
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻABIA WOLA

**obejmujący miejscowość
RUMIANKA (obszar XXI)**

GRUDZIEŃ 2 0 1 7



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

Zespół projektowy:

mgr inż. Katarzyna Dąbrowska

mgr inż. Jadwiga Jeznach

mgr inż. Iwona Błędowska

SPIS TREŚCI:

- I. **MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻABIA WOLA
zatwierdzony Uchwałą Rady Gminy Nr z dnia 2015 roku.**
(Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego poz.z dnia).
- 1. Uchwała - tekst planu.
- 2. Załącznik Nr 1 - rysunek planu.
- 3. Załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu.
- 4. Załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.
- II. PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO
- III. PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH
- IV. DOKUMENTY FORMALNO – PRAWNE.

UCHWAŁA NR
RADY GMINY ŻABIA WOLA
..... 2017 r.

**W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY ŻABIA WOLA OBEJMUJĄCEGO MIEJSCOWOŚCI RUMIANKA (obszar XXI)**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017r. poz. 1875), oraz art. 20 ust.1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017r. poz. 1073 z późn. zm.) Uchwały Nr 61/XLIV/2010 z dnia 26 października 2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola zmienionej Uchwałą Nr 1/XVI/2016 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 26 stycznia 2016r., Uchwałą Nr 51/XX/2016 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 27 września 2016r., Uchwałą Nr 64/XXI/2016 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 25 października 2016r, Uchwałą nr 8/XXIV/2017 z dnia 31 stycznia 2017r. oraz Uchwałą nr 37/XXVII/2017 z dnia 13 czerwca 2017r. 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 Rumianka (obszar XXI), zwany dalej planem, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2.

1. Plan obejmuje miejscowość Rumianka, o łącznej powierzchni ok. 85,82 ha. Wymieniony obszar położony jest w centralnej części gminy Żabia Wola, częściowo wzdłuż drogi powiatowej nr 1520W (ul. Skulska).
2. Granica obszaru planu wyznaczona jest granicą administracyjną wsi Rumianka.
3. Granice obszaru objętego planem oznaczone są odpowiednim 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 do niej 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) nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy,
 - e) obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii średniego napięcia,
 - f) strefa kontrolowana wzdłuż gazociągu średniego ciśnienia,
 - g) wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,
 - h) przeznaczenie terenów – określone symbolem literowym i cyfrowym.
 - 2). oznaczenia informacji niestanowiących ustaleń 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.
2. W planie nie występują:
 - 1) Obiekty dziedzictwa kulturowego i zabytki oraz dobra kultury współczesnej;
 - 2) Obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 3) Tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalonej na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 5.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
 - 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący miejscowość Rumianka (obszar XXI) w gminie Żabia Wola, o którym mowa w §1 uchwały;
 - 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie zasadniczej i ewidencyjnej 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 linię, której nie może przekroczyć ściana sytuowanego budynku; poza nieprzekraczalną linię 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** – przeznaczenie terenu inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu w sposób określony w ustaleniach planu, nie kolidując 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) **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynków i innych obiektów budowlanych;
 - 10) **osiowym poszerzeniu drogi** – obustronne symetryczne poszerzenie istniejącej drogi do szerokości w liniach rozgraniczających podanej w planie wzdłuż osi symetrii istniejącej drogi;
 - 11) **usługach towarzyszących** – należy przez to rozumieć usługi zlokalizowane w bryle budynku mieszkalnego jednorodzinnego, o powierzchni całkowitej w rozumieniu przepisów z zakresu prawa budowlanego;
 - 12) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi nie zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wykluczeniem usług magazynowych, produkcji i drobnej wytwórczości;
 - 13) **obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy** – należy przez to rozumieć teren położony w sąsiedztwie linii średniego napięcia (po 4,5 m od osi linii), w którym zagospodarowanie podlega ograniczeniom wynikającym z przepisów odrębnych z zakresu bezpieczeństwa, w tym zakazuje się budowy budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.
2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i niezdefiniowanych w niniejszej uchwale, należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 6.**Informacje dotyczące konstrukcji planu**

