
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻABIA WOLA

**obejmujący fragment
miejscowości ZALESIE**
(działki o nr ew. 181/2, 183/2, 128/2, 129,
130, 131, 132)

**UCHWAŁA NR 65/XXXIX/2021
RADY GMINY ŻABIA WOLA
Z DNIA 9 CZERWCA 2021 R.**

**UCHWAŁA NR 65/XXXIX/2021
RADY GMINY ŻABIA WOLA
z dnia 9 czerwca 2021 r.**

**W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY
ŻABIA WOLA OBEJMUJĄCEGO DZIAŁKI NR EW. 181/2, 183/2, 128/2, 129, 130, 131, 132
POŁOŻONE W MIEJSCOWOŚCI ZALESIE**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. tj. z 2020r. poz. 713 ze zm.), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 741 ze zm.) oraz Uchwały Nr 39/X/2019 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 26 czerwca 2019r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego działki o nr ew. 181/2, 183/2, 128/2, 129, 130, 131, 132 położone w miejscowości Zalesie 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 nr ew. 181/2, 183/2, 128/2, 129, 130, 131, 132 położone w miejscowości Zalesie na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2. 1. Plan obejmuje działki o nr ew. 181/2, 183/2, 128/2, 129, 130, 131, 132 położone w miejscowości Zalesie o powierzchni 6,96ha.

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. Uchwała składa się z następujących, integralnych części:

- 1) tekstu planu, stanowiącego treść uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1 : 2000, stanowiącego załącznik nr 1;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 4) rozstrzygnięcia dotyczącego sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego załącznik nr 3;
- 5) danych przestrzennych, o których mowa w art. 67a ustawy stanowiące załącznik nr 4.

§ 4. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustaleń:

- 1) granicy obszaru objętego planem;
- 2) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 4) strefy technicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV;
- 5) wymiarowania;
- 6) przeznaczenia terenów, oznaczonego odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów.

§ 5. Rysunek planu zawiera oznaczenia informacyjne, niebędące ustaleniami planu, określające:

- 1) teren zmeliorowany,
- 2) orientacyjną powierzchnię terenu.

§ 6. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

- 1) zasad ochrony przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) 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.

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący działki nr ew. 181/2, 183/2, 128/2, 129, 130, 131, 132 położone w miejscowości Zalesie w gminie Żabia Wola o którym mowa w §1 uchwały;
 - 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:2000, 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) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie terenu pod funkcje określone w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
 - 6) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzielony na rysunku planu linią rozgraniczającą fragment obszaru planu, dla którego ustalono przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania, oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;
 - 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, której nie może przekroczyć ściana sytuowanego budynku; poza nieprzekraczalne linie zabudowy mogą wystawać elementy budynków wymienione w przepisach ogólnych;
 - 8) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć maksymalną wysokość obiektów budowlanych (budynków, budowli i obiektów małej architektury).
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

§ 8. 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.

Rozdział 2 Przeznaczenie terenu

§ 9. Plan wyznacza tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

- 1) teren zabudowy usługowej i/lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczony symbolem literowym U/P;
- 2) teren komunikacji – teren drogi publicznej kategorii dojazdowej, oznaczony symbolem literowym KDD.

Rozdział 3 Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ochrony środowiska

§ 10. W zakresie kształtowania ładu przestrzennego ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy poprzez zwymiarowanie na rysunku planu oraz określone w przepisach szczegółowych.

§ 11. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, za wyjątkiem przedsięwzięć służących realizacji celów publicznych;
- 2) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 3) odprowadzanie ścieków w sposób zapewniający ochronę przed zanieczyszczeniem gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 4) gromadzenie odpadów w urządzeniach przystosowanych do ich przechowywania, umieszczanych w osłoniętych miejscach, na podłożu nieprzepuszczalnym.

