

**MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY ŻABIA WOLA
OBEJMUJĄCY MIEJSCOWOŚĆ LISÓWEK**

LUTY 2016



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

ZESPÓŁ PROJEKTOWY:

Kierownik pracowni

mgr inż. Jadwiga Jeznach

.....

Projektant

mgr inż. arch. Ewa Grzesiak

.....

UCHWAŁA NR
RADY GMINY ŻABIA WOLA

.....

**W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY ŻABIA WOLA OBEJMUJĄCEGO MIEJSCOWOŚĆ LISÓWEK**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2015r. poz. 1515 z późn. zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr 61/XLIV/2010 z dnia 26 października 2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola, stwierdzając, iż ustalenia niniejszego planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola (Uchwała Nr 8/XVII/2012 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 24 kwietnia 2012r.) Rada Gminy uchwala, co następuje:

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmujący miejscowość Lisówek na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2.

1. Plan obejmuje miejscowość Lisówek o powierzchni ok. 89 ha, położoną w gminie Żabia Wola, przy drodze gminnej, pomiędzy miejscowością Kaleń Towarzystwo a miejscowością Zaręby, w odległości ok. 3,5 km od miejscowości Żabia Wola.
2. Granica obszaru planu wyznaczona jest granicą administracyjną wsi Lisówek.
3. Granice obszaru objętego planem oznaczone są symbolem graficznym na rysunku planu sporządzonym w skali 1:2000 stanowiącym załącznik nr 1 (graficzny) do niniejszej uchwały.

§ 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 miejscowym,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,
 - e) strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego,
 - f) obszary ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii energetycznych 15kV i 110 kV,
 - g) tereny zmeliorowane,
 - h) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią,
 - i) przeznaczenie terenów – określone symbolem literowym i cyfrowym;
 - 2) oznaczenia informacyjne nie będące ustaleniami planu;
 - 3) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola 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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. W planie nie występują obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 5.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
 - 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący miejscowość Lisówek w gminie Żabia Wola o którym mowa w §1 uchwały;
 - 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:2000, 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, a także wyznaczoną przez przepisy odrębne linię określającą najmniejszą lub maksymalną dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczającej drogi oraz najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczającej terenów o innym przeznaczeniu, a także od innych obiektów, granic działki, granicy planu itp.; poza nieprzekraczalne linie zabudowy mogą wystawać elementy budynków lub obiekty wymienione w przepisach ogólnych;
 - 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które powinno dominować w danym terenie w sposób określony ustaleniami planu;
 - 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu i związany z nim sposób zagospodarowania dopuszczone na wyodrębnionym terenie, przy czym warunki tego dopuszczenia określa niniejsza uchwała;
 - 8) **przeznaczeniu uzupełniającym** – 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, usługi zdrowia, oświaty, kultury, przedszkola, opieki społecznej, 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., zlokalizowane w bryle budynku mieszkalnego jednorodzinnego, o powierzchni całkowitej w rozumieniu przepisów rozporządzenia z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, których działalność nie powoduje konieczności wprowadzenia ruchu transportu ciężkiego ponad 3,5 t;
 - 10) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynków i innych obiektów budowlanych;
 - 11) **osiowym poszerzeniu drogi** – należy przez to rozumieć obustronne jednakowe poszerzenie istniejącej drogi do szerokości w liniach rozgraniczających podanej w planie wzdłuż osi istniejącej drogi;
 - 12) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć tereny zieleni wysokiej i niskiej, powierzchnie trawiaste, urządzone jako skwery, zieleńce;
 - 13) **obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy** – należy przez to rozumieć teren położony w sąsiedztwie linii wysokiego napięcia (po 18,0 m od osi linii) lub średniego napięcia (po 4,5 m od osi linii), w którym zagospodarowanie podlega ograniczeniom wynikającym z przepisów odrębnych z zakresu bezpieczeństwa, w tym obowiązuje zakaz zabudowy dla budynków na pobyt ludzi;
 - 14) **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 odrębnymi i aktami prawnymi.

Informacje dotyczące konstrukcji planu

§ 6.

1. W niniejszej uchwale ustalone zostały przepisy ogólne i szczegółowe.
2. Przepisy ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem, przepisy szczegółowe obowiązują dla poszczególnych terenów oznaczonych symbolem cyfrowym i literowym.
3. Dla każdego terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i zabudowy zapisano przepisy szczegółowe.
4. Plan wyznacza tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania określone odpowiednim symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów.
5. Dla terenów wyznaczonych planem ustala się przeznaczenie podstawowe oraz dla niektórych terenów przeznaczenie dopuszczalne i warunki jego dopuszczenia.

DZIAŁ I

Przepisy ogólne

Rozdział 1

Przeznaczenie terenu

§ 7.

Na rysunku planu zostały wyznaczone tereny w liniach rozgraniczających o następującym przeznaczeniu podstawowym:

MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
R	tereny rolnicze,
R/ZZ	tereny rolnicze w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią
R/Z	tereny rolnicze, zadrzewień śródpolnych, łąk i pastwisk,
R/Z/ZZ	tereny rolnicze, zadrzewień śródpolnych, łąk i pastwisk w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią
E	tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka,
KD/L	tereny komunikacji - tereny dróg publicznych kategorii gminnej, klasy lokalnej,
KD/D	teren komunikacji - teren drogi publicznej kategorii gminnej, klasy dojazdowej,
KDW	tereny komunikacji – tereny dróg wewnętrznych.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8.

Zasady ustalania położenia linii rozgraniczających:

- 1) Ustala się, że linie rozgraniczające tereny dróg o symbolu KD/L, KD/D, KDW o szerokości podanej w planie wyznacza rysunek planu oraz przepisy szczegółowe niniejszej uchwały;
 - a) dla terenu istniejącej drogi o symbolu 1KD/L linie rozgraniczające zostały wyznaczone jako poszerzenie istniejącej drogi do szerokości 12.0m zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla terenu istniejącej drogi o symbolu 2KD/L linie rozgraniczające zostały wyznaczone jako poszerzenie istniejącej drogi do szerokości 12.0m zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dla terenu drogi o symbolu 1KD/D linie rozgraniczające zostały wyznaczone jako osiowe poszerzenie drogi do szerokości 10.0m zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) dla terenów dróg o symbolach 3KD/L, 1KDW, 2KDW, 3KDW linie rozgraniczające określa rysunek planu;
- 2) Ustala się, iż linie rozgraniczające terenów MN, R, R/ZZ, R/Z, R/Z/ZZ, ZL, E wyznacza rysunek planu.

§ 9.

Zasady ustalania linii zabudowy:

- 1) Linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne od linii rozgraniczających dróg oraz od linii energetycznej 110kV, terenów lasów ZL i innych obiektów i zwymiarowane na rysunku planu;
- 2) Dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy od strony dróg: słupów, zadaszeń, podestów wejściowych, tarasów, okapów - max do szerokości 1.50 m;

- 3) Lokalizację zabudowy od strony pozostałych granic działek należy wyznaczać zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 4) Dopuszcza się nadbudowę i rozbudowę istniejących budynków mieszkalnych zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą drogi, a wyznaczoną w planie nieprzekraczalną linią zabudowy zgodnie z istniejącą linią zabudowy budynku.

§ 10.

Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) Ustala się, że kierunek głównej kalenicy dachu budynku musi być prostopadły lub równoległy do granic bocznych działki budowlanej;
- 2) Na terenach o symbolu MN i R ustala się kolorystykę dachów budynków jako obowiązującą - w odcieniach brązu, zieleni, czerwieni lub szarości;
- 3) Ustala się możliwość krycia dachów blachą (w szczególności blachą płaską, trapezową lub blachodachówką), dachówką ceramiczną lub betonową, gontem bitumicznym lub drewnianym, łupkiem kamiennym, papą jak również pokryciami falistymi;
- 4) W przypadku rozbudowy budynków istniejących dopuszcza się kąt nachylenia połaci dachowych w nawiązaniu do istniejącego kąta nachylenia dachu;
- 5) Na terenach o symbolu MN dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych w granicy działki lub lokalizowanie tych budynków w zbliżeniu do granicy na odległość 1.5m;
- 6) Szczegółowe ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy w poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały (przepisy szczegółowe).

§ 11.

