energii i inne), których eksploatacja powodująca wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza nie spowoduje obniżenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego właściciel instalacji posiada tytuł prawny.

§ 31

1. 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 odrębnymi⁵;
- 2) Sposób zagospodarowania działki musi uwzględniać zapewnienie miejsca do czasowego, selektywnego gromadzenia odpadów przed ich wywozem w sposób nie zagrażający zanieczyszczeniem: powietrza, wód i gruntu poprzez pylenie, emisje gazów i odcieki;
- 3) Wytwórca odpadów innych niż komunalne, winien prowadzić gospodarkę odpadami zgodną z przepisami Ustawy o Ochronie Środowiska oraz zgodnie z obowiązującymi w zakresie gospodarki odpadami przepisami szczególnymi.

§ 32

1. 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 9

§ 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 10

§ 34

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

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

§ 35

| | |
|--------------------------|-----------------------------|
| Oznaczenie terenu | 1MN- 3MN |
| Powierzchnia | 17,67 ha |
| 1. | Przeznaczenie terenu |

⁵ Ustawa o odpadach.

| | | |
|--|--|---|
| 1) | <p>przeznaczenie podstawowe</p> <p>przeznaczenie uzupełniające</p> | <p>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wolnostojącej) w terenach zalesionych z istniejącą zabudową rekreacyjną;</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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) | <p>przeznaczenie dopuszczalne</p> | <p>Usługi towarzyszące w kubaturze budynku mieszkalnego zgodnie z § 5 ust.1 pkt. 9.</p> <p><u>Warunki dopuszczenia:</u> powierzchnia usług do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego.</p> <p>Lokalizacja budynków rekreacyjnych (letniskowych).</p> |
| <p>2. Zasady zagospodarowania</p> | | |
| 1) | <p>Ogólne zasady zagospodarowania</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Zachowanie, rozbudowa i budowa budynków, - Ustala się lokalizację na działce budowlanej tylko 1 budynku mieszkalnego lub rekreacyjnego, - Ustala się lokalizację nowo projektowanych budynków w części nie zadrzewionej działki, w sposób pozwalający na ograniczenie wycinki drzew, - Ustala się zakaz wprowadzania roślinności ekspansywnej mogącej negatywnie wpływać na rodzimą faunę, - Proponuje się stosowanie gatunków rodzimych właściwych dla siedliska, - Dopuszcza się lokalizowanie budynków w granicy działki lub z przybliżeniem do granicy min. 1.5 m dla działek o szerokości od 12 do 18.0 m, - W przypadku lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się lokalizację budynków w granicy działki lub z przybliżeniem do granicy min. 1.5 m dla działek o szerokości od 12 do 22.0 m, <p>W przypadku lokalizacji budynków w granicy ustala się:</p> <ul style="list-style-type: none"> - jednakową wysokość budynków, - ten sam kąt nachylenia połaci dachowych przyległych budynków, - zastosowanie jednakowych materiałów, w tej samej kolorystyce, do pokrycia dachów. |
| <p>2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy)</p> | | |
| a) | <p>linie zabudowy nieprzekraczalne</p> | <ul style="list-style-type: none"> - 8.0 m od linii rozgraniczających drogę 1KDL, 2KDL, - 6.0 m od linii rozgraniczających drogę 1KDD (a, b, c), 2KDD, - 6.0m od dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, - w/w ustalenia nie dotyczą sieci i obiektów infrastruktury technicznej. |
| b) | <p>parametry zabudowy działki budowlanej</p> | <ul style="list-style-type: none"> - powierzchnia zabudowy - do 15% powierzchni działki, - powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 65% pow. działki, - maksymalna intensywność zabudowy – 0.25. |
| c) | <p>wysokość zabudowy</p> | <ul style="list-style-type: none"> – 10.0m- maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych i rekreacyjnych (letniskowych), – 6.0 m maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży na samochody osobowe. |
| d) | <p>geometria dachów</p> | <ul style="list-style-type: none"> – dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci, dachowych od 20° do 45°, – dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych, wyłącznie w budynkach gospodarczych lub garażowych. |

