

---

**MIEJSCOWY PLAN  
ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO  
GMINY ŻABIA WOLA**

---

---

obejmujący fragment  
miejscowości Żelechów  
**(OBSZAR 1D-2-I)**

---

UCHWAŁA NR 82/XL/2021  
RADY GMINY ŻABIA WOLA  
z dnia 30 czerwca 2021 roku

---



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

---

**Zespół projektowy:**

**Projektant:**

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

**Kierownik Pracowni:**

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

**UCHWAŁA NR 82/XL/2021  
RADY GMINY ŻABIA WOLA**

**Z dnia 30 czerwca 2021 roku**

**W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY ŻABIA WOLA OBEJMUJĄCEGO FRAGMENT MIEJSCOWOŚCI ŻELECHÓW (OBSZAR 1D-2-I)**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713, 1378, z 2021 r. poz. 1038) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2021r. poz. 741 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr 48/XXXVII/2014 z dnia 17 czerwca 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego fragmenty miejscowości Żelechów, zmienionej kolejno Uchwałą Nr 51/XXVIII/2017 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 19 września 2017r., Uchwałą Nr 43/XXXVII/2018 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 25 września 2018r oraz Uchwałą Nr 81/XL/2021 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 30 czerwca 2021r., 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 się, co następuje:

**§ 1.**

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmujący fragment miejscowości Żelechów (Obszar 1D-2-I) na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

**§ 2.**

1. Plan obejmuje działki o nr ew. 550/3, 550/8, 550/10 położone w miejscowości Żelechów o łącznej powierzchni 0,2629ha.
2. Granice obszaru objętego planem oznaczone są 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 w skali 1:1000 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;
  - 5) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy, stanowiące załącznik nr 4.
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,
    - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
    - c) nieprzekraczalna linia zabudowy,
    - d) wymiarowanie linii zabudowy,
    - e) obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii energetycznej średniego napięcia,
    - f) przeznaczenie terenu – określone symbolem literowym i cyfrowym;
  - 2) oznaczenia informacji niestanowiących ustaleń planu;
  - 3) oznaczenia informacji wynikających z przepisów odrębnych;
  - 4) 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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. W planie nie występują:
  - 1) obiekty dziedzictwa kulturowego, zabytki oraz dobra kultury współczesnej;
  - 2) obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

#### § 5.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
  - 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący fragment miejscowości Żelechów (obszar 1D-2-I) w gminie Żabia Wola o którym mowa w §1 uchwały;
  - 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący załącznik 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, 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 terenu niezbędny do realizacji i funkcjonowania przeznaczenia podstawowego terenu;
  - 8) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynków i innych obiektów budowlanych;
  - 9) **obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy** – należy przez to rozumieć teren położony w sąsiedztwie linii średniego napięcia (po 4,5m od osi linii), w którym zagospodarowanie podlega ograniczeniom wynikającym z przepisów odrębnych z zakresu bezpieczeństwa, w tym obowiązuje zakaz zabudowy dla budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.
2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i niezdefiniowanych w niniejszej uchwale należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

#### Informacje dotyczące konstrukcji planu

#### § 6.

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 cyfrowym i literowym.
3. Dla terenu wyznaczonego planem ustala się przeznaczenie podstawowe oraz uzupełniające.

### DZIAŁ I Przepisy ogólne

#### Rozdział 1 Przeznaczenie terenu

#### § 7.

Plan wyznacza tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

|    |  |
|----|--|
| WW | teren infrastruktury technicznej – ujęcie wody i stacja uzdatniania wody |
|----|--|

## **Rozdział 2**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

#### **§ 8.**

1. Ustala się, że kierunek głównej kalenicy dachu budynku musi być prostopadły lub równoległy do granicy działki budowlanej.
2. Ustala się kolorystykę dachów budynków jako obowiązującą - w odcieniach brązu, zieleni, czerwieni lub czerni.
3. Ustala się pokrycie dachów budynków blachą, blachodachówką, dachówką ceramiczną i betonową, gontem bitumicznym lub drewnianym lub podobnymi do nich pokryciami.
4. Szczegółowe ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy w poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały (przepisy szczegółowe).

## **Rozdział 3**

### **Zasady i warunki ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

#### **§ 9.**

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 zgodnie z przepisami z zakresu Prawa Wodnego;
- 2) Wprowadza się ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpływać na stan tych wód.

#### **§ 10.**

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

#### **§ 11.**

W obszarze planu nie występują tereny objęte ochroną przed hałasem.

## **Rozdział 4**

**Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.**

#### **§ 12.**

1. Na działkach o nr ew. 550/3, 550/8 i 550/10 w miejscowości Żelechów zlokalizowane jest ujęcie wody wraz z ustanowioną strefą ochrony bezpośredniej o zasięgu  $r = 8,0m$  licząc od zarysu istniejącej obudowy studziennej. Zagospodarowanie w granicach strefy zgodnie z przepisami z zakresu Prawa Wodnego.
2. W obszarze planu nie występują tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

## **Rozdział 5**

### **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.**

#### **§ 13.**

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

2. Zasady i warunki 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.**

#### **§ 14.**

Obiekty budowlane w sąsiedztwie linii energetycznej średniego napięcia (w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy) należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy bezpieczeństwa i inne przepisy odrębne. W obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy ustala się zakaz sytuowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.

