

---

# **MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻABIA WOLA**

---

**obejmujący fragment miejscowości  
REDLANKA**

---

**WRZESIEŃ 2023**

---



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

---

**Zespół projektowy:**

**Projektant:**

mgr inż. Katarzyna Dąbrowska  
uprawniona do sporządzania mpzp na podstawie  
art. 5 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r.  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

**Kierownik Pracowni:**

mgr inż. Jadwiga Jeznach  
uprawniona do sporządzania mpzp na podstawie  
art. 5 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r.  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

**UCHWAŁA NR 82/LXX/2023  
RADY GMINY ŻABIA WOLA**

z dnia 27 września 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola obejmującego fragment miejscowości Redlanka**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 977, 1506, 1597) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z dnia 24 sierpnia 2023 roku, poz. 1688) oraz Uchwały Nr 43/LII/2022 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 27 kwietnia 2022r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola obejmującego fragment miejscowości Redlanka stwierdzając, że ustalenia niniejszej uchwały 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. z późn. zm.) Rada Gminy Żabia Wola uchwala, co następuje:

**§ 1.**

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola obejmujący fragment miejscowości Redlanka zwany dalej planem, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

**§ 2.**

1. Plan obejmuje fragment miejscowości Redlanka o powierzchni ok. 6,5ha, położony w gminie Żabia Wola.
2. Granica obszaru planu przebiega granicą administracyjną przylegającą do wsi Piotrkowice, dalej wzdłuż wschodniej granicy działki nr ew. 99/4. Potem przecina ją prostopadłe oraz działki o nr ew.: 98, 97, 96/1 i 95. Następnie prowadzi południowymi granicami działek o nr ew. 89, 88, 87 oraz przecina prostopadłe działkę o nr ew. 85 i biegnie jej zachodnią granicą.
3. Granice obszaru objętego planem oznaczone są odpowiednim symbolem graficznym na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1 (graficzny) do niniejszej uchwały.

**§ 3.**

1. Plan obejmuje:
  - 1) tekst planu stanowiący niniejszą uchwałą;
  - 2) rysunek planu wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
  - 3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, stanowiący załącznik nr 2;
  - 4) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania, które należą do zadań własnych Gminy, stanowiący załącznik nr 3;
  - 5) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowiące załącznik nr 4.
2. Rysunek planu zawiera ustalenia zawarte w niniejszej uchwale w odniesieniu do terenu objętego granicami planu przy użyciu odpowiednich symboli, nazw i oznaczeń graficznych zastosowanych i opisanych w legendzie:
  - 1) oznaczenia będące ustaleniami planu miejscowego:
    - a) granica obszaru objętego planem miejscowym,
    - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania,
    - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
    - d) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy,
    - e) obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy w sąsiedztwie linii średniego napięcia,
    - f) wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,
    - g) przeznaczenie terenu określone symbolem literowym i cyfrowym oraz oznaczeniem graficznym,
  - 2) oznaczenia informacji niestanowiących ustaleń planu;

- 3) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola wraz z legendą i oznaczeniem granic obszaru objętego niniejszym planem.

#### § 4.

1. Plan sporządza się w zakresie zgodnym z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. W planie nie określa się:
  - 1) wymagań wynikających z kształtowania przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - ze względu na brak takich obszarów w obszarze planu;
  - 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej - ze względu na brak tych obiektów i obszarów w planie;
  - 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa - ze względu na brak tych terenów i obszarów w planie, a także uchwalonego audytu krajobrazowego dla województwa mazowieckiego.

#### § 5.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
  - 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący fragment miejscowości Redlanka w gminie Żabia Wola o którym mowa w §1 uchwały;
  - 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały;
  - 3) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Żabia Wola, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
  - 4) **ustawie** – należy przez to rozumieć przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
  - 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu oraz ustaloną w treści uchwały, której nie może przekroczyć ściana sytuowanego budynku; poza nieprzekraczalną linię zabudowy mogą wystawać elementy budynków wymienione w przepisach ogólnych;
  - 6) **przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które powinno dominować w danym terenie w sposób określony ustaleniami planu;
  - 7) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć maksymalną wysokość obiektów budowlanych (budynków i budowli);
  - 8) **obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy** – należy przez to rozumieć teren położony w sąsiedztwie linii średniego napięcia (po 7,5m od osi linii), w którym zakazuje się budowy budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi i zagospodarowanie podlega ograniczeniom wynikającym z przepisów odrębnych z zakresu bezpieczeństwa i higieny pracy.
2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i niezdefiniowanych w niniejszej uchwale należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

#### § 6.

##### **Ustala się następujące zasady wykorzystania ustaleń 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.

## DZIAŁ I Przepisy ogólne

### Rozdział 1 Przeznaczenie terenu.

#### § 7.

1. W planie zostały wyznaczone tereny o następującym przeznaczeniu:

<i>Symbol klasy przeznaczenia terenu</i>	<i>Nazwa klasy przeznaczenia terenu</i>
<b>MNW</b>	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
<b>RZM</b>	tereny zabudowy zagrodowej,
<b>L</b>	teren lasu,
<b>KDD</b>	teren komunikacji drogowej publicznej – teren drogi dojazdowej,
<b>KR</b>	tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. W ramach przeznaczenia terenu o symbolu MNW dopuszcza się infrastrukturę techniczną, komunikację, w tym miejsca do parkowania, urządzenia budowlane, utwardzenie działki związane z zabudową i zagospodarowaniem terenu oraz zieleń, które tworzą całość funkcjonalno-użytkową na działce budowlanej.
3. W ramach przeznaczenia terenu o symbolu RZM dopuszcza się infrastrukturę techniczną, komunikację, w tym miejsca do parkowania, urządzenia budowlane związane z zabudową i zagospodarowaniem terenu, utwardzenie działki oraz zieleń, które tworzą całość funkcjonalno-użytkową na działce budowlanej.

### Rozdział 2 Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

#### §8.

**Zasady ustalania linii zabudowy:** Dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy od strony dróg: wykuszy i pilastrów - max do szerokości 1.50 m.

#### § 9.

**Zasady kształtowania zabudowy:**

- 1) Ustala się, że kierunek głównej kalenicy dachu budynku musi być prostopadły lub równoległy do granicy bocznej działki budowlanej;
- 2) Ustala się kolorystykę dachów budynków jako obowiązującą - w odcieniach brązu, zieleni, czerwieni, czerni i szarości;
- 3) Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych przy granicy działki lub lokalizowanie tych budynków w zbliżeniu do granicy na odległość 1.5m;
- 4) Dopuszcza się w przypadku działek o szerokości do 20m lokalizację budynków mieszkalnych przy granicy lub w przybliżeniu na min 1,5m od granicy;
- 5) Szczegółowe ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy w poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały (przepisy szczegółowe).

### Rozdział 3 Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

#### § 10.

1. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko 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 dopuszczona lokalizacja zakładów o zwiększonym bądź dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

## **§ 11.**

**W zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych:** 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 niezakłócenie spływu wód podziemnych i powierzchniowych na działkach i terenach sąsiednich zgodnie z przepisami z zakresu Prawa Wodnego.

## **§ 12.**

**Ochronę i wzbogacanie lokalnych wartości środowiskowych, przyrodniczych i krajobrazowych ustala się poprzez** Ustalenie wielkości minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy zawartych w Dziale II.

## **§ 13.**

**W zakresie ochrony akustycznej:**

- 1) W zakresie ochrony akustycznej tereny oznaczone symbolem MNW zalicza się do terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jako tereny pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 2) W zakresie ochrony akustycznej tereny oznaczone symbolem RZM zalicza się do terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jako tereny pod zabudowę mieszkaniowo - usługową, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

## **Rozdział 4 Zasady kształtowania krajobrazu**

### **§ 14.**

1. Zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe zostały ustalone w niniejszej uchwale poprzez ustalenie parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu.
2. Ustala się komponowanie zieleni w oparciu o różnorodność gatunków roślin, z dominacją zieleni wysokiej.

## **Rozdział 5 Zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości.**

### **§ 15.**

1. W obszarze objętym planem nie ustala się granic terenów wymagających scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów ustawy z zakresu gospodarowania nieruchomościami.
2. Zasady scalania i podziału nieruchomości zostały określone dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w Dziale II.

## **Rozdział 6 Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.**

### **§ 16.**

1. Obiekty budowlane w sąsiedztwie linii energetycznych (w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy) należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy odrębne z zakresu bezpieczeństwa i higieny pracy, w tym ustala się zakaz budowy budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.
2. Dla terenów oznaczonych symbolem L ustala się zakaz zabudowy.

## **Rozdział 7**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.**

#### **§ 17.**

##### **1. Określenie układu komunikacyjnego:**

- 1) Ustala się obsługę bezpośrednią obszaru objętego planem poprzez istniejące drogi gminne oraz istniejące i projektowane drogi wewnętrzne;
  - 2) Szerokość terenów komunikacji w ich liniach rozgraniczających określono na rysunku planu oraz w §31 i §32 niniejszej uchwały;
  - 3) Dla terenów o symbolu MNW ustala się możliwość wyznaczenia dróg wewnętrznych o szerokości minimum:
    - a) 8.0 m – dla obsługi od 4,
    - b) 6.0 m – dla obsługi od 2 do 3 działek,
    - c) 5.0 m – dla obsługi 1 działki.
  - 4) Ustala się, że drogi wewnętrzne winny mieć połączenie z dwoma drogami, w przypadku braku połączenia należy na drodze wewnętrznej wydzielić teren do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5m x 12,5m;
  - 5) Przy skrzyżowaniach dróg należy stosować narożne ścięcia linii rozgraniczających o wymiarach min 5.0m x 5.0m.
2. Określenie powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym: Ustala się, że układ komunikacyjny obszaru planu powiązany jest poprzez drogi gminne: w kierunku południowym - z drogą krajową nr 50, w kierunku północnym - z drogą wojewódzką nr 876.

## **Rozdział 8**

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

#### **§ 18.**

##### **Zasady zaopatrzenia w wodę:**

- 1) Teren zaopatrywany jest w wodę z ujęcia wody pitnej we wsi Bartoszkówka; Ustala się zaopatrzenie w wodę dla obszaru objętego planem z istniejących ( $\varnothing$  110,  $\varnothing$  160) i projektowanych sieci wodociągowych o minimalnej średnicy rur  $\varnothing$  90mm;
- 2) Do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z indywidualnych ujęć;
- 3) 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;
- 4) Sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami rozporządzenia z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

#### **§ 19.**

##### **Zasady odprowadzenia ścieków bytowych i wód opadowych:**

- 1) Ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej o minimalnej średnicy rur  $\varnothing$ 160mm lub tłocznej o minimalnej średnicy rur  $\varnothing$ 63mm;
- 2) Dopuszcza się do czasu wybudowania sieci 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 zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do wód, ziemi lub urządzeń wodnych z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego.

## § 20.

### **Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:**

- 1) Ustala się zasilanie terenu w energię elektryczną poprzez sieci średniego i niskiego napięcia;
- 2) Ustala się zasadę budowy sieci średniego i niskiego napięcia wzdłuż dróg;
- 3) Ustala się, że lokalizacja stacji transformatorowych wymaga dostępności do drogi;
- 4) Dopuszcza się budowę nowych obiektów wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji, z wyłączeniem biogazowni.

## § 21.

**Zasady obsługi w zakresie telekomunikacji:** Ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o projektowaną sieć telekomunikacyjną;

## § 22.

### **Zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy:**

- 1) Ustala się zaopatrzenie w gaz w oparciu o sieć gazu przewodowego z zachowaniem obowiązujących norm w zakresie prowadzenia i lokalizowania sieci i urządzeń;
- 2) Dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z instalacji zbiornikowych.

## § 23.

### **Zaopatrzenie w ciepło:**

- 1) Ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła, wytwarzające energię cieplną z energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego oraz innych paliw i nośników energii spełniających obowiązujące normy, z wykluczeniem wysokoemisyjnych źródeł ciepła;
- 2) Dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z odnawialnych źródeł, przy pomocy urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego, aerotermalną i geotermalną.

## § 24.

**Zasady usuwania odpadów:** Zagospodarowanie działki musi uwzględniać zapewnienie terenu do czasowego gromadzenia odpadów w sposób niezagrażający środowisku.

## § 25.

### **Ustalenia ogólne:**

- 1) Dla planowanej zabudowy należy zachować odległości od wszelkich istniejących sieci i urządzeń podziemnych i naziemnych wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) Ustala się, iż lokalizacja skrzynek urządzeń infrastruktury technicznej w linii rozgraniczającej drogi;
- 3) Dopuszcza się infrastrukturę techniczną w liniach rozgraniczających terenów komunikacji pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.