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, urządzeń infrastruktury technicznej itp.) oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych;
- 2) Istniejące ogrodzenia nie zlokalizowane w linii rozgraniczającej mogą być użytkowane w dotychczasowej lokalizacji, z prawem do ich zachowania, do czasu realizacji dróg;
- 3) Ustala się zakaz lokalizowania ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych od strony dróg;
- 4) Dla terenów dróg o szerokości mniejszej niż 10.0 m bramy wjazdowe należy lokalizować zachowując minimalną odległość 7.0 m od osi drogi.

§ 12.

Zasady sytuowania reklam i szyldów:

- 1) Na terenach o symbolu MN i R dopuszcza się lokalizowanie reklam wyłącznie w formie tablic reklamowych oraz szyldów o powierzchni mierzonej w obrysie zewnętrznym do 6m² oraz słupów ogłoszeniowych;
- 2) Zabrania się lokalizowania reklam, innych niż słupy ogłoszeniowe, w liniach rozgraniczających dróg;
- 3) Dopuszcza się lokalizowanie słupów ogłoszeniowych w liniach rozgraniczających dróg w sposób niekolidujący z ruchem drogowym.

Rozdział 3

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 13.

1. W obszarze objętym planem nie ustala się granic terenów wymagających przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości wg procedury określonej w przepisach odrębnych z zakresu gospodarowania nieruchomościami.
2. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zostały określone dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w Dziale II.

Rozdział 4

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

§ 14.

1. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi w rozumieniu ustawy z zakresu udostępniania informacji o środowisku i jego ochronie.
2. Zakaz, o którym mowa w ust. 1 nie dotyczy:
 - 1) infrastruktury technicznej i dróg;
 - 2) inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, której lokalizacja winna być zgodna z przepisami odrębnymi.
3. Ustala się, że prowadzenie działalności nie powinno powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych dot. ochrony środowiska, poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny.

§ 15.

W zakresie wód podziemnych i powierzchniowych:

- 1) Ustala się, że prace ziemne związane z przekształceniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcenie poziomu terenu mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne należy prowadzić w sposób zapewniający nie pogorszenie i nie zakłócenie spływu wód podziemnych i powierzchniowych na działkach i terenach sąsiednich zgodnie z przepisami z zakresu Prawa Wodnego;
- 2) Ustala się zakaz zanieczyszczania i degradacji rzeki Utraty (znajdującej się przy północnej granicy planu, poza obszarem opracowania);
- 3) Ustala się zachowanie pasa co najmniej 3.0m wzdłuż rzeki Utraty, wolnego od ogrodzeń dla zapewnienia możliwości eksploatacji i konserwacji cieku sprzętem mechanicznym oraz swobodnego ruchu pieszych.

§ 16.

W zakresie ochrony powietrza:

- 1) Ustala się zakaz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.
- 2) W celu ochrony powietrza ustala się ogrzewanie obiektów paliwami o możliwie najniższym poziomie emisji substancji szkodliwych dla środowiska.

§ 17.

Ochrona i wzbogacanie lokalnych wartości środowiskowych, przyrodniczych i krajobrazowych:

- 1) Ustala się zachowanie i utrzymanie cennych istniejących zadrzewień i wykorzystanie ich jako elementu zieleni urządzonej; dopuszcza się usuwanie drzew w przypadkach nieuniknionych kolizji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) Ustala się wprowadzanie nasadzeń kompensujących w postaci gatunków rodzimych i właściwych dla siedlisk w przypadku konieczności usunięcia cennych drzew;
- 3) Wielkości maksymalnej powierzchni zabudowy, minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy są wyznaczone i określone w Dziale II.

§ 18.

Ustala się ochronę terenów przed hałasem poprzez wskazanie terenów chronionych akustycznie, dla których przepisy odrębne ustalają dopuszczalne poziomy hałasu:

- 1) Tereny zabudowy MN, w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej w rozumieniu przepisów Prawa Ochrony Środowiska;
- 2) Budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej na terenach R w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu należy traktować jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo - usługowe w rozumieniu przepisów Prawa Ochrony Środowiska.

§ 19.

W zakresie gospodarki odpadami.

Postępowanie z odpadami w sposób zgodny z zasadami gospodarowania odpadami i wymaganiami ochrony środowiska oraz przepisami i programami dotyczącymi gospodarki odpadami

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 20.

1. Plan ustala ochronę zabytku archeologicznego (zabytek archeologiczny nr AZP 61-63/32) w formie strefy ochrony konserwatorskiej określonej na rysunku planu symbolem i oznaczonej numerem 61-63/32 na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 6

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

§ 21.

1. Obiekty budowlane w sąsiedztwie linii energetycznych i stacji transformatorowych (w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy) należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy bezpieczeństwa i inne przepisy odrębne. W obszarach ograniczonego zagospodarowania i zabudowy w sąsiedztwie linii energetycznych 15 kV ustala się zakaz sytuowania budynków przeznaczonych na pobyt ludzi, w obszarach ograniczonego zagospodarowania i zabudowy w sąsiedztwie linii energetycznych 110 kV ustala się całkowity zakaz sytuowania budynków.
2. Dla terenów oznaczonych symbolem R/Z ustala się zakaz sytuowania budynków.
3. Dla terenów oznaczonych symbolem ZL, R/ZZ, R/Z/ZZ ustala się zakaz zabudowy.

Rozdział 7

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów osuwania się mas ziemnych.

§ 22.

1. W obszarze planu występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, które zostały wskazane na załączniku nr 1 (graficznym).
2. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z przepisami w zakresie Prawa Wodnego zabrania się wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe, w tym:
 - 1) wykonywanie urządzeń wodnych oraz budowy innych obiektów budowlanych;
 - 2) sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmocnienia brzegów, obwałowań lub odsypisk;
 - 3) zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymywaniem wód, a także utrzymywaniem, odbudową, rozbudową lub przebudową wałów przeciwpowodziowych wraz z obiektami związanymi z nimi funkcjonalnie.
3. W obszarze planu nie znajdują się tereny górnicze oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 23.

3. Określenie układu komunikacyjnego wraz z parametrami oraz klasyfikacją dróg;
 - 1) Ustala się obsługę bezpośrednią obszaru objętego planem poprzez układ istniejących i projektowanych dróg gminnych i dróg wewnętrznych;
 - 2) Plan wyznacza następujące drogi:
 - a) istniejące drogi publiczne 1KD/L, 2KD/L klasy lokalnej, kategorii gminnej,
 - b) projektowaną drogę publiczną 3KD/L klasy lokalnej, kategorii gminnej,
 - c) istniejącą drogę publiczną 1KD/D klasy dojazdowej, kategorii gminnej,
 - d) istniejące drogi wewnętrzne 1KDW, 2KDW i 3KDW.

- 3) Szerokość terenów komunikacji w ich liniach rozgraniczających określono na rysunku planu oraz w §41 - §43 niniejszej uchwały;
 - 4) Dla terenów o symbolu MN ustala się możliwość wyznaczenia dróg wewnętrznych o szerokości minimum:
 - a) 8.0 m – dla obsługi powyżej 3 działek,
 - b) 6.0 m – dla obsługi 2 działek,
 - c) 5,0 m – dla obsługi 1 działki;
 - 5) W przypadku gdy droga wewnętrzna wydzielana jest z dwóch sąsiednich działek budowlanych, ustala się wydzielenie po 4,0m z każdej działki;
 - 6) Drogi wewnętrzne winny mieć połączenie z dwoma drogami publicznymi, w przypadku braku połączenia z drogą publiczną należy na drodze wewnętrznej wydzielić teren do zawracania o minimalnej szerokości 12.5 m × 12.5m;
 - 7) Przy skrzyżowaniach dróg dojazdowych należy stosować narożne ścięcia linii rozgraniczających o minimalnych wymiarach 5.0 m x 5.0 m (zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi).
2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:
- 1) Układ komunikacyjny obszaru planu powiązany jest poprzez drogę gminną (1KD/L) z sąsiednimi miejscowościami gminy, a dalej poprzez układ dróg powiatowych z miejscowością Żabia Wola i drogą krajową nr 8.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 24.

Zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) Obszar opracowania zasilany jest z istniejącego wodociągu gminnego zasilanego z ujęcia wód w miejscowości Żelechów. Ustala się zaopatrzenie w wodę dla obszaru objętego planem z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych o $\varnothing 110$; o $\varnothing 160$ i o $\varnothing 225$;
- 2) Ustala się rozbudowę sieci wodociągowej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg;
- 3) Do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z indywidualnych ujęć zlokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) Sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

§ 25.

Zasady odprowadzenia ścieków bytowych i wód opadowych:

- 1) Ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do planowanej kanalizacji sanitarnej;
- 2) Dopuszcza się do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej odprowadzanie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych z wywozem do oczyszczalni ścieków na podstawie umów indywidualnych;
- 3) Ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych wprost do gruntu, wód podziemnych, cieków naturalnych, rowów melioracyjnych i zbiorników wodnych;
- 4) Dopuszcza się w obszarze planu lokalizowanie lokalnych systemów oczyszczania ścieków bytowo-gospodarczych, przy zachowaniu minimalnych odległości od ujęć wody, budynków mieszkalnych i granic działek określonych w przepisach odrębnych;
- 5) Odprowadzanie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własności nie może naruszać interesu osób trzecich; w przypadku nadmiaru wód należy je retencjonować w zbiornikach.

§ 26.

Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) Ustala się zasilanie terenu w energię elektryczną z GPZ w miejscowości Kaleń poprzez istniejące i projektowane sieci SN i NN;
- 2) Ustala się zasadę budowy sieci SN, NN wzdłuż projektowanych i istniejących dróg;
- 3) Ustala się, że lokalizacja stacji transformatorowych wymaga dostępności do drogi publicznej lub wewnętrznej.
- 4) Ustala się lokalizację skrzynek elektrycznych w linii ogrodzenia od strony pasa drogowego.

§ 27.

Telekomunikacja:

- 1) Ustala się zasadę obsługi w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;

§ 28.

Zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy:

- 1) W granicach planu nie istnieje sieć gazowa. Ustala się docelowo zaopatrzenie w gaz w oparciu o planowaną sieć gazu przewodowego;
- 2) Ustala się, że obszar planu winien być objęty zaopatrzeniem w gaz w oparciu o budowę sieci z zachowaniem obowiązujących norm w zakresie prowadzenia i lokalizowania sieci i urządzeń;
- 3) Do czasu budowy sieci gazowej dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z instalacji zbiornikowych.

§ 29.

Zasady zaopatrzenia w ciepło:

Ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem m.in. ekologicznych czynników grzewczych, w szczególności: gazu, energii elektrycznej, energii słonecznej, oleju niskosiarkowego, oraz innych odnawialnych źródeł energii.

§ 30.

Zasady usuwania odpadów:

- 1) Ustala się postępowanie z odpadami w sposób zgodny z zasadami gospodarowania odpadami i wymaganiami ochrony środowiska oraz lokalnymi przepisami i programami dotyczącymi gospodarki odpadami;
- 2) Sposób zagospodarowania działki budowlanej musi uwzględniać zapewnienie miejsca do czasowego gromadzenia odpadów w sposób nie zagrażający środowisku.

§ 31.

Ustalenia ogólne:

- 1) Sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów należy lokalizować na terenach komunikacji z zachowaniem wzajemnych odległości wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) Dla planowanej zabudowy należy zachować odległości od wszelkich istniejących sieci i urządzeń podziemnych i naziemnych wynikające z przepisów odrębnych.

Rozdział 9

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 32.

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

Rozdział 10

Stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu:

§ 33.

1. Ustala się dla terenów o symbolu MN opłatę w wysokości 10%.
2. Ustala się dla pozostałych terenów opłatę w wysokości 0,1%.

Dział II
Przepisy szczegółowe

Rozdział 1

Przeznaczenie terenu. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

§ 34.