| | | |
|-----------|---|--|
| e) | kolorystyka | - zgodnie z § 12 |
| f) | ogrodzenia | - zgodnie z § 13 |
| 3) | Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości | |
| a) | 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, przed wejściem w życie planu, podziały wydzielające działki budowlane o powierzchni mniejszej niż podana wyżej jako wystarczające do zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem terenu, pod warunkiem zachowania pozostałych ustaleń planu, - dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszej szerokości frontu i mniejszej powierzchni niż podana poniżej w przypadku gdy taka działka ma służyć powiększeniu działki sąsiedniej, - 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 w §24. |
| b) | minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek | 1500 m ² , ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych. |
| c) | minimalne fronty nowo wydzielanych działek | 25 m |
| d) | kąt położenia granic bocznych 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°, - w przypadku działek położonych przy drogach: 1KDS, 1KDL, 2KDL, 2KDD dopuszcza się kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego: 60° ± 20°. |
| 4) | 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. |

§ 36

| | | |
|--------------------------|------------------------------------|--|
| Oznaczenie terenu | | 1MN/U -2MN/U |
| Powierzchnia | | 6,9ha |
| 1. | Przeznaczenie terenu | |
| 1) | przeznaczenie podstawowe | Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej. |
| | przeznaczenie uzupełniające | <ul style="list-style-type: none"> - budynki gospodarcze i garażowe, - urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleń urządzona, obiekty małej architektury. |

| | | |
|-----------|---|---|
| 2. | Zasady zagospodarowania | |
| 1) | Ogólne zasady zagospodarowania | <ul style="list-style-type: none"> - zachowanie, rozbudowa i budowa budynków, - na działce może znajdować się tylko budynek usługowy lub tylko budynek mieszkalny jednorodzinny lub jednocześnie budynek usługowy i budynek mieszkalny jednorodzinny, - budynki usługowe mogą być lokalizowane jako budynki wolnostojące lub mogą być połączone z budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi. |
| 2) | Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy) | |
| a) | linie zabudowy nieprzekraczalne | <ul style="list-style-type: none"> - 8.00 m od linii rozgraniczających drogi 2KDL (na wysokości linii energetycznej NN zgodnie z rysunkiem planu), 3KDL, 4KDL, 1KDS, - 6.00m od linii rozgraniczających drogi: 2KDD, - 4.00m od linii rozgraniczających drogę 1KDS, 2KDD, na wysokości działki 223/1, - 6.0m od dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, - w/w ustalenia od strony dróg nie dotyczą sieci i obiektów infrastruktury technicznej |
| b) | parametry zabudowy działki budowlanej | <ul style="list-style-type: none"> - powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki -do 25%, - powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 45% pow. działki, - max intensywność zabudowy – do 0.4. |
| c) | wysokość zabudowy | <ul style="list-style-type: none"> - 11.0 m- maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych, - 11.0 m- maksymalna wysokość budynków usługowych , - 6.0 m- maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży. |
| d) | geometria dachów | <ul style="list-style-type: none"> - dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°, - w przypadku lokalizacji budynków usługowych, użyteczności publicznej dopuszcza się dachy płaskie. |
| e) | kolorystyka | - zgodnie z § 12 |
| f) | ogrodzenia | - zgodnie z § 13 |
| 3) | Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości | |
| a) | 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 określonych planem, - adaptuje się istniejące, przed wejściem w życie planu, podziały wydzielające działki budowlane o powierzchni mniejszej niż podana wyżej jako wystarczające do zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem terenu, pod warunkiem zachowania pozostałych ustaleń planu, - dopuszcza się wydzielenie działek o mniejszej szerokości frontu i mniejszej powierzchni niż podana poniżej w przypadku gdy taka działka ma służyć powiększeniu działki sąsiedniej, - każda wydzielana działka musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej i do infrastruktury technicznej. |
| b) | minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek | <ul style="list-style-type: none"> - 1200 m² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych. |

| | | |
|-----------|---|--|
| c) | minimalne fronty nowo wydzielanych działek | - 25 m. |
| d) | kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego | - 90° ±30°. |
| 4) | Obsługa komunikacyjna, parkingi (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 |
| b) | Parkingi | Ustala się obowiązek zapewnienia przynajmniej 2-ch miejsc parkingowych dla samochodu osobowego na własnej działce, a w przypadku zaistnienia usług na każde 100 m ² powierzchni użytkowej budynku usługowego 2 miejsca postojowe. |