## **Rozdział 9**

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

## § 26.

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.**

**§ 27.**

1. Ustala się dla terenu o symbolu 1MNW 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.**

**§ 28.**

Oznaczenie terenu		1MNW
1.	Przeznaczenie terenu	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
2.	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
1)	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	W obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy ustala się zakaz budowy budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.
2)	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.</b>	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- 6,0m od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 1KDD, 1KR, - od 6,0m do 9,0m od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 3KR, wg rysunku planu, - od 6,0m do 8,0m od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 2KR, wg rysunku planu, - 12,0m od linii rozgraniczającej terenu o symbolu 1L,
b)	parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania działki budowlanej	- udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie 1MNW – co najmniej 50%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,6, - minimalna intensywność zabudowy – 0,06.
c)	maksymalna wysokość zabudowy	15,0m, w tym maksymalna wysokość: - budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 10,0m, - budynków gospodarczych i garaży – 6,0m, - budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy – 4,0m,
d)	geometria dachów	- dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°.
3)	<b>Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości</b>	
a)	minimalne powierzchnie działek	- 1000m <sup>2</sup> , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych;
b)	minimalna szerokość frontu działki	- 20,0m
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	- 90° ±20°
4)	<b>Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej</b>	- 1000m <sup>2</sup>
5)	<b>Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>	

a)	obsługa komunikacyjna terenu	Z istniejącej drogi dojazdowej o symbolu 1KDD oraz z dróg wewnętrznych.
b)	parkingi	<p>Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-óch miejsc do parkowania dla samochodu osobowych na lokal mieszkalny na własnej działce. W przypadku wydzielenia w budynku mieszkalnym jednorodziennym lokalu użytkowego – minimum 3 miejsc do parkowania.</p> <p>Dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania łącznie z miejscami do parkowania w garażach.</p> <p>Ustala się, iż miejsca do parkowania należy lokalizować na terenie działek związanych z inwestycją.</p>

### § 29.

Oznaczenie terenu		1RZM, 2RZM
1.	Przeznaczenie terenu	Tereny zabudowy zagrodowej
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	<p>Ustala się zakaz zabudowy niezwiązanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego rozumianego zgodnie przepisami Kodeksu cywilnego oraz ustawy z zakresu kształtowania ustroju rolnego.</p> <p>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 1DJP.</p> <p>W obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy ustala się zakaz budowy budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.</p>
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 6,0m od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 1KDD, 1KR,</li> <li>- 12,0m od linii rozgraniczającej terenu o symbolu 1L,</li> <li>- 12,0m od granicy planu (użytku leśnego zlokalizowanego poza granicami planu) na terenie symbolu 1RZM.</li> </ul>
b)	parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania działki budowlanej	<ul style="list-style-type: none"> <li>- udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie 1RZM, 2RZM – co najmniej 60%,</li> <li>- maksymalna intensywność zabudowy – 0,3,</li> <li>- minimalna intensywność zabudowy – 0,01.</li> </ul>
c)	maksymalna wysokość zabudowy	<p>15,0m, w tym maksymalna wysokość:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy – 4,0m,</li> <li>- pozostałych budynków - 10,0m,</li> </ul>
d)	geometria dachów	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°,</li> </ul>
3)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Z istniejącej drogi dojazdowej o symbolu 1KDD oraz z dróg wewnętrznych

**§ 30.**

Oznaczenie terenu		<b>1L</b>
1.	Przeznaczenie terenu	<b>Teren lasu</b>  Sposób zagospodarowania terenu – użytkowanie gruntów leśnych w rozumieniu przepisów o lasach.
2.	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
1)	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	Ustala się zakaz zabudowy.

**§ 31.**

Oznaczenie terenu		<b>1KDD</b>
1.	Przeznaczenie terenu	<b>Teren komunikacji drogowej publicznej - teren drogi dojazdowej</b>
2.	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
1)	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	a) teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych
2)	<b>Szerokość drogi w liniach rozgraniczających</b>	1KD/D - szerokość części drogi w liniach rozgraniczających wynosi 8,0m (całkowita szerokość drogi – 10,0m).