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.**

Plan wyznacza tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

MN/U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych.
MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
R	tereny rolnicze
R/Z	tereny rolnicze – tereny istniejących zadrzewień, łąk, pastwisk i nieużytków
ZL	tereny lasów
WS	tereny wód powierzchniowych
KD/D	tereny komunikacji – tereny dróg publicznych kategorii gminnej, klasy dojazdowej
KD/L	teren komunikacji – teren drogi publicznej kategorii powiatowej, klasy lokalnej
KDW	tereny komunikacji - tereny dróg wewnętrznych

Rozdział 2**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego****§ 8.****1. Zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:**

- 1) Obszar planu obejmuje miejscowość Rumianka położoną w centralnej części gminy Żabia Wola. Przyjmuje się następujące zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:
 - a) ustala się, że wiodącym przeznaczeniem na obszarze objętym planem są tereny o funkcji mieszkaniowej, wzdłuż drogi powiatowej (ul. Skulskiej) również tereny mieszkaniowo – usługowe,
 - b) ustala się przeznaczenie pozostałych terenów pod tereny lasów, tereny rolnicze, zadrzewień oraz tereny komunikacji i tereny infrastruktury technicznej;
- 2) 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;
- 3) Szczegółowe ustalenia dotyczące kształtowania ładu przestrzennego na poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały.

§ 9.

Zasady ustalania linii zabudowy:

- 1) Dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy od strony dróg: słupów, zadaszeń - max do szerokości 1.50 m;
- 2) Ustala się możliwość utrzymania istniejącej zabudowy zlokalizowanej w całości lub w części poza wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy z dopuszczeniem:
 - a) prowadzenia robót budowlanych w tych obiektach, bez możliwości dalszej rozbudowy obiektu poza tę linię (nie dotyczy docieplenia obiektów budowlanych),
 - b) nadbudowy obiektu z uwzględnieniem wskaźników zawartych w przepisach szczegółowych.

§ 10.

Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) Ustala się, że kierunek głównej kalenicy dachu budynku musi być prostopadły lub równoległy do granic działki budowlanej;
- 2) Ustala się w przypadku rozbudowy budynków istniejących kąt nachylenia połaci dachu w nawiązaniu do istniejącego spadku;
- 3) Ustala się zakaz stosowania na elewacjach okładzin z blach;
- 4) Ustala się kolorystykę elewacji w kolorach pastelowych;
- 5) Ustala się kolorystykę dachów budynków jako obowiązującą w odcieniach brązu, czerwieni, zieleni i czerni, dopuszcza się stosowanie naturalnych materiałów takich jak gont drewniany, strzecha słomiana lub trzcinowa;
- 6) Na terenach o symbolu MN/U i MN ustala się zachowanie jednorodnej formy zabudowy, w tym materiałów wykończeniowych i kolorystyki dla całej działki budowlanej;
- 7) Dopuszcza się w przypadku działek o szerokości do 20m lokalizację budynków mieszkalnych w granicy lub 1,5m od granicy;
- 8) Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych przy granicy działki lub lokalizowanie tych budynków w zbliżeniu do granicy na odległość 1.5m;
- 9) Szczegółowe ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy w poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały.

§ 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), w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz zachowując minimalne odległości od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej określone w przepisach odrębnych;
- 2) Istniejące ogrodzenia, zlokalizowane niezgodnie z linią rozgraniczającą, mogą być użytkowane w dotychczasowej lokalizacji, z prawem do ich zachowania do czasu realizacji dróg, z wyłączeniem modernizacji i odbudowy;
- 3) Dla terenów dróg o szerokości mniejszej niż 10,0m bramy wjazdowe należy lokalizować zachowując minimalną odległość 5.0m od osi drogi;
- 4) Ustala się zakaz stosowania od strony dróg ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń o przęsłach betonowych z elementów prefabrykowanych;
- 5) Ustala się, iż nieprzekraczalna odległość lokalizacji ogrodzeń wynosi min. 3,0m od górnej krawędzi skarpy rowu.

Rozdział 3

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§ 12.

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

Rozdział 4

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

§ 13.

1. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi w rozumieniu przepisów ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.
2. Zakaz, o którym mowa w ust. 1 nie dotyczy infrastruktury technicznej i dróg.
3. Plan nie wskazuje terenów na których byłaby wskazana lokalizacja zakładów o zwiększonym bądź dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.
4. Ustala się, że prowadzenie działalności nie powinno powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny.

§ 14.

W zakresie wód podziemnych i powierzchniowych:

- 1) Ustala się, że wszelkie prace ziemne związane z przekształceniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcenie poziomu terenu mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne wymagają uzgodnienia na warunkach zgodnych z przepisami Prawa Wodnego;
- 2) Ustala się, iż prowadzenie inwestycji liniowych (wodociąg, kable telefoniczne itp.) kolidujących z rowem wymagają przeprowadzenia postępowania na warunkach zgodnych z przepisami Prawa Wodnego;
- 3) Wprowadza się ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpływać na stan tych wód.

§ 15.

Ochrona i wzbogacanie lokalnych wartości środowiskowych, przyrodniczych i krajobrazowych:

- 1) Ustala się zasadę utrzymania lokalnych powiązań przyrodniczych z terenami sąsiednimi poprzez zachowanie i ochronę istniejących lasów i zadrzewień położonych wzdłuż rowu melioracyjnego w centralnej części planu;
- 2) Ustala się zagospodarowanie niezabudowanych i nieutwardzonych powierzchni w terenach inwestycyjnych zielenią urządzoną o wysokich walorach kompozycyjnych z uwzględnieniem obiektów małej architektury;
- 3) Wielkości minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej są wyznaczone i ustalone w Dziale II;
- 4) Wielkości maksymalnej powierzchni zabudowy są wyznaczone i ustalone w Dziale II;
- 5) Ustala się zakaz umieszczania wolnostojących nośników reklamowych. Dopuszcza się umieszczanie reklam na elewacjach frontowych budynków usługowych w formie tablic reklamowych oraz szyldów o powierzchni mierzonej w obrysie zewnętrznym nie przekraczającej 2m² oraz słupów ogłoszeniowych.

§ 16.

W zakresie ochrony przed hałasem: Zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN należą do terenów zabudowy mieszkaniowej, tereny o symbolu MN/U oraz siedliska rolnicze na terenach R należą do terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej.

Rozdział 5

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

§ 17.

1. Obiekty budowlane w sąsiedztwie linii energetycznych średniego napięcia (w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy) należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy odrębne z zakresu bezpieczeństwa, w tym ustala się zakaz zabudowy budynkami z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.
2. W strefie kontrolowanej od gazociągów średniego ciśnienia zagospodarowanie podlega przepisom wynikającym z przepisów odrębnych.
3. Dla terenów oznaczonych symbolem R/Z i WS ustala się zakaz zabudowy budynkami.
4. Dla terenów oznaczonych symbolem ZL ustala się zakaz zabudowy.

Rozdział 6

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 18.

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

- 1) Ustala się obsługę bezpośrednią obszaru objętego planem poprzez układ istniejących i projektowanych dróg;
- 2) Obsługa komunikacyjna terenów opiera się o:
 - a) drogę powiatową Nowa Bukówka - Skuły (ul. Skulska) nr 1520W klasy lokalnej,
 - b) poprzez układ dróg gminnych istniejących i projektowanych klasy dojazdowej,
 - c) poprzez drogi wewnętrzne;
- 3) Szerokość terenów komunikacji w ich liniach rozgraniczających określono na rysunku planu oraz w §36 - §38 niniejszej uchwały;
- 4) Na terenach o symbolu MN i MN/U ustala się, że do obsługi poszczególnych terenów można wyznaczać drogi wewnętrzne i dojazdy o szerokości minimum:
 - a) 10.0 m - dla obsługi powyżej 10 działek,
 - b) 8.0 m - dla obsługi od 3 do 9 działek,
 - c) 6.0 m - dla dojazdów obsługujących 2 działki,
 - d) 5.0 m - dla dojazdu obsługującego 1 działkę,
- 5) Drogi wewnętrzne winny mieć połączenie z dwiema drogami publicznymi, w przypadku braku połączenia z drogą publiczną należy na drodze wewnętrznej wydzielić teren do zawracania o minimalnych wymiarach 12.5 m x 12.5 m;
- 6) Przy skrzyżowaniach dróg należy stosować narożne ścięcia linii rozgraniczających o wymiarach min 5,0 x 5,0m.

2. Określenie powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

- 1) Droga powiatowa nr 1520W relacji Nowa Bukówka – Skuły oznaczona w planie symbolem 1KD/L stanowi połączenie układu komunikacyjnego obszaru planu od północy z drogą krajową S8 i miejscowościami Grzmiąca, Bukówka Nowa, Skuły.

Rozdział 7

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 19.

Zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) Ustala się zaopatrzenie w wodę dla obszaru objętego planem z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych;
- 2) Ustala się rozbudowę sieci wodociągowej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg;
- 3) Do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z indywidualnych źródeł;
- 4) Dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z własnych ujęć do celów gospodarczych (nawadniania działki w zabudowie mieszkaniowej i potrzeb związanych z prowadzonym gospodarstwem rolnym) zlokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) Sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami rozporządzenia z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

§ 20.

Zasady odprowadzenia ścieków bytowych i wód opadowych:

- 1) Ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do projektowanej kanalizacji sanitarnej w celu ich oczyszczenia do oczyszczalni w Skułach;
- 2) Dopuszcza się do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej odprowadzanie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu do oczyszczalni ścieków na podstawie umów indywidualnych;
- 3) Dopuszcza się w obszarze planu lokalizowanie lokalnych systemów oczyszczania ścieków bytowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do ziemi z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego;
- 5) W przypadku braku możliwości zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w granicach działki budowlanej dopuszcza się ich odprowadzenie do wód powierzchniowych lub zbiorników retencyjnych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego.

§ 21.

Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) Ustala się zasilanie terenu w energię elektryczną poprzez istniejące i projektowane sieci średniego i niskiego napięcia zgodnie z docelowym zapotrzebowaniem;
- 2) Ustala się zasadę budowy sieci średniego i niskiego napięcia wzdłuż projektowanych i istniejących dróg;
- 3) Ustala się, że lokalizacja stacji transformatorowych wymaga dostępności do drogi publicznej lub wewnętrznej;
- 4) Dopuszcza się budowę nowych obiektów wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii o mocy do 40kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 22.

Zasady obsługi w zakresie telekomunikacji:

- 1) Ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;
- 2) Dopuszcza się realizację sieci telekomunikacyjnych wzdłuż istniejących i projektowanych dróg, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.

§ 23.

Zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy:

- 1) W granicach planu występuje sieć średniego ciśnienia. Ustala się, że obszar planu winien być objęty zaopatrzeniem w gaz w oparciu o budowę sieci średniego ciśnienia z zachowaniem obowiązujących norm w zakresie prowadzenia i lokalizowania sieci i urządzeń;
- 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) Zagospodarowanie w strefach kontrolowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) Do czasu rozbudowy sieci gazowej dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z instalacji zbiornikowych.

§ 24.

Zasady zaopatrzenia w ciepło: Ustala się zasadę zaopatrzenia w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, z zastosowaniem ekologicznych czynników grzewczych w szczególności: energii wód geotermalnych, gazu, oleju opałowego niskosiarkowego, energii elektrycznej, energii słonecznej oraz odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż 40kW.

§ 25.

Zasady usuwania odpadów:

- 1) Ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych i wywozu ich do dalszego przetwarzania lub unieszkodliwiania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) Sposób zagospodarowania działki budowlanej musi uwzględniać zapewnienie miejsca do czasowego gromadzenia odpadów w sposób niezagrażający zanieczyszczeniem środowiska.

§ 26.

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, z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem ZL, 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 8

§ 27.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

Rozdział 9

§ 28.

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

1. Ustala się dla terenów o symbolu MN/U i MN opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu w wysokości 10%.
2. Ustala się dla pozostałych terenów opłatę w wysokości 0%.

Dział II Przepisy szczegółowe

Rozdział 1

Przeznaczenie terenu. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

§ 29.

Oznaczenie terenu		1MN/U – 5MN/U
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych.
2)	Przeznaczenie uzupełniające	- budynki gospodarcze i garażowe, - tereny komunikacji, parkingi, urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - obiekty małej architektury;
3)	Przeznaczenie dopuszczalne	Dopuszcza się place zabaw dla dzieci, tereny sportu i rekreacji.