Oznaczenie terenu		1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2)	Przeznaczenie uzupełniające	- budynki gospodarcze i garażowe, - komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleń urządzona, obiekty małej architektury.
3)	Przeznaczenie dopuszczalne	Usługi towarzyszące.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	- zachowanie, rozbudowa i budowa budynków, - na terenie o symbolu 4MN znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej nr AZP 61-63/32, warunki przystąpienia do zagospodarowania zgodnie z § 20 ust.1, - tereny 4MN - 7MN i częściowo tereny 1MN - 3MN są zmeliorowane, zasady zagospodarowania określa § 15 pkt 1;
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne	- 6,0m od linii rozgraniczającej dróg KD/L, KD/D i KDW, - 6,0m od dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, z wyjątkiem dróg obsługujących jedną działkę, dla których nieprzekraczalną linię zabudowy ustala się w odległości 4,0m od linii rozgraniczającej drogi,
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie MN – 40%, - powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie MN – co najmniej 50%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,75, - minimalna intensywność zabudowy – 0,05.
c)	wysokość zabudowy	maksymalna wysokość 15,0m, w tym: - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 12,0m, - maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży - 6,0m, - maksymalna wysokość obiektów małej architektury – 3,0m,
d)	geometria dachów	- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°, z wyjątkiem rozbudów istniejących budynków, gdzie dopuszcza się kąt nachylenia połaci dachowych w nawiązaniu do istniejącego nachylenia dachu, - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub garażowych o nachyleniu połaci dachowych od 10°.
e)	ogrodzenia	zgodnie z § 11.
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie działek	1000 m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty działek	18,0m

c)	kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±20°
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	- 1000 m ² - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
5) Obsługa komunikacyjna, parkingi		
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych znajdujących się na terenie objętym planem, a także z niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych.
b)	parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-ch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce. W przypadku budynków z wbudowaną funkcją usługową – co najmniej trzech miejsc postojowych.

§ 35.

Oznaczenie terenu		1R, 2R, 3R, 4R
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny rolnicze
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	- zabudowa zagrodowa, - usługi agroturystyczne. - dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi: komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleń urządzone, obiekty małej architektury.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	- ustala się możliwość lokalizacji zabudowy zagrodowej w ramach gospodarstwa rolnego rozumianego wg przepisów odrębnych, - ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy niezwiązanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego rozumianego wg przepisów odrębnych, - ustala się zakaz hodowli zwierząt powyżej 10 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych definiowanych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska), z wyjątkiem hodowli koni, których hodowla może wynosić maksymalnie 22 DJP, oraz z wyjątkiem zwierząt takich jak: lisy, jenoty, norki, tchórze, nutrie, szynszyle, kury, kaczki, gęsi, indyki, perlice, przepiórki, gołębie, psy, króliki, których hodowla może wynosić do 2DJP, - na terenie o symbolu 2R znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej nr AZP 61-63/32. Warunki przystąpienia do zagospodarowania zgodnie z § 20 ust.1, - tereny R są w większości zmeliorowane – zasady zagospodarowania określa § 15 pkt 1.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	

a)	linie zabudowy nieprzekraczalne	<ul style="list-style-type: none"> - od linii rozgraniczającej dróg KD/L, KD/D i KDW – 6,0m, - od osi linii energetycznej 110kV – 18,0m, - maksymalny zasięg zabudowy na terenie 2R ustala się na odległość od 150,0m do 340,0m od linii rozgraniczającej drogi 1KD/L i do 80 m od linii rozgraniczającej drogi 3KDW, zgodnie z wyznaczeniem nieprzekraczalnej linii zabudowy i zwymiarowaniem na rysunku planu, - maksymalny zasięg zabudowy na terenie 3R ustala się na odległość od 150,0m do 200,0m od linii rozgraniczającej 3KD/L i 2KD/L oraz do 170 m od linii rozgraniczającej drogi 1KD/L, zgodnie z wyznaczeniem nieprzekraczalnej linii zabudowy i zwymiarowaniem na rysunku planu, - 12.0m od terenów lasów ZL,
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	<ul style="list-style-type: none"> - maksymalna powierzchnia zabudowy – 10% pow. działki na terenie R, - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70% pow. działki na terenie R, - maksymalna intensywność zabudowy – 0.2, - minimalna intensywność zabudowy – 0,01.
c)	wysokość zabudowy	maksymalna wysokość – 15.0 m, w tym: <ul style="list-style-type: none"> - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych - 12.0 m, - maksymalna wysokość budynków służących produkcji rolnej - 12.0 m, - maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży - 6.0 m, - maksymalna wysokość obiektów małej architektury - 3,0m,
d)	geometria dachów	<ul style="list-style-type: none"> - dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°, z wyjątkiem rozbudów istniejących budynków, gdzie dopuszcza się kształt i kąt nachylenia połaci dachowych w nawiązaniu do istniejącego nachylenia dachu, - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub garażowych o nachyleniu połaci dachowych od 10°,
e)	ogrodzenia	zgodnie z § 11.
3) Obsługa komunikacyjna, parkingi		
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych znajdujących się na terenie objętym planem.