Rozdział 4 Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 12. Na obszarze objętym planem należy uwzględnić, zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi prawa wodnego, uwarunkowania wynikające z występowania gruntów zmeliorowanych (na których występują urządzenia melioracji wodnych) oznaczonych na rysunku planu granicą gruntów zmeliorowanych.

§ 13. 1. Dla istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15 kV ustala się strefę techniczną o szerokości 7,5 m, liczonej od osi linii, określoną na rysunku planu.

2. Dla strefy technicznej, o której mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 2) lokalizację obiektów budowlanych nie wymienionych w pkt 1 zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz lokalizowania drzew w odległości mniejszej niż 10,0 m od rzutu pionowego skrajnego przewodu linii.

3. W przypadku skablowania lub likwidacji linii, o której mowa w ust. 1 ustala się likwidację strefy.

Rozdział 5

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

§ 14. 1. W obrębie planu nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalną powierzchnię działki na 3000 m²,
- 2) minimalną szerokość frontu działki na 20,0 m,
- 3) kąt położenia działki względem pasa drogowego drogi, z której jest obsługiwana od 75° do 90°.

Rozdział 6

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 15. 1. Ustala się, że obsługa komunikacyjna odbywać się będzie poprzez drogę zbiorczą położoną poza obszarem objętym planem.

2. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym poprzez drogę zbiorczą znajdującą się poza planem z drogą krajową nr S8.

Rozdział 7

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§16. 1. Ustala się dopuszczenie utrzymania, przebudowy i rozbudowy istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

2. Ustala się obsługę istniejących i projektowanych obiektów budowlanych z sieci infrastruktury technicznej, poprzez istniejące i projektowane przewody magistralne i sieć rozdzielczą, oraz poprzez urządzenia lokalne.

§ 17. Dla infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie z gminnej sieci wodociągowej o minimalnej średnicy 90 mm, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych w tym w szczególności dotyczących rozwiązań indywidualnych,
 - b) zaopatrzenie z istniejącej stacji uzdatniania wody obsługującej miejscowość,
 - c) uwzględnienie wymogów przeciwpożarowych w zakresie lokalizacji hydrantów zewnętrznych;
- 2) w zakresie odprowadzania ścieków:
 - a) odprowadzanie do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych w tym w szczególności dotyczących rozwiązań indywidualnych,
 - b) minimalną średnicę sieci kanalizacji sanitarnej na 200 mm,
 - c) odprowadzenie do oczyszczalni ścieków obsługującej miejscowość;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych odprowadzanie powierzchniowo lub do sieci kanalizacji deszczowej;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zaopatrzenie z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15 kV i niskiego napięcia nN, po rozbudowie o nowe stacje transformatorowe SN/nN,

- b) dla wewnętrznych stacji transformatorowych zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki budowlanej, na której są zlokalizowane, dopuszczenie budowy 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy,
- c) dopuszczenie zaopatrzenia w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100kW, za wyjątkiem urządzeń wykorzystujących siłę wiatru;
- 5) w zakresie gospodarki odpadami unieszkodliwianie zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami;
- 6) w zakresie dostarczania ciepła zaopatrzenie z indywidualnych źródeł wykorzystujących paliwa nisko emisyjne lub niepowodujących emisji;
- 7) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej i teleinformatycznej dopuszczenie utrzymania, przebudowy i rozbudowy oraz budowy sieci i obiektów.

Rozdział 8

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

Rozdział 9

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

§ 19.1. Ustala się stawkę procentową, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem U/P w wysokości 20%;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem KDD w wysokości 0%.