## **Rozdział 7**

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

#### **§ 15.**

1. Określenie układu komunikacyjnego wraz z parametrami oraz klasyfikacją dróg: Ustala się obsługę obszaru objętego planem drogą powiatową nr 1519W przez drogę wewnętrzną znajdującą się poza granicami planu.
2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym: Układ komunikacyjny obszaru planu powiązany jest poprzez drogi powiatowe nr 1519W i 1503W z drogą krajową nr S8.

## **Rozdział 8**

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

#### **§ 16.**

Zasady zaopatrzenia w wodę: Teren zaopatrywany jest z własnego ujęcia wody pitnej (studni głębinowej).

#### **§ 17.**

Zasady odprowadzenia ścieków bytowych i wód opadowych:

- 1) Dopuszcza się do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej odprowadzanie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych z wywozem do oczyszczalni ścieków na podstawie umów indywidualnych;
- 2) Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do wód i do ziemi z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego.

#### **§ 18.**

Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną: Ustala się zasilanie terenu w energię elektryczną poprzez istniejące i projektowane sieci średniego i niskiego napięcia.

#### **§ 19.**

Telekomunikacja: Ustala się zasadę obsługi w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną.

#### **§ 20.**

Zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy: Ustala się, że obszar planu winien być objęty zaopatrzeniem w gaz w oparciu o budowę sieci średniego ciśnienia z zachowaniem obowiązujących norm w zakresie prowadzenia i lokalizowania sieci i urządzeń.

#### **§ 21.**

Zasady zaopatrzenia w ciepło: Ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem ekologicznych czynników grzewczych, w szczególności: gazu, energii elektrycznej, energii słonecznej, oleju niskosiarkowego oraz z odnawialnych źródeł energii.

### § 22.

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

### § 23.

Ustalenia ogólne: Dla planowanej zabudowy należy zachować odległości od wszelkich istniejących sieci i urządzeń podziemnych i naziemnych wynikające z przepisów odrębnych.

## Rozdział 9

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

### § 24.

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:

### § 25.

Określa się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wskutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w wysokości 0,1%.

## Dział II

### Przepisy szczegółowe

## Rozdział 1

### Przeznaczenie terenu. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

### § 26.

| Oznaczenie terenu |  | 1WW   |
|-------------------|--|---|
| <b>1.</b>         | <b>Przeznaczenie terenu</b>  |   |
| 1)                | <b>przeznaczenie podstawowe</b>  | Tereny infrastruktury technicznej – ujęcie wody i stacja uzdatniania wody.<br><br>Zespół budynków i budowli oraz powiązanych z nimi urządzeń przeznaczonych do poboru i uzdatniania wody.   |
| 2)                | <b>przeznaczenie uzupełniające</b>   | a) komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska   |
| <b>2.</b>         | <b>Zasady zagospodarowania</b>   |   |
| 1)                | <b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>  | Na terenie 1WW znajduje się strefa ochronna ujęcia wód podziemnych obejmująca wyłącznie teren ochrony bezpośredniej o zasięgu $r = 8,0m$ licząc od zarysu istniejącej obudowy studziennej. Zagospodarowanie w granicach strefy zgodnie z § 12 ust.1.<br><br>W obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy ustala się zakaz zabudowy budynkami z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi. |
| 2)                | <b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b> |   |
| a)                | nieprzekraczalne linie zabudowy  | - od granicy planu (działki o nr ew. 550/4) - 3,0m,   |

|  |  |  |
|--|--|--|
| b)   | parametry zabudowy działki budowlanej                              | - udział procentowy powierzchni zabudowy – do 25% powierzchni działki budowlanej na terenie 1WW,<br>- udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej na terenie o symbolu 1WW,<br>- maksymalna intensywność zabudowy – 0,25,<br>- minimalna intensywność zabudowy – 0,01, |
| c)   | maksymalna wysokość zabudowy                                       | - 15,0 m, w tym:<br>- maksymalna wysokość budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy – 4,0m,<br>- maksymalna wysokość pozostałych budynków – 7,0m,   |
| d)   | geometria dachów   | - dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 40° ,  |
| <b>3) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości</b> |  |  |
| a)   | minimalne powierzchnie działek                                     | 2600m <sup>2</sup><br>- ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych,  |
| b)   | minimalne fronty działek   | 50,0m,   |
| c)   | kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego | 90°± 20°   |
| <b>4) Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>                                |  |  |
| a)   | obsługa komunikacyjna terenu                                       | Ustala się obsługę obszaru objętego planem drogą powiatową nr 1519W przez drogę wewnętrzną znajdującą się poza granicami planu.  |
| b)   | parkingi   | Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 1-go miejsca postojowego dla samochodu osobowego na własnej działce.  |

**Dział III  
Rozdział 1  
Przepisy końcowe**

**§ 27.**

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żabia Wola.

**§ 28.**

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

**§ 29.**

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

Anna Filipowicz