



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 06 grudnia 2023 r.

Poz. 13469

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 2023 r. 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 2023 r. 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 2022 r. 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 2012 r. 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 prostopadle oraz działki o nr ew.: 98, 97, 96/1 i 95. Następnie prowadzi południowymi granicami działek o nr ew. 89, 88, 87 oraz przecina prostopadle 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 uchwale;
- 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 tekście uchwały, której nie może przekroczyć ściana sytuowanego budynku; poza nieprzekraczalne linie 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> |
|--|---|
| 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. |

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 poziomego 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 (ø110, ø160) i projektowanych sieci wodociągowych o minimalnej średnicy rur ø 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 ø160mm lub tłocznej o minimalnej średnicy rur ø63mm;
- 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 11.****Przeznaczenie terenu. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.****§ 28.**

| Oznaczenie terenu | 1MNW |
|---|---|
| 1. Przeznaczenie terenu | Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej |
| 2. Zasady zagospodarowania | |
| 1) Ogólne zasady zagospodarowania | W obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy ustala się zakaz budowy budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi. |
| 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. | |
| 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) | Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości | |
| a) | minimalne powierzchnie działek | -1000m ² , -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) | Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej | - 1000m ² |
| 5) | Obsługa komunikacyjna, parkingi | |
| a) | obsługa komunikacyjna terenu | Z istniejącej drogi dojazdowej o symbolu 1KDD oraz z dróg wewnętrznych. |
| b) | parkingi | 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 jednorodzinny lokal użytkowy – minimum 3 miejsc do parkowania. Dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania łącznie z miejscami do parkowania w garażach. Ustala się, iż miejsca do parkowania należy lokalizować na terenie działek związanych z inwestycją. |

§ 29.

| | | |
|--------------------------|--|---|
| Oznaczenie terenu | | 1RZM, 2RZM |
| 1. | Przeznaczenie terenu | Tereny zabudowy zagrodowej |
| 2. | Zasady zagospodarowania | |
| 1) | Ogólne zasady zagospodarowania | Ustala się zakaz zabudowy niezwiązanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego rozumianego zgodnie z 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 1DJP. W obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy ustala się zakaz budowy budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi. |
| 2) | Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu | |
| a) | nieprzekraczalne linie zabudowy | -6,0m od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 1KDD, 1KR, -12,0m od linii rozgraniczającej terenu o symbolu 1L, -12,0m od granicy planu (użytku leśnego zlokalizowanego poza granicami planu) na terenie symbolu 1RZM. |
| b) | parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania działki budowlanej | -udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie 1RZM, 2RZM – co najmniej 60%, -maksymalna intensywność zabudowy – 0,3, -minimalna intensywność zabudowy – 0,01. |
| c) | maksymalna wysokość zabudowy | 15,0m, w tym maksymalna wysokość: - budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy – 4,0m, - pozostałych budynków - 10,0m, |

| | | |
|-----------|--|--|
| d) | geometria dachów | - dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°, |
| 3) | Obsługa komunikacyjna, parkingi | |
| a) | obsługa komunikacyjna terenu | Z istniejącej drogi dojazdowej o symbolu 1KDD oraz z dróg wewnętrznych |

§ 30.

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

§ 31.

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

§ 32.

| | | |
|--|--|---|
| Oznaczenie terenu | | 1KR, 2KR, 3KR |
| Przeznaczenie terenu | | Tereny komunikacji drogowej wewnętrznej |
| Zasady zagospodarowania | | |
| Ogólne zasady zagospodarowania | | a)teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych |
| Szerokość drogi w liniach rozgraniczających | | 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.