**§ 32.**

Oznaczenie terenu		<b>1KR, 2KR, 3KR</b>
1.	Przeznaczenie terenu	<b>Tereny komunikacji drogowej wewnętrznej</b>
2.	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
1)	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	a) teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych
2)	<b>Szerokość drogi w liniach rozgraniczających</b>	1KR - szerokość części drogi w liniach rozgraniczających wynosi 2,0m (całkowita szerokość drogi – 8,0m),  2KR - szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 6,0m,  3KR - szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna i wynosi od 8,0m do 11,0m; droga zakończona placem manewrowym o wymiarach 12,5m×12,5m.  Na skrzyżowaniach dróg – narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

**DZIAŁ III  
Przepisy końcowe**

**§ 33.**

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żabia Wola.

**§ 34.**

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

**§ 35.**

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

**PRZEWODNICZĄCY RADY**

Anna Filipowicz






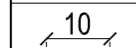
# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻABIA WOLA OBEJMUJĄCY FRAGMENT MIEJSCOWOŚCI REDLANKA RYSUNEK PLANU

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr82/LXX/2023 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 27 września 2023r.  
skala 1: 1000



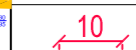
PIOTRKOWICE

REDLANKA

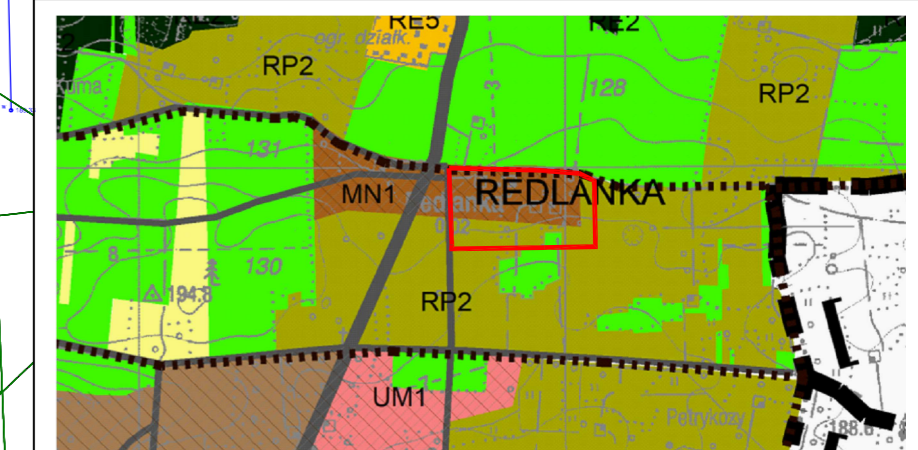
## OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU




-  granica obszaru objętego planem miejscowym
-  linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania
-  nieprzekraczalne linie zabudowy
-  nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy
-  obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy w sąsiedztwie linii średniego napięcia
-  wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy
- MNW** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- RZM** tereny zabudowy zagrodowej
- L** teren lasu
- KDD** teren komunikacji drogowej publicznej – teren drogi dojazdowej
- KR** tereny komunikacji drogowej wewnętrznej


## OZNACZENIA INFORMACJI NIESTANOWIĄCYCH USTALEŃ PLANU

-  granica administracyjna miejscowości
-  linia rozgraniczająca dróg poza granicami planu
-  wymiarowanie linii rozgraniczających dróg poza granicami planu

## WYRYS ZE STUDYUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻABIA WOLA



-  obszary skupionego osadnictwa mieszkaniowego i istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością realizacji podstawowych usług
-  obszary lasów przeznaczone do zagospodarowania leśnego w oparciu o operaty urządzenie lasu oraz plany ochrony rezerwatów (w rezerwachach "Skulski Las" i "Skulskie Dęby")
-  obszary promocji nowych funkcji związanych ze środowiskiem przyrodniczym i istniejącymi strukturami przestrzennymi

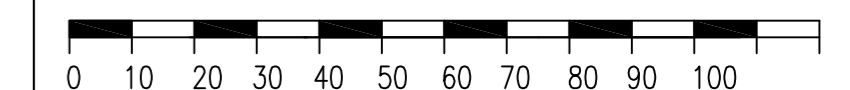
 granica obszaru objętego m.p.z.p.

Plan opracowano na kopii mapy zasadniczej odwzorowanej w układzie współrzędnych 2000.