§ 37

| | | |
|--------------------------|---|--|
| Oznaczenie terenu | | 1KO |
| Powierzchnia | | 0,36 ha |
| 1. | Przeznaczenie terenu | |
| a) | Przeznaczenie podstawowe Przeznaczenie uzupełniające | Teren oczyszczalni ścieków Budowa budynków administracyjnych, technicznych, socjalnych i obiektów ochrony przeciwpożarowej, ochrony środowiska Tereny komunikacji, parkingów, infrastruktury technicznej, zieleni, obiektów małej architektury. |
| 2. | Zasady zagospodarowania | |
| 1) | Ogólne zasady zagospodarowania | - Lokalizacja urządzeń związanych z oczyszczaniem ścieków, - rodzaj zabudowy – budynki oraz urządzenia techniczne związane z obsługą terenu oczyszczalni ścieków, - ustala się formy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy: <ul style="list-style-type: none"> ▪ maksymalna wysokość zabudowy– 12,0 m, ▪ stropodachy lub dachy wielospadowe o jednakowym nachyleniu połaci dachowych; nachylenie połaci dachowych do 45°, ▪ minimalna wielkość powierzchni biologicznie czynnej– 25%, ▪ maksymalna powierzchnia zabudowy oraz utwardzonych dojazdów i dojazdów w stosunku procentowym do powierzchni działki lub działek, na których znajduje się dana inwestycja – 75%, - dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych i placów manewrowych w celu prawidłowej obsługi wewnętrznej, - ustala się lokalizację nie mniej niż 5 miejsc postojowych dla samochodów osobowych w liniach rozgraniczających terenu, - nakazuje się zastosowanie rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych dotrzymujących standardów jakości środowiska poza terenem oczyszczalni ścieków, których zastosowanie uniemożliwia występowania obszaru ograniczonego użytkowania. |

§ 38

| | | |
|--------------------------|-----------------------------|-----------------|
| Oznaczenie terenu | | 1R- 2R |
| Powierzchnia | | 17,99 ha |
| 1. | Przeznaczenie terenu | |

| | | |
|----|---|--|
| 1) | przeznaczenie podstawowe przeznaczenie uzupełniające | Tereny rolnicze - budynki gospodarcze, składowe i inwentarskie niezbędne do produkcji rolnej, - urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych; możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń, takich jak: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w przypadku braku możliwości innych rozwiązań. |
| 2) | Przeznaczenie dopuszczalne | Dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej na działkach o pow. powyżej 1,0ha. Dopuszcza się usługi agroturystyczne. |
| 2. | Zasady zagospodarowania | |
| 1) | Ogólne zasady zagospodarowania | - Utrzymuje się dotychczasowe użytkowanie terenu na zasadach określonych w przepisach odrębnych. - Zakaz lokalizacji hodowli zwierząt powyżej 10 DJP (Dużych Jednostek Przeliczeniowych - definiowanych zgodnie z przepisami odrębnymi dot. ochrony środowiska). Ustala się: - w granicy terenu: 2R występuje zabytek archeologiczny nr ew. AZP 61-62/19, dla którego została ustalona ochrona w formie strefy ochrony konserwatorskiej, określonej na rysunku planu specjalnym symbolem i oznaczonej numerem: AZP 61-62/19, zasady ochrony określa § 22. |
| 2) | Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy) | |
| a) | linie zabudowy nieprzekraczalne | - 6.0m od linii rozgraniczającej drogę 3KDD, - 6.0m od dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, - 12.0m od linii rozgraniczającej terenu o symbolu ZL - w/w ustalenia nie dotyczą sieci i obiektów infrastruktury technicznej. |
| b) | parametry zabudowy działki | - powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - do 35%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 60% pow. działki, - maksymalna intensywność zabudowy – 0.4 - intensywność zabudowy – 0.01. |
| c) | wysokość zabudowy | - 15.0m- maksymalna wysokość obiektów budowlanych, - 10.0m- maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, - 6.0m- maksymalna wysokość budynków gospodarczych, składowych i inwentarskich, |
| d) | geometria dachów | - dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45° - dopuszcza się dachy mansardowe o nachyleniu połaci do 70° - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych w przypadku lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych; |
| 3) | Obsługa komunikacyjna, parkingi | |
| a) | Obsługa komunikacyjna terenu | Obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg publicznych znajdujących się na terenie objętym planem. |

§ 39

| | | |
|--------------------------|---------------------------------------|--|
| Oznaczenie terenu | | 1R/Z- 2R/Z |
| Powierzchnia | | 0,75 ha |
| 1. | Przeznaczenie terenu | |
| 1) | przeznaczenie podstawowe | Tereny rolnicze- tereny zieleni, łąk, pastwisk, zadrzewień i zakrzewień, |
| 2) | przeznaczenie dopuszczalne | Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń, takich jak: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w przypadku braku możliwości innych rozwiązań. |
| 2. | Zasady zagospodarowania | |
| 1) | Ogólne zasady zagospodarowania | Ustala się: <ul style="list-style-type: none"> ▪ zakaz zabudowy, ▪ zachowanie zadrzewień i zakrzewień wzdłuż rowu melioracyjnego. |

§ 40

| | | |
|--------------------------|---------------------------------------|--|
| Oznaczenie terenu | | 1ZL-3ZL |
| Powierzchnia | | 1,92ha |
| 1. | Przeznaczenie terenu | |
| 1) | przeznaczenie podstawowe | Tereny lasów |
| 2. | Zasady zagospodarowania | |
| 1) | Ogólne zasady zagospodarowania | Zasady zagospodarowania regulują przepisy dotyczące gospodarki leśnej. Zakazuje się budowy budynków. |

§ 41

| | | |
|--------------------------|-----------------------------------|--|
| Oznaczenie terenu | | 1ZP |
| Powierzchnia | | 0,09 ha |
| 1. | Przeznaczenie terenu | |
| 1) | przeznaczenie podstawowe | Teren zieleni urządzonej, parkingów i komunikacji |
| 2) | przeznaczenie dopuszczalne | Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń, takich jak: - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, - obiekty małej architektury, - ścieżki pieszkie i rowerowe. |

§ 42

| | | |
|----------------------------|---------------------------------------|--|
| 1.Oznaczenie terenu | | 1WS |
| 1. | Przeznaczenie terenu | |
| 1) | Przeznaczenie podstawowe | Teren wód powierzchniowych- teren rzeki Wężyk |
| 2. | Zasady zagospodarowania | |
| 1) | Ogólne zasady zagospodarowania | |

| | |
|----|--|
| a) | <p>-Ustala się utrzymanie istniejącego cieką wodnego z zakazem zanieczyszczania i zasypywania oraz z nakazem zabezpieczenia brzegów przed osuwaniem,</p> <p>-Zagospodarowanie terenu należy podporządkować zachowaniu bioróżnorodności, ciągłości przestrzennej ekosystemów, ochronie wód, powierzchni ziemi oraz kształtowaniu harmonijnego krajobrazu,</p> <p>- Ustala się zachowanie naturalnej obudowy koryta rzeki Wężyk,</p> <p>- Pozostawienie naturalnego przepływu.</p> |
|----|--|

§ 43

| 1. Oznaczenie terenu | | 1KDS |
|--|--|--|
| 1. | Przeznaczenie terenu | |
| 1) | Przeznaczenie podstawowe | <p>Teren komunikacji- teren części drogi publicznej kategorii krajowej, klasy ekspresowej</p> <p>- tereny 1KDS obejmuje teren planowanego przejazdu drogowego.</p> |
| 2. Zasady zagospodarowania | | |
| 1) Ogólne zasady zagospodarowania | | |
| a) | Szerokość drogi publicznej w liniach rozgraniczających | <ul style="list-style-type: none"> - szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu, - teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, - teren przeznaczony pod budowę drogi serwisowej służącej obsłudze ruchu lokalnego, - teren przeznaczony pod budowę planowanego przejazdu komunikacyjnego, - dopuszcza się realizację w pasie drogowym sieci i przyłączy infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych⁶. |