DZIAŁ II

Przepisy szczegółowe

Rozdział 10

Przeznaczenie terenu. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

§ 20. Dla terenu oznaczonego symbolem U/P1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej i/lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - b) wysokość zabudowy do 15 m,
 - c) dachy płaskie oraz dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 20° do 35°;
- 3) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalną intensywność zabudowy na 1,8,
 - c) minimalną intensywność zabudowy na 0,1,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 20%,

- e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki istniejącej lub projektowanej - maksymalnie na 0,65,
 - f) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, na 3000 m²;
- 4) w zakresie miejsc do parkowania:
- a) minimum 1 miejsce parkingowe dla samochodów ciężarowych na każde 500 m² powierzchni użytkowej budynków oraz min. 1 miejsce parkingowe dla samochodów osobowych na każde 100m² powierzchni użytkowej budynków, jednak nie mniej niż 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych,
 - b) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, realizację zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) realizację w granicy własnej terenu;
- 5) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 12 i § 13 uchwały.

§ 21. Dla terenu oznaczonego symbolem KDD1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny drogi publicznej klasy dojazdowej,
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających w zakresie fragmentu objętego planem zmienna od 3,0 do 3,4 m (docelowa szerokość drogi 12,0m).

DZIAŁ III

Rozdział 11

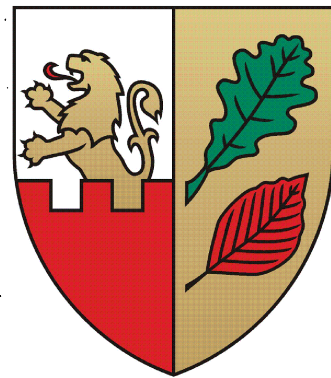
Przepisy końcowe

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

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

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

PRZEWODNICZĄCY RADY
Anna Filipowicz

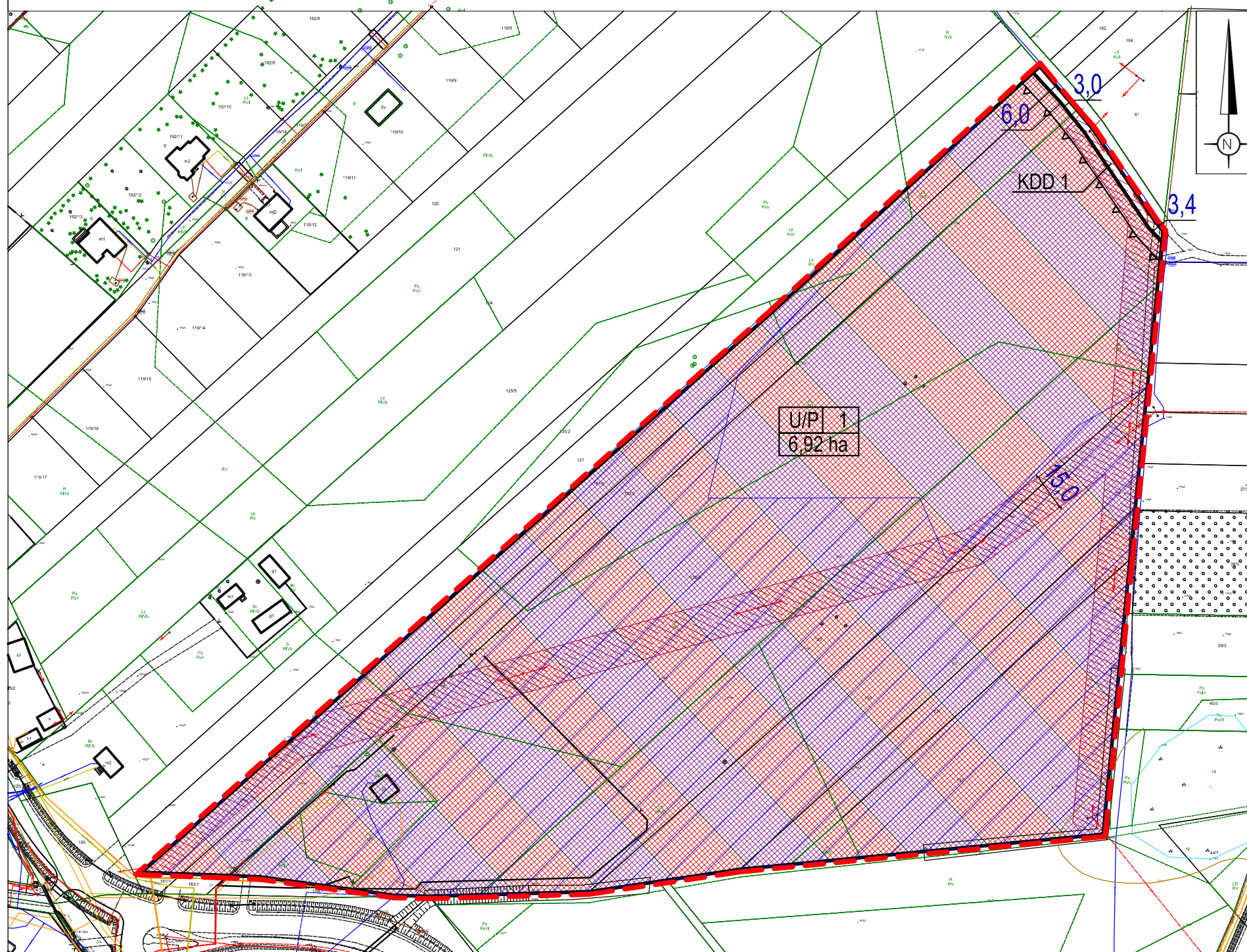


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻABIA WOLA
OBEJMUJĄCY DZIAŁKI O NR EW. 181/2, 183/2, 128/2, 129, 130, 131, 132
POŁOŻONE W MIEJSCOWOŚCI ZALESIE

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr 65/XXXIX/2021 Rady Gminy Żabia Wola
z dnia 9 czerwca 2021r.

RYSUNEK PLANU

SKALA 1 : 2000
1 cm - 20 m
20 10 0 50



OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
- STREFA TECHNICZNA NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 15kV
- WYMIAROWANIE
- TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I/LUB OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
- TERENY DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ

OZNACZENIA NIEBĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:

- TEREN ZMELIOROWANY
- ORIENTACYJNA POWIERZCHNIA TERENU

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

GMINY ŻABIA WOLA

SKALA 1: 10 000



- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- OBSZARY SKUPIONEGO OSADNICTWA MIESZKANIOWEGO I ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY ZAGRODOWEJ Z MOŻLIWOŚCIĄ REALIZACJI PODSTAWOWYCH USŁUG
- OBSZARY Z PRZEWAGĄ PRODUKCJI, SKŁADÓW I USŁUG O OGRANICZONEJ UCIAŻLIWOŚCI, Z ISTNIEJĄCĄ ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ I MIESZKANIOWĄ

Studium dopuszcza możliwość korygowania granic terenów wskazanych do objęcia planem

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr 65/XXXIX/2021
Rady Gminy Żabia Wola
z dnia 9 czerwca 2021r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻABIA WOLA OBEJMUJĄCEGO
DZIAŁKI O NR EW. 181/2, 183/2, 128/2, 129, 130, 131, 132 POŁOŻONE W MIEJSCOWOŚCI ZALESIE**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021r. poz. 741 ze zm.) 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. 181/2, 183/2, 128/2, 129, 130, 131, 132 położone w miejscowości Zalesie.

Projekt planu wyłożony był do publicznego wglądu od 11 marca 2021 roku do 16 kwietnia 2021 roku, z terminem składania uwag do dnia 30 kwietnia 2021 roku.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY
Anna Filipowicz

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

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2021 roku, poz. 741 ze zm.) 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 gminnej. Koszty wykupu terenu pod poszerzenie drogi publicznej KDD1 obciążają budżet gminy.

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

Przebudowa drogi gminnej 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:

Miejscowość Zalesie pokryta jest w znacznej części siecią wodociagową między innymi wzdłuż ulic: Grodziskiej, Mrownej, Nowiny, Jagodowej, Irysowej, Pod Sosnami, częściowo w ul. Zdrojowej. Obszar planu znajduje się w zasięgu ulicy Nowiny.

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