Poświadczenie zgodności mapy z oryginałem przyjętym do Państwowego zasobu zgodnie z

Licencją nr PODGIK.6642.4724.2021\_1405\_P

SKALA 1:1000



PRACOWNIA URBANISTYCZNO-PROJEKTOWA  
ZWIĄZKU MIĘDZYGMINNEGO  
'MAZOWSZE ZACHODNIE'

### Zespół projektowy:

**projektant:** mgr inż. Katarzyna Dąbrowska – uprawniona do sporządzania mpzp na podstawie art. 5 pkt. 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym  
**kierownik pracowni:** mgr inż. Jadwiga Jeznach – uprawniona do sporządzania mpzp na podstawie art. 5 pkt. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Załącznik Nr 2  
do Uchwały Nr 82/LXX/2023  
Rady Gminy Żabia Wola  
z dnia 27 września 2023r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO  
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻABIA WOLA OBEJMUJĄCEGO  
FRAGMENT MIEJSCOWOŚCI REDLANKA**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 977, 1506, 1597) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z dnia 24 sierpnia 2023 roku, poz. 1688) Rada Gminy Żabia Wola przyjmuje następujące rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego fragment miejscowości Redlanka.

Projekt planu wyłożony był do publicznego wglądu w dniach od 23 czerwca 2023 roku do 17 lipca 2023 roku, z terminem składania uwag do dnia 4 sierpnia 2023 roku.

**W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wpłynęły żadne uwagi.**

**PRZEWODNICZĄCY RADY**

Anna Filipowicz

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ O ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 977, 1506, 1597) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z dnia 24 sierpnia 2023 roku, poz. 1688) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

**I. DROGI PUBLICZNE**

**- wykup terenu pod drogi publiczne**

Drogi w obszarze opracowania są drogami publicznymi kategorii gminnej. Koszty wykupu terenu pod drogi publiczne obciążają budżet gminy.

**- budowa dróg (jezdni, poboczy i ewentualnie chodników oraz odwodnienie i oświetlenie drogi)**

Przebudowa i budowa dróg gminnych należy do zadań własnych gminy i realizowana będzie w oparciu o Wieloletni Plan Inwestycyjny ze środków budżetu gminy wspieranych środkami funduszy UE.

**II. BUDOWA WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI**

**Wodociągi:**

Sieć wodociągowa w miejscowości Redlanka przebiega m.in. częściowo wzdłuż ulicy Dereniowej oraz ulicy Świerkowej. Rozbudowa sieci wodociągowej następować będzie zgodnie z Wieloletnim Planem Inwestycyjnym Gminy Żabia Wola, który winien uwzględniać tempo zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz potrzeby w zakresie infrastruktury technicznej. Do czasu wybudowania sieci wodociągowej plan dopuszcza pobór wody z indywidualnych źródeł.

**Kanalizacja:**

Do czasu wybudowania oczyszczalni ścieków i sieci kanalizacyjnej plan ustala odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub do lokalnych systemów oczyszczania ścieków bytowo – gospodarczych.

Budowa oczyszczalni ścieków oraz sieci kanalizacyjnych należy do zadań własnych gminy i realizowana będzie ze środków finansowych budżetu gminy, ze środków krajowych i środków pochodzących z funduszy europejskich.

**III. BUDOWA SIECI I URZĄDZEŃ ELEKTRYCZNYCH I GAZOWYCH**

Obszar planu zaopatrzonej jest w energię elektryczną z istniejącej sieci energetycznej.

Rozbudowa sieci elektrycznych zgodnie z zapisami planu odbywać się będzie na podstawie umowy zawartej pomiędzy zainteresowanym inwestorem i odpowiednim terenowo przedsiębiorstwem energetycznym.

Do zadań własnych gminy zgodnie z art. 18 Prawa energetycznego w zakresie zaopatrzenia w energię i paliwa gazowe należy planowanie i organizowanie zaopatrzenia oraz finansowanie oświetlenia dróg.

**PRZEWODNICZĄCY RADY**

Anna Filipowicz

**Załącznik Nr 4  
do Uchwały Nr 82/LXX/2023  
Rady Gminy Żabia Wola  
z dnia 27 września 2023r.**

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) ujawnione  
zostaną po kliknięciu w ikonę**