



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 23 grudnia 2020 r.

Poz. 13216

### UCHWAŁA NR 37/XXV/2020 RADY GMINY ŻABIA WOLA

z dnia 30 czerwca 2020 r.

#### W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻABIA WOLA OBEJMUJĄCEGO DZIAŁKI O NR EW. 95/12, 95/16, 97/5 POŁOŻONE W MIEJSCOWOŚCI KALEŃ

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.<sup>1)</sup>), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.<sup>2)</sup>) oraz Uchwały Nr 23/XVIII/2016 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 26 kwietnia 2016r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego działki o nr ew. 95/12, 95/16, 97/5 położone w miejscowości Kaleń 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. z późn. zm.) Rada Gminy uchwala, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmujący działki o nr ew. 95/12, 95/16, 97/5 położone w miejscowości Kaleń na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

**§ 2. 1.** Plan obejmuje działki o nr ew. 95/12, 95/16, 97/5 w miejscowości Kaleń o powierzchni 1,1083ha.

2. 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 uchwałę;
- 2) rysunek planu w skali 1:2000 będący integralną częścią niniejszej uchwały stanowiący załącznik nr 1;
- 3) rozstrzygnięcie będące załącznikiem nr 2 dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu;
- 4) rozstrzygnięcie będące załącznikiem nr 3 dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad jej finansowania, które należą do zadań własnych gminy.

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,

---

<sup>1)</sup>Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2020 r. poz. 1378.

<sup>2)</sup>Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2020 r. poz. 471, 782, 1086 i 1378.

- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii średniego napięcia,
  - d) strefa kontrolowana wzdłuż gazociągu średniego ciśnienia,
  - e) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - f) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy,
  - 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.

§ 4. 1. Plan sporządza się w zakresie zgodnym z ustawą.

2. W planie nie występują:

- 1) obiekty dziedzictwa kulturowego, zabytki, w tym krajobrazy kulturowe oraz dobra kultury współczesnej;
- 2) obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) tereny lub obiekty podlegające ochronie ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 5. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący działki o nr ew. 95/12, 95/16, 97/5 położone w miejscowości Kaleń w gminie Żabia Wola o którym mowa w 1 uchwale;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:2000, 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 i ustaloną w tekście uchwały, której nie może przekroczyć ściana sytuowanego budynku; poza nieprzekraczalne linie zabudowy mogą wystawać elementy budynków 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 uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia niezbędny do realizacji i funkcjonowania przeznaczenia podstawowego;
- 8) **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;
- 9) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć maksymalną wysokość obiektów budowlanych (budynków, budowli i obiektów małej architektury);
- 10) **usługach towarzyszących** – należy przez to rozumieć usługi zlokalizowane w bryle budynku mieszkalnego jednorodzinnego, o powierzchni całkowitej w rozumieniu przepisów z zakresu prawa budowlanego;

- 11) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi niewytwarzające dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi takie jak: usługi handlu detalicznego, gastronomii, działalności biurowej, działalności związanej z obsługą firm i finansami, projektowej, pracowni pracy twórczej, ochrona zdrowia, gabinety odnowy biologicznej, fryzjerskie, usługi napraw artykułów użytku osobistego i domowego, usługi szewskie, usługi zegarmistrzowskie, krawieckie itp., a także drobna wytwórczość;
- 12) **drobnej wytwórczości** – należy przez to rozumieć pozarolniczą działalność gospodarczą obejmującą podmioty gospodarcze zatrudniające niewielką liczbę pracowników, wytwarzające dobra materialne na niewielką skalę i niezaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z zakresu udostępniania informacji o środowisku i jego ochronie;
- 13) **budynku w zabudowie bliźniaczej** - należy przez to rozumieć budynek składający się z dwóch, niezależnych lokali połączony segmentowo przy zastosowaniu dwóch ścian szczytowych, postawionych na niezależnych, oddzielnych ławach fundamentowych - oddylatowanych od siebie;
- 14) **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 nie zdefiniowanych w niniejszej uchwale należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

## DZIAŁ I.

### Przepisy ogólne

#### Rozdział 1.

#### Informacje dotyczące konstrukcji planu

§ 6. 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.

3. Dla terenów wyznaczonych planem ustala się przeznaczenie podstawowe i uzupełniające oraz dla niektórych terenów przeznaczenie dopuszczalne i warunki jego dopuszczenia.

#### Rozdział 2.

#### Przeznaczenie terenu

§ 7. Plan wyznacza tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

|       |  |
|-------|--|
| U/MN  | tereny zabudowy usługowej z dop. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,                        |
| MN/U  | tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych,                           |
| MN    | tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,  |
| KD/Zp | teren komunikacji – teren poszerzenia drogi publicznej, kategorii powiatowej, klasy zbiorczej. |

#### Rozdział 3.

#### Zasady ochrony i kształtowania ład 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;
- 3) Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych przy granicy działki lub lokalizowanie tych budynków w zbliżeniu do granicy na odległość 1.5m;
- 4) Szczegółowe ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy w poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały (przepisy szczegółowe).

#### **Rozdział 4.**

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

§ 10. 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. Ustala się, zakaz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

4. Zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym bądź dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

§ 11. 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 niezakłócenie spływu wód podziemnych i powierzchniowych na działkach i terenach sąsiednich zgodnie z przepisami z zakresu Prawa Wodnego;

2) Plan wprowadza ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpływać na stan tych wód.

§ 12. Ochrona i wzbogacanie lokalnych wartości środowiskowych, przyrodniczych i krajobrazowych: Wielkości minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej powierzchni zabudowy, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy są wyznaczone i określone w Dziale II.

§ 13. W zakresie ochrony przed hałasem:

1) W zakresie ochrony akustycznej teren oznaczony na rysunku planu symbolem MN zalicza się do terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jako tereny zabudowy mieszkaniowej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;

2) W zakresie ochrony akustycznej tereny oznaczone na rysunku planu symbolem U/MN i MN/U zalicza się do terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jako tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

#### **Rozdział 5.**

##### **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 6.**

##### **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**

§ 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 7.**

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

§ 16. 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 odrębnym.

## **Rozdział 8.**

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

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

- 1) Ustala się obsługę bezpośrednią obszaru objętego planem przez drogi przylegające do granic planu – drogę powiatową nr 1521W (ul. Mszczonowska) i drogę gminną (ul. Makowa);
- 2) Plan wskazuje poszerzenie drogi powiatowej nr 1521W o symbolu 1KD/Zp;
- 3) Ustala się możliwość wyznaczenia dróg wewnętrznych o szerokości: min 5,0m dla obsługi 1 działki, min 6,0m do obsługi max 2 działek i min 8,0m dla obsługi od 3 działek;
- 4) Drogi wewnętrzne winny mieć połączenie z dwoma drogami publicznymi;
- 5) Przy skrzyżowaniach dróg należy stosować narożne ścięcia linii rozgraniczających o minimalnych wymiarach 5.0 m x 5.0m;
- 6) Plan ustala, iż włączenia dróg wewnętrznych i zjazdów do drogi powiatowej należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym: Droga powiatowa nr 1521W od wschodu stanowi połączenie układu komunikacyjnego obszaru planu z miejscowością Żelechów, od strony zachodniej - z miejscowością Ciepłe, Skuły, Bartoszkówka, Piotrkowice oraz drogą wojewódzką nr 876.

## **Rozdział 9.**

### **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 Żelechów; Ustala się zaopatrzenie w wodę dla obszaru objętego planem z sieci wodociągowych;
- 2) Dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z własnych ujęć do celów gospodarczych (nawadniania działki) zlokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) Sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami rozporządzenia z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

**§ 19.** Zasady odprowadzenia ścieków i wód opadowych:

- 1) Ustala się zasadę odprowadzania ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 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 bytowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do ziemi 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 urządzeń wykorzystujących siłę wiatru.

**§ 21. Telekomunikacja:**

- 1) Ustala się zasadę obsługi w zakresie telekomunikacji w oparciu o sieć telekomunikacyjną;
- 2) Ustala się realizację sieci telekomunikacyjnych wzdłuż dróg, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.

**§ 22. Zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy:**

- 1) W granicach planu występuje sieć gazowa średniego ciśnienia. 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;
- 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; zagospodarowanie w strefach kontrolowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 23. Zaopatrzenie 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 odnawialnych źródeł energii.

**§ 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 lokalizację skrzynek urządzeń infrastruktury technicznej w linii rozgraniczającej drogi.

**Rozdział 10.****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 11.****Stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu.**

**§ 27. 1.** Ustala się dla terenów o symbolu U/MN, MN/U i MN opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu w wysokości 10%.

2. Ustala się dla pozostałych terenów opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu w wysokości 0%.

**DZIAŁ II.****Przepisy szczegółowe****Rozdział 1****Przeznaczenie terenu. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.****§ 28.**

| Oznaczenie terenu |                                       | 1U/MN   |
|-------------------|---------------------------------------|---|
| <b>1.</b>         | <b>Przeznaczenie terenu</b>           |   |
| <b>1)</b>         | <b>Przeznaczenie podstawowe</b>       | Tereny zabudowy usługowej z dop. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.   |
| <b>2)</b>         | <b>Przeznaczenie uzupełniające</b>    | a) budynki gospodarcze i garażowe,<br>b) komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,<br>c) obiekty małej architektury. |
| <b>2.</b>         | <b>Zasady zagospodarowania</b>        |   |
| <b>1)</b>         | <b>Ogólne zasady zagospodarowania</b> | Budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący lub w zabudowie bliźniaczej.  |

|           |   |  |
|-----------|---|--|
|           |   | <p>Usługi mogą być lokalizowane w parterach budynków mieszkalnych.</p> <p>Na każdej działce budowlanej może znajdować się tylko budynek mieszkalny jednorodzinny lub budynki usługowe albo zarówno budynki usługowe i budynek mieszkalny jednorodzinny.</p> <p>W obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy ustala się zakaz budowy budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.</p> <p>Zasady zagospodarowania w strefie kontrolowanej w sąsiedztwie gazociągu zgodnie z § 16 ust.2.</p> |
| <b>2)</b> | <b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.</b> |  |
| a)        | nieprzekraczalne linie zabudowy   | -od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 1KD/Zp – 8,0m,<br>-od granicy planu tj. od strony drogi gminnej – 6,0m,   |
| b)        | parametry zabudowy działki budowlanej   | -powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie 1U/MN - do 30%,<br>-powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie 1U/MN – co najmniej 50%,<br>-maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,<br>-minimalna intensywność zabudowy – 0,05.   |
| c)        | maksymalna wysokość zabudowy  | 15,0m, w tym maksymalna wysokość:<br>- budynków gospodarczych i garaży – 6,0m,<br>- budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy – 4,0m,<br>- pozostałych budynków – 11,0m,<br>- obiektów małej architektury – 3,5m.   |
| d)        | geometria dachów  | -dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°,<br>-dopuszcza się dachy mansardowe o nachyleniu połaci do 60°,<br>- dopuszcza się dachy płaskie w budynkach usługowych, gospodarczych i garażach,  |
| <b>3)</b> | <b>Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości</b>             |  |
| a)        | minimalne powierzchnie działek  | 1500 m <sup>2</sup> ,<br>- ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.   |
| b)        | minimalne fronty działek  | 20,0m  |
| c)        | kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego                | 90° ±20°   |
| <b>4)</b> | <b>Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej</b>                 | 1500 m <sup>2</sup>  |
| <b>5)</b> | <b>Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>  |  |
| a)        | obsługa komunikacyjna terenu  | <p>Obsługa terenu z dróg przylegających do granicy planu – drogi powiatowej nr 1521W i gminnej lub z dróg wewnętrznych. W przypadku dostępności działki do dwóch dróg ustala się, iż obsługa komunikacyjna z drogi o niższej kategorii.</p> <p>W przypadku dokonywania podziałów działek przylegających do drogi powiatowej należy tak projektować podział, aby układ komunikacyjny obsługujący dzielony teren sprowadzić do jednego zjazdu na drogę powiatową.</p>  |
| b)        | parkingi  | <p>Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-ch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce oraz w przypadku zaistnienia usług na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usługowego min 2 miejsc postojowych.</p> <p>Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się</p>  |

|  |  |
|--|--|
|  | bilansowanie miejsc postojowych z miejscami postojowymi w garażach.<br><br>Ustala się, iż miejsca postojowe należy lokalizować na terenie działek związanych z inwestycją. |
|--|--|

## § 29.

|                          |   |   |
|--------------------------|---|---|
| <b>Oznaczenie terenu</b> |   | 1MN/U   |
| <b>1.</b>                | <b>Przeznaczenie terenu</b>   |   |
| 1)                       | <b>Przeznaczenie podstawowe</b>   | Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych.  |
| 2)                       | <b>Przeznaczenie uzupełniające</b>  | a) budynki gospodarcze i garażowe,<br>b) komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,<br>c) obiekty małej architektury;  |
| <b>2.</b>                | <b>Zasady zagospodarowania</b>  |   |
| 1)                       | <b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>   | Budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący lub w zabudowie bliźniaczej.<br><br>Na każdej działce budowlanej może znajdować się tylko budynek mieszkalny jednorodzinny lub budynki usługowe albo zarówno budynki usługowe i budynek mieszkalny jednorodzinny.<br><br>Usługi mogą być lokalizowane w parterach budynków mieszkalnych.<br><br><u>Warunki dopuszczenia:</u> maksymalna powierzchnia usług na działce – 250m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej.<br><br>Zasady zagospodarowania w strefie kontrolowanej w sąsiedztwie gazociągu zgodnie z § 16 ust.2. |
| 2)                       | <b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.</b> |   |
| a)                       | nieprzekraczalne linie zabudowy   | -od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 1KD/Zp – 8,0m,   |
| b)                       | parametry zabudowy działki budowlanej   | -powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie 1MN/U - do 25%,<br>-powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie 1MN/U – co najmniej 50%,<br>-maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,<br>-minimalna intensywność zabudowy – 0,07,  |
| c)                       | maksymalna wysokość zabudowy  | 15,0m, w tym maksymalna wysokość:<br>- budynków gospodarczych i garaży – 6,0m,<br>- pozostałych budynków – 11,0m,<br>- obiektów małej architektury – 3,5m.  |
| d)                       | geometria dachów  | -dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°,<br>-dopuszcza się dachy mansardowe o nachyleniu połaci do 60°,<br>- dopuszcza się dachy płaskie w budynkach usługowych, gospodarczych i garażach,<br>- w przypadku rozbudowy budynków dopuszcza się kąt nachylenia połaci dachowych w nawiązaniu do istniejącego spadku.  |
| 3)                       | <b>Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości</b>             |   |
| a)                       | minimalne powierzchnie działek  | 1200 m <sup>2</sup> ,<br>- ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.  |
| b)                       | minimalne fronty działek  | 20,0m   |
| c)                       | kąt położenia granic bocznych działek w   | 90° ±20°  |



|    |   |  |
|----|---|--|
|    | stosunku do pasa drogowego  |  |
| 4) | <b>Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej</b> | 1200 m <sup>2</sup>  |
| 5) | <b>Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>                            |  |
| a) | obsługa komunikacyjna terenu                                      | <p>Obsługa terenu z drogi powiatowej przylegającej do granicy planu lub z dróg wewnętrznych. W przypadku dostępności działki do dwóch dróg ustala się, iż obsługa komunikacyjna z drogi o niższej kategorii.</p> <p>W przypadku dokonywania podziałów działek przylegających do drogi powiatowej należy tak projektować podział, aby układ komunikacyjny obsługujący dzielony teren sprowadzić do jednego zjazdu na drogę powiatową.</p>   |
| b) | parkingi  | <p>Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-ch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce oraz w przypadku zaistnienia usług na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usługowego min 2 miejsc postojowych.</p> <p>Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych z miejscami postojowymi w garażach.</p> <p>Ustala się, iż miejsca postojowe należy lokalizować na terenie działek związanych z inwestycją.</p> |

## § 30.

|   |                                       |  |
|---|---------------------------------------|--|
| <b>Oznaczenie terenu</b>  |                                       | 1MN  |
| <b>1. Przeznaczenie terenu</b>  |                                       |  |
| 1)  | <b>Przeznaczenie podstawowe</b>       | Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.  |
| 2)  | <b>Przeznaczenie uzupełniające</b>    | a) budynki gospodarcze i garażowe,<br>b) komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,<br>c) obiekty małej architektury.  |
| 3)  | <b>Przeznaczenie dopuszczalne</b>     | Usługi towarzyszące.   |
| <b>2. Zasady zagospodarowania</b>   |                                       |  |
| 1)  | <b>Ogólne zasady zagospodarowania</b> | Budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący lub w zabudowie bliźniaczej.   |
| <b>2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b> |                                       |  |
| a)  | nieprzekraczalne linie zabudowy       | -od granicy planu tj. od strony drogi gminnej – 6,0m,  |
| b)  | parametry zabudowy działki budowlanej | -udział procentowy maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie 1MN – 20%,<br>-udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie 1MN – co najmniej 60%,<br>-maksymalna intensywność zabudowy – 0,4,<br>-minimalna intensywność zabudowy – 0,05. |
| c)  | maksymalna wysokość zabudowy          | 15,0m, w tym maksymalna wysokość:<br>- budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 11,0m,<br>- budynków gospodarczych i garaży – 6,0m,<br>- obiektów małej architektury – 3,5m.  |
| d)  | geometria dachów                      | -dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°,<br>-dopuszcza się dachy mansardowe o nachyleniu połaci do 60°<br>-dopuszcza się dachy płaskie w budynkach gospodarczych i garażach,  |

|           |   |   |
|-----------|---|---|
| <b>3)</b> | <b>Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości</b> |   |
| a)        | Minimalne powierzchnie działek  | -1000m <sup>2</sup> ,<br>-ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych,   |
| b)        | Minimalne fronty działek  | 20,0m,  |
| c)        | Kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego    | 90 <sup>0</sup> ± 20 <sup>0</sup> ,   |
| <b>4)</b> | <b>Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej</b>     | 1000 m <sup>2</sup> ,   |
| <b>5)</b> | <b>Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>                                |   |
| a)        | Obsługa komunikacyjna terenu  | Obsługa terenu z drogi gminnej przylegającej do granicy planu lub z dróg wewnętrznych.  |
| b)        | Parkingi  | Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-óch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce. W przypadku budynków z wbudowaną funkcją usługową – min 3 miejsc postojowych.<br><br>Dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych łącznie z miejscami postojowymi w garażach.<br><br>Ustala się, iż miejsca postojowe należy lokalizować na terenie działek związanych z inwestycją. |

## § 31.

|                          |  |  |
|--------------------------|--|--|
| <b>Oznaczenie terenu</b> |  | <b>1KD/Zp</b>  |
| <b>1.</b>                | <b>Przeznaczenie terenu</b>                        |  |
| <b>1)</b>                | <b>Przeznaczenie podstawowe</b>                    | Teren komunikacji - teren poszerzenia drogi publicznej, kategorii powiatowej, klasy zbiorczej.   |
| <b>2.</b>                | <b>Zasady zagospodarowania</b>                     |  |
| <b>1)</b>                | <b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>              | -teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych,<br>-dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, |
| <b>2)</b>                | <b>Szerokość drogi w liniach rozgraniczających</b> | 1KD/Zp - szerokość części drogi w liniach rozgraniczających zmienna i wynosi do 1,0m, wg rysunku planu; całkowita szerokość drogi 20,0m.   |