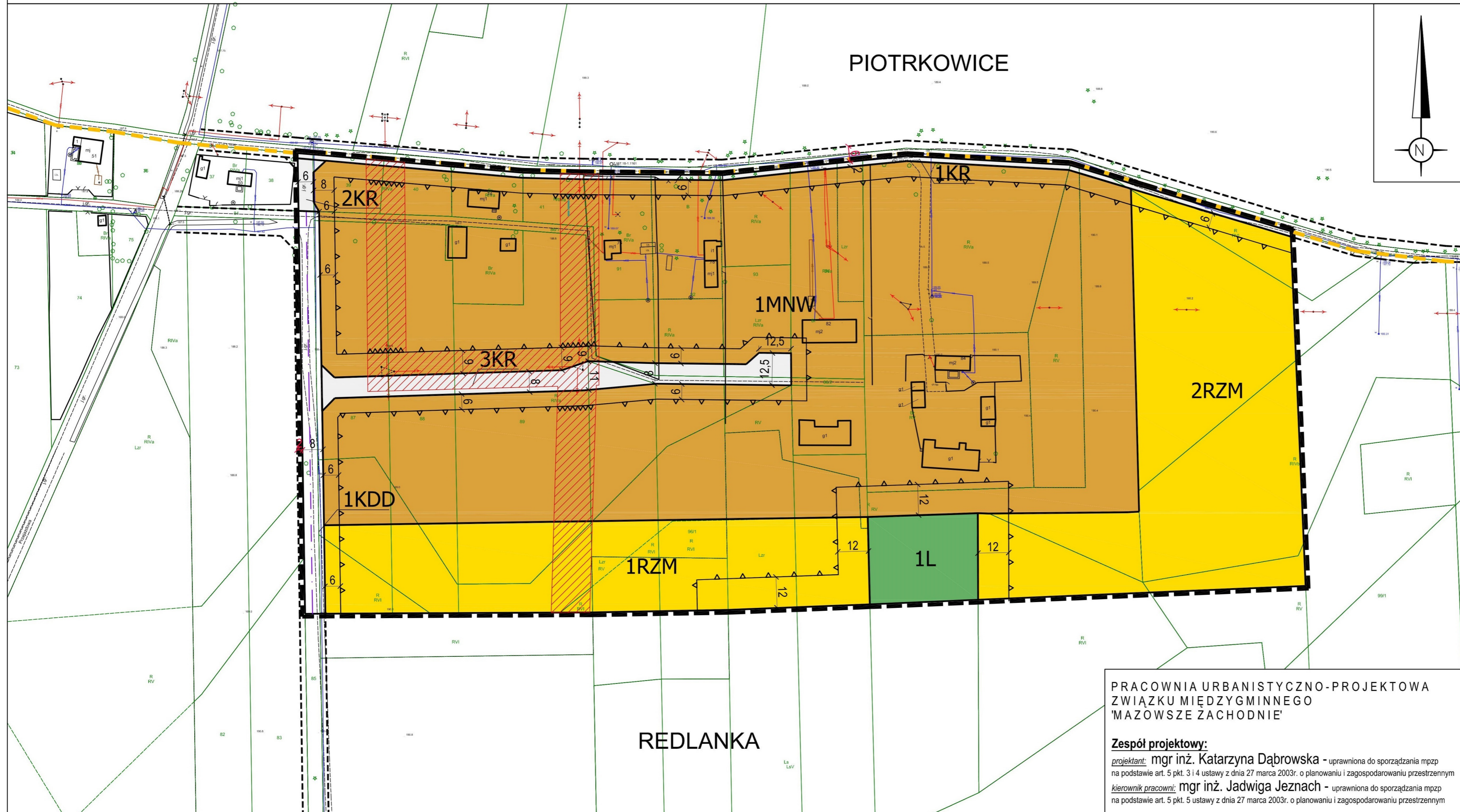
§ 35. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Żabia Wola.

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



OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

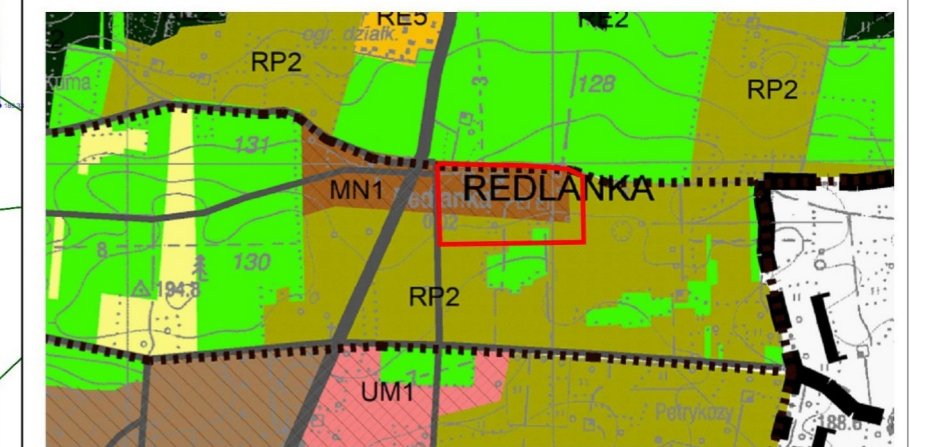
- granica obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania 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 STUDIUM UWARUNKWAŃ 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 rezerwach "Skulski Las" i "Skulskie Dęby")
- obszary promocji nowych funkcji związanych ze środowiskiem przyrodniczym i istniejącymi strukturami przestrzennymi

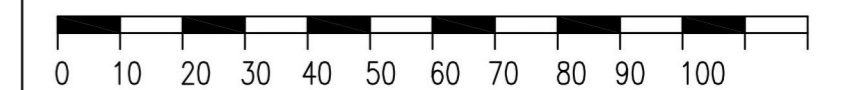
- granica obszaru objętego m.p.z.p.

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 2023 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE 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

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 82/LXX/2023
Rady Gminy Żabia Wola
z dnia 27 września 2023 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE 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 dróg)

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 2023 r.

Zalacznik4.gml

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 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę