
**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY ŻABIA WOLA**

obejmujący miejscowości STARA BUKÓWKA

LIPIEC' 2026r.

UCHWAŁA NR
RADY GMINY ŻABIA WOLA
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego fragment miejscowości Stara Bukówka

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025r. poz. 1153 z późn. zm.), art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026r. poz. 538 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (t.j. Dz. U. 2023 poz. 1688) oraz Uchwały Nr 52/XV/2025 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 29 maja 2025r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola obejmującego fragment miejscowości Stara Bukówka 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 uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmujący fragment miejscowości Stara Bukówka, zwany dalej planem, w obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2.

1. Plan obejmuje fragment miejscowości Stara Bukówka o powierzchni ok. 27ha położony bezpośrednio przy drodze krajowej nr S8.
2. Granica obszaru planu wyznaczona jest granicą administracyjną przylegającą do wsi Osowiec oraz Nowa Bukówka, następnie północno – zachodnią granicą działek o nr ew. 16, 17/1, 17/2, 18/6, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25. Przecina prostopadłe działki o nr ew.: 38, 41, 42, 43/9, 50/6, 51/6, 52/6, 53/6, 54/6, 55/6 oraz 56/1.
3. Granice obszaru objętego planem oznaczone są odpowiednim symbolem graficznym na rysunku planu sporządzonym w skali 1:2000 stanowiącym załącznik nr 1 (graficzny) do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Plan obejmuje:

- 1) tekst planu stanowiący niniejszą uchwałą;
 - 2) rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1;
 - 3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, będące załącznikiem nr 2;
 - 4) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania, które należą do zadań własnych Gminy, będące załącznikiem nr 3;
 - 5) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, będące załącznikiem nr 4.
2. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego granicą planu przy użyciu oznaczeń zastosowanych i opisanych odpowiednio w legendzie:
- 1) oznaczenia będące ustaleniami planu miejscowego:
 - a) granica obszaru objętego planem miejscowym,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy (dla kondygnacji nadziemnych i podziemnych),
 - d) strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego,
 - e) strefa kontrolowana wzdłuż gazociągu średniego ciśnienia,
 - f) obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii energetycznej średniego napięcia,
 - g) wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy.
 - 2) klasy przeznaczenia terenów określone symbolem literowym i numerem;
 - 3) oznaczenia informacyjne wynikające z przepisów odrębnych;
 - 4) wyrys ze 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.).

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

2. W planie nie określa się:

- 1) obszarów przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym- ze względu na brak takich obszarów w obszarze planu;
- 2) 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 ich brak w obszarze planu.

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmujący fragment miejscowości Stara Bukówka, o którym mowa w §1 uchwały;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Żabia Wola o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 4) **ustawie** – należy przez to rozumieć przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, wyznaczoną na rysunku planu oraz opisaną w tekście uchwały, której nie może przekroczyć ściana sytuowanego budynku;
- 6) **obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii energetycznej średniego napięcia** – należy przez to rozumieć teren położony w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych 15kV (po 7,5m w obie strony 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;
- 7) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które powinno dominować na działce budowlanej zgodnie z ustaleniami planu określone na podstawie klasy przeznaczenia terenu na poziomie pierwszym, drugim bądź trzecim, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) **przeznaczeniu wykluczającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które jest wykluczone ustaleniami planu w danym terenie określone na podstawie klasy przeznaczenia terenu na poziomie drugim bądź trzecim, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) **strefie ograniczeń w lokalizowaniu budynków od linii rozgraniczającej lasu lub konturu użytku leśnego** – należy przez to rozumieć wskazaną na rysunku planu strefę, w której odległość lokalizowania budynków od granicy lasu regulują przepisy odrębne z zakresu prawa budowlanego.

2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i niezdefiniowanych w niniejszej uchwale należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 6. Informacje dotyczące konstrukcji planu.

- 1) W niniejszej uchwale ustalone zostały przepisy ogólne i szczegółowe;
- 2) Przepisy ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem, przepisy szczegółowe obowiązują dla poszczególnych terenów oznaczonych symbolem literowym i numerem.

DZIAŁ I Przepisy ogólne

Rozdział 1. Przeznaczenie terenu

§ 7. W planie zostały wyznaczone liniami rozgraniczającymi następujące klasy przeznaczenia terenu:

U-P	teren usług lub produkcji
ZN	tereny zieleni naturalnej
L	tereny lasu
WS	tereny wód powierzchniowych śródlądowych
N	teren niesklasyfikowany
KDS	teren komunikacji drogowej publicznej – teren drogi ekspresowej
KDS-KDL-KP	teren komunikacji drogowej publicznej – teren drogi ekspresowej lub lokalnej lub komunikacji pieszo – rowerowej.
KDL	teren komunikacji drogowej publicznej – teren drogi lokalnej

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8. Zasady ustalania linii zabudowy.

- 1) Zasady sytuowania zabudowy w wyznaczonym terenie określają nieprzekraczalne linie zabudowy; w przypadku, gdy nie wyznaczono linii zabudowy na rysunku planu lokalizacja budynków zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) Linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne linie zabudowy (dla kondygnacji nadziemnych i podziemnych) od strony dróg zlokalizowanych poza granicami planu, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) Ustala się możliwość utrzymania istniejącej zabudowy zlokalizowanej w całości lub w części poza wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy z dopuszczeniem:
 - a) prowadzenia robót budowlanych w tych obiektach, bez możliwości dalszej rozbudowy obiektu poza tę linię (nie dotyczy docieplenia obiektów budowlanych),
 - b) nadbudowy obiektu z uwzględnieniem wskaźników zawartych w przepisach szczegółowych.

§ 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 nakaz stosowania rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających zachowanie dostępności do terenu i zabudowy dla osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) 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. W obszarze planu ustala się możliwość 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. Dopuszcza się zmianę ukształtowania terenu, zachowując określoną niniejszym planem powierzchnię biologicznie czynną.
3. Zakaz lokalizacji składów otwartych materiałów sypkich i pyłących poza budynkami.
4. Przy projektowaniu, realizacji i użytkowaniu przedsięwzięć należy stosować najlepsze dostępne techniki (BAT).
5. Ustala się w obszarze planu zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych w rozumieniu przepisów ustawy z zakresu ochrony środowiska.

§ 11. W zakresie wód podziemnych i powierzchniowych:

- 1) Wprowadza się ochronę wód podziemnych poprzez nakaz stosowania rozwiązań technicznych eliminujących negatywne oddziaływanie realizowanych przedsięwzięć na wody podziemne;
- 2) Ustala się, że prace ziemne związane z przekształcaniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcanie poziomu terenu, mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne należy prowadzić w sposób zapewniający niepogorszenie i niezakłócenie spływu wód podziemnych na działkach i terenach sąsiednich zgodnie z przepisami z zakresu Prawa Wodnego;
- 3) Dopuszcza się możliwość zastąpienia istniejących rowów kanałami zamkniętymi.

§ 12. Ochrona i wzbogacanie lokalnych wartości środowiskowych, przyrodniczych i krajobrazowych:

Wielkości do zachowania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej i minimalnej intensywności nadziemnej zabudowy, maksymalnej intensywności są wyznaczone i określone w Dziale II.

§ 13. W zakresie ochrony przed hałasem:

- 1) W obszarze planu nie występują tereny, dla których zostały wyznaczone dopuszczalne poziomy hałasu;
- 2) Ustala się nakaz stosowania rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach i na działkach sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi 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 zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu.

2. Ustala się komponowanie zieleni w oparciu o różnorodność gatunków roślin, którą należy lokalizować wokół budynków, miejsc parkingowych, placów manewrowych.

Rozdział 5.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 15. 1. W obszarze objętym planem nie ustala się granic terenów wymagających scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów z zakresu gospodarowania nieruchomościami.

2. Zasady scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów z zakresu gospodarowania nieruchomościami zostały określone w Dziale II.

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 16. 1. Ustala się ochronę zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 61-63/8) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu.

2. Na obszarze strefy, o których mowa w ust.1, roboty ziemne albo zmiana charakteru dotychczasowej działalności, które mogą doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego, wymagają postępowania zgodnego z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków.

Rozdział 7.

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

§ 17. 1. Zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m².

2. Obiekty budowlane w sąsiedztwie linii energetycznej średniego napięcia (w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy) należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy odrębne z zakresu bezpieczeństwa, w tym ustala się zakaz budowy budynków z pomieszczeniami przeznaczonych na pobyt ludzi.

3. Obszar ograniczonego zagospodarowania w sąsiedztwie linii średniego napięcia oraz ograniczenia z nim związane przestają obowiązywać w przypadku likwidacji lub skablowania linii i umieszczenia pod powierzchnią ziemi.

4. W strefie kontrolowanej gazociągu (szerokość 1.0m i 10,0m, wg rysunku planu) zagospodarowanie oraz wszelkie prace należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i przepisów wykonawczych w tym warunków technicznych dotyczących sieci gazowych i ich usytuowania.

5. Dla terenów oznaczonych symbolem L, ZN i WS ustala się zakaz zabudowy.

6. W strefie ograniczeń w lokalizowaniu budynków od linii rozgraniczającej lasu lub konturu użytku leśnego sytuowanie budynków regulują przepisy odrębne z zakresu prawa budowlanego.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 18.

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

1) Ustala się obsługę bezpośrednią obszaru objętego planem poprzez drogę klasy lokalnej wyznaczoną wzdłuż drogi krajowej, klasy ekspresowej nr S8 .

2) Plan wskazuje następujące drogi:

a) część drogi publicznej, klasy ekspresowej 1KDS, 2KDS

b) drogę publiczną, klasy lokalnej 1KDL,

c) fragment dwupoziomowego skrzyżowania ciągu pieszo – rowerowego z drogą klasy ekspresowej i lokalnej 1KDS-KDL-KP;

- 2) Szerokość terenów komunikacji w ich w liniach rozgraniczających określono na rysunku planu oraz w §34 - §36 niniejszej uchwały;
- 3) Ustala się, że do obsługi terenu o symbolu 1U-P można wyznaczać drogi wewnętrzne i dojazdy o szerokości minimum 10.0 m;
- 4) Ustala się, iż drogi wewnętrzne winny mieć połączenie z obu stron z drogami, w przypadku braku połączenia z inną drogą należy na drodze wewnętrznej wydzielić teren do zawracania o minimalnych wymiarach 20,0m x 20,0m;
- 5) Przy skrzyżowaniach dróg należy stosować narożne ścięcia linii rozgraniczających o minimalnych wymiarach 10.0 m x 10.0 m;
2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym: Połączenie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym, który w obszarze planu obejmuje fragment drogi klasy ekspresowej oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDS i 2KDS stanowią drogi lokalne i zbiorcze wzdłuż drogi krajowej łączące się w węzłach komunikacyjnych: „Żabia Wola” oraz „Siostrzeń”;
3. Ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:
 - 1) Obowiązują miejsca do parkowania dla samochodów osobowych towarzyszące poszczególnym przeznaczeniom terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami, lecz nie mniej niż dwa:
 - a) dla biur – 4 miejsca na 100,0 m² powierzchni użytkowej biura,
 - b) dla handlu – 3 miejsca na 100,0 m² powierzchni sprzedaży,
 - c) dla gastronomii – 1 miejsce postojowe na 4 miejsca konsumpcyjne,
 - d) dla hoteli, moteli, pensjonatów – 1 miejsce na 5 miejsc noclegowych,
 - e) dla usług innych – 1 miejsce na 100,0 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce na lokal usługowy,
 - f) dla magazynów – 2 miejsca na każde 1000,0 m² powierzchni użytkowej,
 - g) dla obiektów produkcyjnych - 1 miejsce na 5 pracowników,
 - 2) Ustala się dla magazynów i budynków produkcyjnych 1 miejsce do parkowania dla samochodu ciężarowego na 5000,0m² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 1 miejsce, z dopuszczeniem uwzględnienia miejsc zlokalizowanych w dokach magazynowych;
 - 3) Na każde 30 miejsc do parkowania należy przewidzieć minimum jedno miejsce dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową, lecz nie mniej niż jedno na obiekt w przypadku wyznaczenia co najmniej 6;
 - 4) Miejsca do parkowania należy sytuować w terenie działek związanym z inwestycją.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 19. Ustalenia ogólne:

- 1) Ustala się zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną poprzez: istniejące, rozbudowywane, przebudowywane i nowo realizowane sieci i obiekty, znajdujące się w obszarze planu w powiązaniu z zewnętrznym układem tych sieci zrealizowanym poza obszarem planu;
- 2) Dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej poza terenem komunikacji w oparciu o przepisy odrębne, w szczególności pomiędzy linią rozgraniczającą tereny komunikacji, a nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 3) Dla planowanej zabudowy należy zachować odległości od wszelkich istniejących sieci i urządzeń podziemnych i naziemnych wynikające z przepisów odrębnych.

§ 20. Zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) Ustala się zaopatrzenie w wodę dla obszaru objętego planem z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych o minimalnej średnicy rur $\varnothing$ 90mm;
- 2) Ustala się rozbudowę sieci wodociągowej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg;
- 3) Sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami rozporządzenia z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

§ 21. Zasady odprowadzenia ścieków bytowych, przemysłowych i wód opadowych:

- 1) Ustala się odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej o minimalnej średnicy rur $\varnothing$ 160mm lub tłocznej o minimalnej średnicy rur $\varnothing$ 63mm;
- 2) W przypadku braku możliwości podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się w obszarze planu lokalizowanie lokalnych systemów oczyszczania ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi lub odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu do oczyszczalni ścieków na podstawie umów indywidualnych;
- 3) Ustala się, że ścieki przemysłowe wymagają oczyszczenia wstępnego z zanieczyszczeń przemysłowych w urządzeniach oczyszczających, niezależnie od dalszego sposobu oczyszczenia;

- 4) Ustala się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w granicach działki budowlanej z zachowaniem wymagań przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego;
- 5) W przypadku nadmiaru wód opadowych lub roztopowych dopuszcza się odprowadzanie do wód lub urządzeń wodnych, a także zbiorników retencyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
- 6) Zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi prawa wodnego - ustala się nakaz zredukowania poziomu zanieczyszczeń w wodach opadowych i roztopowych odprowadzanych do wód i urządzeń wodnych z powierzchni szczelnych.

§ 22. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) Ustala się zasadę zaopatrzenia w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia;
- 2) Dopuszcza się budowę nowych obiektów wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii na terenach o symbolu 1U-P o mocy nie większej niż 500kW, z wyłączeniem urządzeń innych niż wolnostojące; zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz biogazowni, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 23. Zasady obsługi telekomunikacyjnej: Ustala się zasadę obsługi w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejące i projektowane sieci telekomunikacyjne.

§ 24. Zasady zaopatrzenia w gaz:

- 1) Ustala się docelowo zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazu przewodowego;
- 2) Ustala się rozbudowę sieci gazowej z dostosowaniem do istniejących parametrów sieci;
- 3) Nowoprojektowane sieci gazowe powinny spełniać warunki zawarte w przepisach odrębnych, w szczególności w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie;
- 4) Dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z instalacji zbiornikowych.

§ 25. Zasady zaopatrzenia w energię cieplną:

- 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 na terenach o symbolu U-P o mocy nie większej niż 500kW, z wyłączeniem urządzeń innych niż wolnostojące; zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz biogazowni, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 26. Zasady usuwania odpadów:

- 1) Ustala się postępowanie z odpadami wytwarzanymi na terenie działki w sposób zgodny z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami;
- 2) Sposób zagospodarowania działki musi uwzględniać zapewnienie miejsca do czasowego magazynowania odpadów, w sposób nie zagrażający środowisku.

Rozdział 10.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 27. Ustala się dla terenu, którego przeznaczenie zostało zmienione planem, możliwość użytkowania w sposób dotychczasowy, aż do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszego planu.

Rozdział 11.

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

§ 28. Określa się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem 1U-P w wysokości 10%;
- 2) dla pozostałych terenów w wysokości 0%.

DZIAŁ II.
Przepisy szczegółowe.

Rozdział 1.
Klasy przeznaczenia terenów.
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 29.

Oznaczenie klasy przeznaczenia terenu		1U-P
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Klasa przeznaczenia terenu	Teren usług lub produkcji
	Klasa przeznaczenia wykluczającego	UW – teren usług handlu wielkopowierzchniowego, UZ - teren usług zdrowia i pomocy społecznej, UN – teren usług nauki, UE – teren usług edukacji, US – teren usług sportu i rekreacji, UK – teren usług kultury i rozrywki, UR – teren usług kultu religijnego, UB – teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, PE – teren produkcji energii, PR – teren przemysłu portowego.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się infrastrukturę techniczną, komunikację, miejsca do parkowania, budynki gospodarcze, garaże oraz urządzenia budowlane związane z zabudową i zagospodarowaniem terenu, utwardzenie działki, zbiorniki retencyjne oraz zieleń, które tworzą całość funkcjonalno-użytkową na działce budowlanej, w ramach określonego przeznaczenia terenu, b) zagospodarowanie działki w sposób eliminujący oddziaływanie na tereny sąsiednie, c) zasady zagospodarowania strefy kontrolowanej w sąsiedztwie gazociągu zgodnie z § 17 ust.4, d) w terenie 1U-P występuje strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego; szczególne warunki zagospodarowania określa § 16 ust.2, e) w terenie 1U-P występuje strefa ograniczeń w lokalizowaniu budynków od linii rozgraniczającej lasu oraz konturu użytku leśnego; szczególne warunki zagospodarowania określa § 17 ust. 6, f) 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 (dla kondygnacji nadziemnych i podziemnych)	- wg rysunku planu,
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie 1U-P - maksymalnie 50%, - udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie 1U-P – minimum 20%, - maksymalna intensywność zabudowy- 2,0, - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 2,0,

		- minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0.02,
c)	wysokość zabudowy	- maksymalnie 20,0 m, w tym: - dla budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy - max 4,0m,
d)	geometria dachów	- dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°,
3)	Zasady scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie działek	- 3000,0 m ² - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg,
b)	minimalna szerokość frontu działki	- 35,0m,
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	- 90°± 20°.
4)	Powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	- minimum 3000,0 m ² ;
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	- Obsługa terenu z drogi oznaczonej symbolem 1KDL lub dróg wewnętrznych.
b)	parkingi	- zgodnie z §18 ust.3.

§ 30.

Oznaczenie klasy przeznaczenia terenu		1ZN-5ZN
1.	Przeznaczenie terenu	
	Klasa przeznaczenia terenu	Tereny zieleni naturalnej
2.	Zasady zagospodarowania	
	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się zakaz zabudowy.

§ 31.

Oznaczenie klasy przeznaczenia terenu		1WS – 3WS
1.	Przeznaczenie terenu	
	Klasa przeznaczenia terenu	Tereny wód powierzchniowych śródlądowych
2.	Zasady zagospodarowania	
	Ogólne zasady zagospodarowania	a) ustala się zakaz zabudowy, b) utrzymanie istniejących cieków oraz rowów z zakazem zanieczyszczania i zasypywania oraz z nakazem zabezpieczenia brzegów przed osuwaniem.

§ 32.

Oznaczenie klasy przeznaczenia terenu		1L - 5L
1.	Przeznaczenie terenu	
	Klasa przeznaczenia terenu	Tereny lasów
2.	Zasady zagospodarowania	
	Ogólne zasady zagospodarowania	a) sposób zagospodarowania i użytkowanie gruntów leśnych zgodnie z przepisami o lasach, b) ustala się zakaz zabudowy.

§ 33.

Oznaczenie klasy przeznaczenia terenu		1N
1.	Przeznaczenie terenu	
	Klasa przeznaczenia terenu	Teren niesklasyfikowany Teren zieleni, infrastruktury technicznej związany z obsługą i utrzymaniem dróg publicznych, w tym zbiorniki wodne - urządzenia oczyszczające wody opadowe.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a) ustala się zakaz budowy budynków, b) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie 1N – minimum 20%, c) ustala się maksymalną wysokość budowli - 15,0m.
2)	Zasady scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie działek	- 5000,0 m ² - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg,
b)	minimalna szerokość frontu działki	- 35,0m,
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	- 90 ⁰ ± 20 ⁰ .

§ 34.

Oznaczenie klasy przeznaczenia terenu		1KDS – 2KDS
1.	Przeznaczenie terenu	
	Klasa przeznaczenia terenu	Tereny komunikacji drogowej publicznej - teren drogi ekspresowej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a) teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, b) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych;
2)	Szerokość drogi w liniach rozgraniczających	a) 1KDS (droga krajowa nr S8) - w granicach planu szerokość zmienna od 9,0m do 13,5m, zgodnie z rysunkiem planu, b) 2KDS (droga krajowa nr S8) - w granicach planu szerokość zmienna od 6,5m do 26m, zgodnie z rysunkiem planu, c) zasady zagospodarowania strefy kontrolowanej w sąsiedztwie gazociągu zgodnie z § 17 ust.4.

§ 35.

Oznaczenie klasy przeznaczenia terenu		1KDS-KDL-KP
1.	Przeznaczenie terenu	
	Klasa przeznaczenia terenu	Teren komunikacji drogowej publicznej - teren drogi ekspresowej lub lokalnej lub komunikacji pieszo – rowerowej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a) teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, b) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych. c) zasady zagospodarowania strefy kontrolowanej w sąsiedztwie gazociągu zgodnie z § 17 ust.4.
2)	Szerokość dróg w liniach rozgraniczających	a) 1KDS-KDL-KP – szerokość zmienna, zgodnie z rysunkiem planu,

§ 36.

Oznaczenie klasy przeznaczenia terenu		1KDL
1.	Przeznaczenie terenu	
	Klasa przeznaczenia terenu	Teren komunikacji drogowej publicznej - teren drogi lokalnej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a) teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, b) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych., c) zasady zagospodarowania strefy kontrolowanej w sąsiedztwie gazociągu zgodnie z § 17 ust.4.
2)	Szerokość dróg w liniach rozgraniczających	b) 1KDL – w granicach planu szerokość zmienna od 15,5m do 30,5m, zgodnie z rysunkiem planu,

**DZIAŁ III.
Przepisy końcowe.**

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

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

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