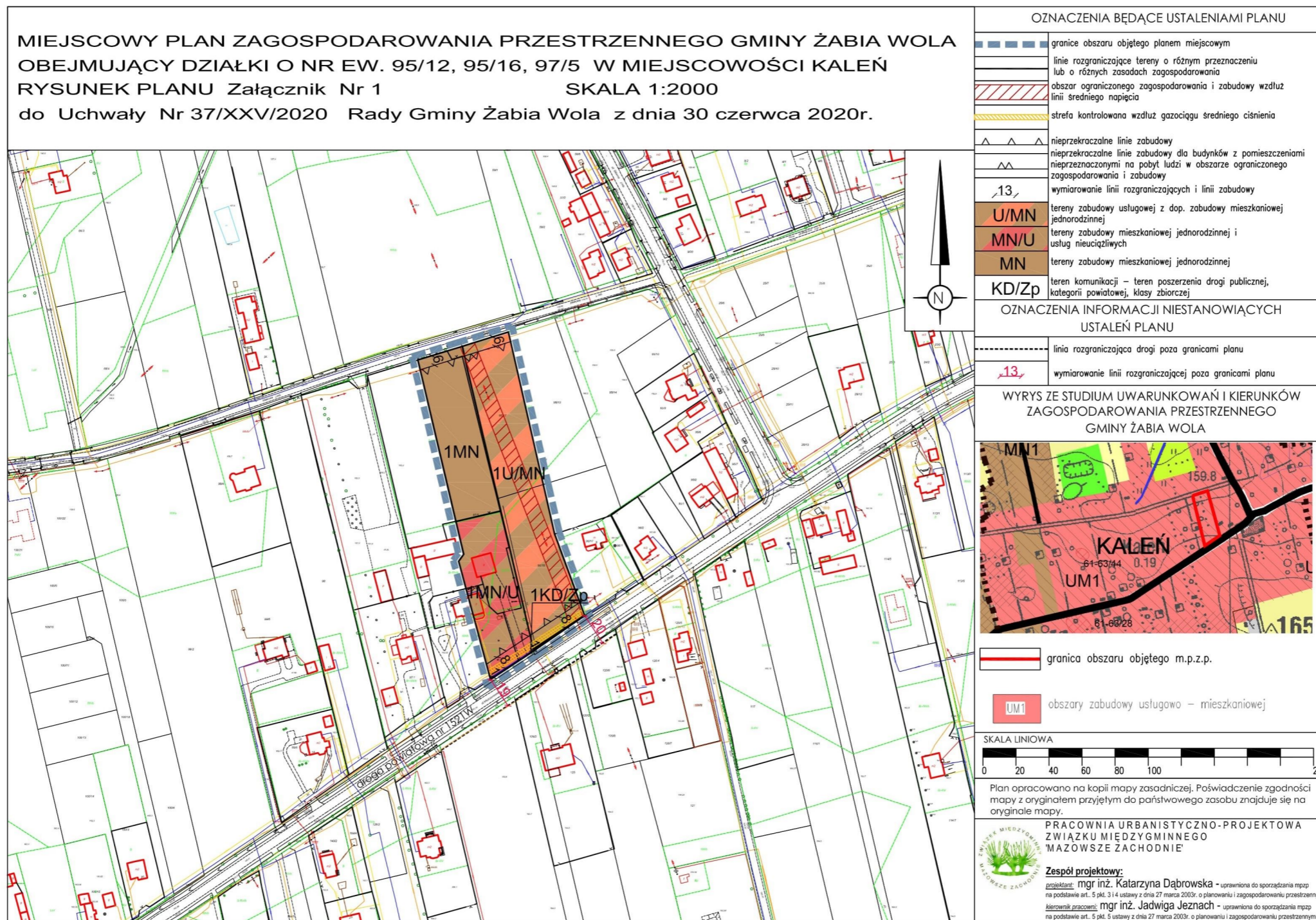
**DZIAŁ III.****Rozdział 1.  
Przepisy końcowe**

§ 32. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żabia Wola.

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

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

PRZEWODNICZĄCY RADY  
Anna Filipowicz



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 37/XXV/2020  
Rady Gminy Żabia Wola  
z dnia 30 czerwca 2020 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO  
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻABIA WOLA OBEJMUJĄCEGO  
DZIAŁKI O NR EW. 95/12, 95/16, 97/5 POŁOŻONE W MIEJSCOWOŚCI KALEŃ**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020r. poz. 293) Rada Gminy Żabia Wola przyjmuje następujące rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego działki o nr ew. 95/12, 95/16, 97/5 położone w miejscowości Kaleń.

Projekt planu wyłożony był do publicznego wglądu w dniach od 11 lutego 2020 roku do 4 marca 2020 roku, z terminem składania uwag do 20 marca 2020 roku.

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

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 37/XXV/2020

Rady Gminy Żabia Wola

z dnia 30 czerwca 2020 r.

## **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 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020 roku, poz. 293) 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**

Droga w obszarze opracowania jest drogą publiczną kategorii powiatowej.

Koszty wykupu terenu pod drogę publiczną IKD/Z obciążają budżet powiatu.

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

Oświetlenie dróg powiatowych należy do zadań własnych gminy.

Przebudowa drogi powiatowej należy do zadań własnych powiatu.

### **II. BUDOWA WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI**

#### **Wodociągi:**

Miejscowość Kaleń pokryta jest w znacznej części siecią wodociągową między innymi wzdłuż ulic: Głównej, Mszczonowskiej, Długiej, Makowej. Obszar planu znajduje się w zasięgu tych ulic.

#### **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.