§ 36.

Oznaczenie terenu		1R/ZZ, 2R/ZZ, 3R/ZZ
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny rolnicze w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	<ul style="list-style-type: none"> - ustala się zakaz zabudowy; - tereny położone w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią; - ustala się zakaz wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe; - działania w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi muszą być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa Wodnego dotyczącymi ochrony przed powodzią; - użytkowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
3)	Obsługa komunikacyjna	

a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg publicznych.
----	------------------------------	--

§ 37.

Oznaczenie terenu		1R/Z, 2R/Z, 3R/Z
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny rolnicze, zadrzewień śródpolnych, łąk i pastwisk
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	Dla rolnictwa i mieszkańców wsi: - obiekty małej architektury, - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w przypadku braku możliwości innych rozwiązań.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ogrodzenia zgodnie § 11. Ustala się: - zakaz zabudowy budynkami, - zachowanie zadrzewień śródpolnych.

§ 38.

Oznaczenie terenu		1R/Z/ZZ, 2R/Z/ZZ
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny rolnicze, zadrzewień śródpolnych, łąk i pastwisk w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	- ustala się zakaz zabudowy; - tereny położone w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią; - ustala się zakaz wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe; - działania w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi muszą być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa Wodnego dotyczącymi ochrony przed powodzią; - użytkowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 39.

Oznaczenie terenu		1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny lasów.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Sposób zagospodarowania terenu – użytkowanie gruntów leśnych w rozumieniu przepisów o lasach. Ustala się zakaz zabudowy.

§ 40.

Oznaczenie terenu		1E
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka Stacja transformatorowa i inne urządzenia, będące częścią sieci elektroenergetycznej, bądź elementem służącym obsłudze tej sieci.
2.	Zasady zagospodarowania	

1) Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych – 15,0 m.
--	---

§ 41.

Oznaczenie terenu		1KD/L, 2KD/L, 3KD/L
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji - tereny dróg publicznych, kategorii gminnej, klasy lokalnej,
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	– tereny obejmują realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, – dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.
2)	Szerokość dróg w liniach rozgraniczających	1KD/L - szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 12,0m; plan ustala osiowe poszerzenie drogi z wyjątkiem fragmentu w pobliżu skrzyżowania z drogą 2KD/L, gdzie poszerzenie jest przewidziane po północnej stronie drogi, zgodnie z rysunkiem planu, 2KD/L - szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 12,0m; ustala się poszerzenie drogi zgodnie z rysunkiem planu, 3KD/L - projektowana droga o szerokości 12,0m w liniach rozgraniczających.

§ 42.

Oznaczenie terenu		1KD/D
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji - tereny dróg publicznych, kategorii gminnej, klasy dojazdowej,
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	– tereny obejmują realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, – dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.
2)	Szerokość dróg w liniach rozgraniczających	1KD/D – szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 10,0m; plan ustala osiowe poszerzenie drogi.

§ 43.

Oznaczenie terenu		1KDW, 2KDW, 3KDW
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji - tereny dróg wewnętrznych.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	– teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, – dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.
2)	Szerokość dróg w liniach rozgraniczających	1KDW – szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 8,0m, 2KDW – szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 10,0m, 3KDW – szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 8,0m, droga zakończona placem manewrowy o wymiarach 12,5m x 12,5m, plan ustala osiowe poszerzenie drogi. Przy skrzyżowaniach dróg z drogami gminnymi zaprojektowano trójkąty widoczności zgodnie z rysunkiem planu.

Dział III
Rozdział 1
Przepisy końcowe

§ 44.

Na terenie objętym planem traci moc uchwała nr 37/2000 Rady Gminy w Żabiej Woli z dnia 27 kwietnia 2000r.

§ 45.

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żabia Wola.

§ 46.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 47.

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