2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza. Na każdej działce budowlanej może znajdować się tylko budynek mieszkalny jednorodzinny lub budynki usługowe albo zarówno budynki usługowe i budynek mieszkalny jednorodzinny. Zasady zagospodarowania strefy kontrolowanej w sąsiedztwie gazociągu zgodnie z § 17 ust.2.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	Nieprzekraczalne linie zabudowy.	- 8.0m od linii rozgraniczającej teren drogi 1KD/L, - 6.0m od linii rozgraniczających tereny dróg 1KDW, 2KDW, 3KD/D, - 5,0m od linii rozgraniczającej teren o symbolu 1WS.
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej - 40%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – co najmniej 45%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,7, - minimalna intensywność zabudowy – 0,1,
c)	Wysokość zabudowy	- max. 15,0m, w tym maksymalna wysokość: • budynków gospodarczych i garażowych – 6,0m, • pozostałych budynków – 11,0m. • obiektów małej architektury – 3,5m.
d)	Geometria dachów	- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°, - dopuszcza się dachy mansardowe o nachyleniu połaci do 60°, - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych w budynkach gospodarczych i garażowych o kącie nachylenia połaci dachowych od 12°.
e)	Ogrodzenia	- zgodnie z § 11
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	Minimalne powierzchnie działek budowlanych	- 1200m², - ustalenia minimalnych powierzchni działek budowlanych nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych,
b)	Minimalne fronty działek budowlanych	20,0m
c)	Kąt położenia granic działek budowlanych w położeniu do pasa drogowego	90°± 20°
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	1200m ²
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z drogi publicznej przylegającej do terenu lub z dróg wewnętrznych.
b)	Parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-ch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce oraz w przypadku zaistnienia usług na każde 100m² powierzchni użytkowej budynku usługowego 1 – go miejsca postojowego, jednak nie mniej niż 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych łącznie z miejscami postojowymi w garażach.

§ 30.

Oznaczenie terenu		1MN – 13MN
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2)	Przeznaczenie uzupełniające	- budynki gospodarcze i garażowe, - tereny komunikacji, urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - obiekty małej architektury.
3)	Przeznaczenie dopuszczalne	Dopuszcza się usługi towarzyszące.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się możliwość zachowania, rozbudowy i budowy budynków. W obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy ustala się zakaz budowy budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi. Zasady zagospodarowania strefy kontrolowanej w sąsiedztwie gazociągu zgodnie z § 17 ust.2.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	Nieprzekraczalne linie zabudowy	- 8.0m od linii rozgraniczającej teren drogi 1KD/L, 1KD/D, 2KD/D, - 6.0m od linii rozgraniczających tereny dróg 1KD/D, 2KD/D, 3KD/D, KDW, z wyj. drogi o symbolu 5KDW, - 4.0m od linii rozgraniczających terenu drogi 5KDW, - 5,0m od linii rozgraniczającej terenów o symbolu WS. - 12,0m od linii rozgraniczającej terenów o symbolu ZL, 11R/Z.
b/	Parametry zabudowy działki budowlanej	- powierzchnia zabudowy działki budowlanej - max. 30%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – co najmniej 55%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,6, - minimalna intensywność zabudowy – 0,1,
c)	Wysokość zabudowy	- max. 15,0m, w tym maksymalna wysokość: • budynków mieszkalnych - 11.0m, • budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi – 4,0m, • budynków gospodarczych i garażowych - 6.0m, • obiektów małej architektury – 3,5m.
d)	Geometria dachów	- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°, - dopuszcza się dachy mansardowe o nachyleniu połaci do 60°, - w przypadku lokalizacji budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 12°.
e)	Ogrodzenia	- zgodnie z § 11
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	Minimalne powierzchnie działek budowlanych	- 1000m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek budowlanych nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych,
b)	Minimalne fronty działek budowlanych	22,0m

c)	Kąt położenia granic działek budowlanych w położeniu do pasa drogowego	90°± 20°
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	1000m ² ,
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z dróg publicznych i dróg wewnętrznych przylegających do terenu.
b)	Parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-óch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce; w przypadku budynków z wbudowaną funkcją usługową – co najmniej trzech miejsc postojowych. Dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych z miejscami postojowymi w garażach.

§ 31.

Oznaczenie terenu		1R – 5R
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny rolnicze - zabudowa zagrodowa, - usługi agroturystyczne, - dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi: komunikacja, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, ochrony środowiska i ochrony przed zalewaniem dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - obiekty małej architektury.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się zakaz zabudowy niezwiązanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego rozumianego zgodnie przepisami Kodeksu cywilnego oraz ustawy z zakresu kształtowania ustroju rolnego. Zakaz hodowli zwierząt powyżej 10 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych definiowanych zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska), z wyj. zwierząt takich jak: lisy, jenoty, norki, tchórze, nutrie, szynszyle, kury, kaczki, gęsi, indyki, perlice, przepiórki, gołębie, psy, króliki, których hodowla może wynosić do 2DJP.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	Nieprzekraczalne linie zabudowy	- 12.0m od linii rozgraniczających terenów o symbolu ZL, - 5.0m od linii rozgraniczających terenów o symbolu WS, - 6.0m od linii rozgraniczającej teren drogi 1KD/D, 2KD/D, - pozostałe nieprzekraczalne linie zabudowy na terenie o symbolu 1R, 4R i 5R – wg rysunku planu.
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	- maksymalna powierzchnia zabudowy – 10% pow. działki budowlanej na terenie R, - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 80% pow. działki budowlanej na terenie R, - maksymalna intensywność zabudowy – 0.10, - minimalna intensywność zabudowy - 0.1
b)	Wysokość zabudowy	- 15,0m, w tym maksymalna wysokość: • budynków mieszkalnych – 11,0m, • pozostałych budynków – 12,0m, • obiektów małej architektury – 3,5m.

c)	Geometria dachów	- dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°, - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych w budynkach gospodarczych lub garażowych o nachyleniu połaci dachowych od 12°,
d)	Ogrodzenia	- zgodnie z § 11
3) Obsługa komunikacyjna, parkingi		
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych.

§ 32.

Oznaczenie terenu		6R
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny rolnicze.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	- zabudowa zagrodowa, - usługi agroturystyczne, - dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi: komunikacja, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, ochrony środowiska i ochrony przed zalewaniem dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - obiekty małej architektury.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się zakaz zabudowy niezwiązanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego rozumianego zgodnie przepisami Kodeksu cywilnego oraz ustawy z zakresu kształtowania ustroju rolnego. Dopuszcza się chów i hodowlę koni do 36 DJP w gospodarstwie rolnym. Dopuszcza się chów i hodowlę zwierząt takich jak: lisy, jenoty, norki, tchórze, nutrie, szynszyle, kaczki, gęsi, indyki, strusie, perlice, przepiórki, gołębie, psy, króliki do 2DJP, pozostałych zwierząt do 10DJP. Zasady zagospodarowania strefy kontrolowanej w sąsiedztwie gazociągu zgodnie z § 17 ust.2.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	Nieprzekraczalne linie zabudowy	- 6.0m od linii rozgraniczającej teren drogi 2KD/D,4KDW.
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	- maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% pow. działki budowlanej na terenie R, - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60% pow. działki budowlanej na terenie R, - maksymalna intensywność zabudowy – 0.4, - minimalna intensywność zabudowy – 0,1
c)	Maksymalna wysokość zabudowy	- 15,0m, w tym maksymalna wysokość: • budynków – 12,0m. • obiektów małej architektury – 3,5m.

d)	Geometria dachów	- dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°, - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych w budynkach gospodarczych lub garażowych o nachyleniu połaci dachowych od 12°,
e)	Ogrodzenia	zgodnie z § 11
3) Obsługa komunikacyjna, parkingi		
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z drogi o symbolu 2KD/D lub 4KDW.

§ 33.

Oznaczenie terenu		1R/Z - 15R/Z
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny rolnicze - istniejących zadrzewień, łąk, pastwisk i nieużytków.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	Ustala się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń, takich jak sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się zakaz zabudowy budynkami.

§ 34.

Oznaczenie terenu		1ZL – 16ZL
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.

§ 35.