§ 44

| 1. Oznaczenie terenu | | 1KDL- 4KDL |
|--|-----------------------------|---|
| 1. | Przeznaczenie terenu | |
| 1) | Przeznaczenie podstawowe | <p>Tereny komunikacji -tereny dróg publicznych kategorii gminnej, klasy lokalnej.</p> |
| 2. Zasady zagospodarowania | | |
| 1) Ogólne zasady zagospodarowania | | |
| | | <ul style="list-style-type: none"> - tereny obejmują realizację wszystkich elementów drogi (jezdnię, chodniki, pobocze i rowy odwadniające) i urządzeń z nią związanych, - dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych⁸, - ustala się stosowanie narożnych ściąg linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych⁷ i określonych na rysunku planu, - tereny obejmują, w zakresie bezpieczeństwa ruchu drogowego realizację obiektów i urządzeń tj.: znaki drogowe pionowe i poziome drogowaskazy itp. |

⁶Ustawa o drogach publicznych

⁷ Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie

| | | |
|----|--|--|
| a) | Szerokość drogi publicznej w liniach rozgraniczających | <p>1KDL Teren drogi o szerokości zmiennej od 6.5m do 12.0m zgodnie z rysunkiem planu,</p> <p>2KDL Teren drogi o szerokości zmiennej 11,5m do 16.0m zgodnie z rysunkiem planu,</p> <p>3KDL, Teren drogi o łącznej szerokości 14.0m zgodnie z rysunkiem planu, szerokość w granicy opracowania zmienna od 9.5m do 13.0m,</p> <p>4KDL, Teren drogi o łącznej szerokości 12.0m zgodnie z rysunkiem planu, szerokość w granicy opracowania 10.0m.</p> |
|----|--|--|

§ 45

| Oznaczenie terenu | | 1KDDa, 1KDDb, 1KDDc- 3KDD |
|-------------------|--|---|
| 1. | Przeznaczenie terenu | |
| 1) | przeznaczenie podstawowe | Tereny komunikacji- tereny dróg publicznych kategorii gminnej klasy dojazdowej. |
| 2. | Zasady zagospodarowania | |
| 1) | Ogólne zasady zagospodarowania | <ul style="list-style-type: none"> - tereny obejmują realizację wszystkich elementów drogi (jezdnię, chodniki, pobocze i rowy odwadniające) i urządzeń z nią związanych, - dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych⁸, - ustala się stosowanie narożnych ściąg linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych⁹ i określonych na rysunku planu, - tereny obejmują, w zakresie bezpieczeństwa ruchu drogowego realizację obiektów i urządzeń tj.: znaki drogowe pionowe i poziome drogowaskazy itp. |
| 2) | szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających | <p>1KDDa- teren drogi o szerokości zmiennej od 10.0 do 14.0m, zgodnie z rysunkiem planu,</p> <p>1KDDb- teren drogi o szerokości zmiennej od 13.0 do 14.0m, zgodnie z rysunkiem planu,</p> <p>1KDDc- teren drogi o szerokości zmiennej od 12.0 do 15.0m, zgodnie z rysunkiem planu,</p> <p>2KDD- teren drogi o łącznej szerokości 12.0m, w granicy planu szerokość zmienna od 3.0m do 6.0m,</p> <p>3KDD- teren drogi o łącznej szerokości 10.0m.</p> |

§ 46

| 1. Oznaczenie terenu | | 1E |
|----------------------|--|---|
| 1. | Przeznaczenie terenu | |
| 1) | przeznaczenie podstawowe | Teren infrastruktury technicznej- stacja transformatorowa 15kV. |
| 2. | Zasady zagospodarowania | |
| 1) | zakaz zabudowy nie związanej z obsługą terenu. | |
| 2) | - ustala się, że dla projektowanych w terenie stacji transformatorowych słupowych, 15/0,4 kV należy wydzielić działki o minimalnych wymiarach 3mx2m. | |

DZIAŁ III
Rozdział 1
Przepisy przejściowe i końcowe

§ 47

Wejście w życie niniejszej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powoduje utratę mocy obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola zatwierdzonych Uchwałami:

- Nr 37/2000 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 27 kwietnia 2000r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 69, poz. 717 z dnia 29 czerwca 2000r.) wraz ze zmianą: Uchwała nr 48/2003 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 28 sierpnia 2003 roku, w granicach objętych niniejszą uchwałą,
- Nr 23/2003 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 20 kwietnia 2003r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 194, poz. 4935 z dnia 19 lipca 2003r.) w granicach objętych niniejszą uchwałą.

§ 48

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żabia Wola.

§ 49

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

§ 50

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

Przewodniczący
Rady Gminy Żabia Wola