Oznaczenie terenu		1WS - 5WS
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren wód powierzchniowych.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	Dopuszcza się przeprowadzenie przejść i dojazdów.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się utrzymanie rowów melioracyjnych oraz stawu z zakazem zanieczyszczania i zasypywania oraz z nakazem zabezpieczenia brzegów przed osuwaniem. Ustala się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń, takich jak sieci i urządzenia infrastruktury technicznej. Ustala się zakaz zabudowy budynkami.

§ 36.

Oznaczenie terenu		1KD/L
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren komunikacji – teren drogi publicznej kategorii powiatowej, klasy lokalnej. (ul. Skulska)
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a) teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z drogą związanych, b) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, c) zasady zagospodarowania strefy kontrolowanej w sąsiedztwie gazociągu zgodnie z § 17 ust.2.
2)	Szerokość dróg w liniach rozgraniczających	Szerokość zmienna w granicach planu od 10.00m do 18.00m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 37.

Oznaczenie terenu		1KD/D- 3KD/D
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji – tereny dróg publicznych kategorii gminnej, klasy dojazdowej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a) teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z drogą związanych, b) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, c) zasady zagospodarowania strefy kontrolowanej w sąsiedztwie gazociągu zgodnie z § 17 ust.2.
2)	Szerokość dróg w liniach rozgraniczających	1KD/D - szerokość drogi w liniach rozgraniczających w granicach planu wynosi od 8,0m do 12,0m, planowana całkowita szerokość drogi 12,0m, 2KD/D - szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 10,0m, z wyjątkiem skrzyżowania drogi gdzie zaprojektowano narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, 3KD/D – szerokość drogi w liniach rozgraniczających w granicach planu wynosi od 7,0m do 8,5m, planowana całkowita szerokość drogi 10,0m.

§ 38.

Oznaczenie terenu		1KDW- 9KDW
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji – tereny dróg wewnętrznych.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a) teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z drogą związanych, b) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, c) zasady zagospodarowania strefy kontrolowanej w sąsiedztwie gazociągu zgodnie z § 17 ust.2.

2)	Szerokość dróg w liniach rozgraniczających	1KDW, 2KDW - szerokość drogi w liniach rozgraniczających w granicach planu wynosi 8,0m, 3KDW- szerokość drogi w liniach rozgraniczających w granicach planu wynosi od 8,0m, droga zakończona placem manewrowym o wymiarach 12,0m × 12,5m, 4KDW, 8KDW - szerokość drogi w liniach rozgraniczających w granicach planu wynosi 10,0m, 5KDW - szerokość drogi w liniach rozgraniczających w granicach planu wynosi 10,0m i 14,5m, wg rysunku planu, 6KDW - szerokość drogi w liniach rozgraniczających w granicach planu wynosi 6,0m i 10,0m, 7KDW - szerokość drogi w liniach rozgraniczających w granicach planu wynosi 5,0m, 10,0m i 12,0m, wg rysunku planu, 9KDW - szerokość drogi w liniach rozgraniczających w granicach planu wynosi 6,0m. Na skrzyżowaniach dróg narożne ścięcia linii rozgraniczających wg rysunku planu.
----	---	---

Dział III
Rozdział 1
Przepisy końcowe

§ 40.

Dla terenów objętych niniejszym planem traci moc:

- 1) Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola zatwierdzony Uchwałą nr 37/2000 Rady Gminy w Żabiej Woli z dnia 27 kwietnia 2000r. (Dz. U. Woj. Maz. Nr 69 poz. 717), w granicach objętych niniejszą uchwałą;
- 2) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Żabia Wola nr 49/2003 z dnia 28 sierpnia 2003r. (Dz. U. Woj. Maz. Nr 285 poz. 7527) w granicach objętych niniejszą uchwałą;
- 3) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Żabia Wola nr 90/2003 z dnia 30 września 2003r. (Dz. U. Woj. Maz. Nr 35 z 20.02.2004r.) w granicach objętych niniejszą uchwałą;
- 4) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Żabia Wola nr 5/2004 z dnia 22 stycznia 2004r. (Dz. U. Woj. Maz. Nr 75 poz. 1891 z 02.04.2004r.) w granicach objętych niniejszą uchwałą.

§ 41.

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żabia Wola.

§ 42.

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

§ 43.

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