

**UCHWAŁA NR 33/2005
RADY GMINY ŻABIA WOLA
z dnia 30 sierpnia 2005 roku**

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Gminy Żabia Wola obejmująca teren działki nr ewid.1/6 we wsi Słubica A**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 15 i art.20ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z dnia 10 maja 2003 r. poz. 717) oraz Uchwały Nr 63/2004 z dnia 28 września 2004 roku Rady Gminy Żabia Wola w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola, Uchwały zmieniającej Nr 2/2005 z dnia 7 lutego 2005 roku Rady Gminy Żabia Wola obejmującej teren działki nr ewid.1/6 we wsi Słubica A Rada Gminy Żabia Wola stwierdzając, że niniejsza zmiana planu jest zgodna z uchwałą Rady Gminy Żabia Wola Nr 43/99 z dnia 28 października 1999 roku w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z elementami strategii rozwoju gminy Żabia Wola , uchwala co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującą teren działki nr ewid.1/6 we wsi Słubica A zwaną dalej planem, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.
2. Zmiana planu polega na zmianie przeznaczenia terenów rolnych R1 na tereny usług produkcyjnych nieuciążliwych i składów U,S , tereny rezerwy przeznaczonej pod dostosowanie drogi krajowej Nr8 do parametrów drogi ekspresowej K, tereny drogi publicznej będące poszerzeniem istniejącej drogi KDp, tereny projektowanej stacji transformatorowej E.

§ 2. Plan obejmuje obszar położony w gminie Żabia Wola – teren działki nr ewid.1/6 we wsi Słubica A.

1. Granica obszaru planu jest wyznaczona poprzez granice ewidencyjne działki nr1/6.
2. Granice obszaru objętego planem oznaczone są odpowiednimi symbolami graficznymi na rysunku stanowiącym załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. Plan obejmuje:

- 1) tekst planu stanowiący niniejszą uchwałą;
- 2) rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały obejmujący następujące ustalenia :
 - granice obszaru objętego planem,
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - przeznaczenie obszarów – określone symbolami literowymi,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,

§ 4. Plan określa:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego na powyższych terenach;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego na powyższych terenach;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej na powyższych terenach;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów ;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;

- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w tym:
 - a) określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikacją ulic i innych szlaków komunikacyjnych;
 - b) określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym;
 - c) wskaźniki w zakresie komunikacji i sieci infrastruktury technicznej, ilość miejsc postojowych w stosunku do powierzchni użytkowej obiektów usługowych;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z dnia 10 maja 2003r.).

§ 5. Przeznaczenie terenów.

Plan wyznacza tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania określone odpowiednimi symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi je spośród innych terenów:

U,S	- tereny usług produkcyjnych nieuciążliwych i składów,
K	- teren komunikacji przeznaczony pod dostosowanie istniejącej drogi krajowej Nr 8 do parametrów drogi ekspresowej,
KDp	- teren komunikacji przeznaczony pod poszerzenie istniejącej drogi publicznej służącej obsłudze terenu U,S ,
E	- tereny infrastruktury technicznej – projektowana stacja transformatorowa

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu zostały wyznaczone:

- linie rozgraniczające wyznaczające teren K o zmiennej szerokości, przeznaczony pod poszerzenie istniejącej drogi krajowej Nr 8 do 70m w liniach rozgraniczających (wyznaczony symetrycznie od osi istniejącej drogi) – wzdłuż istniejącej drogi na całej długości działki nr ewid.1/6

- linie rozgraniczające teren KDp przeznaczony pod poszerzenie istniejącej drogi dojazdowej gminnej:

a) do 12m w liniach rozgraniczających (teren wyznaczony symetrycznie od osi drogi) – wzdłuż istniejącej ulicy Granicznej na całej długości działki nr ewid.1/6;

- linie rozgraniczające tereny U,S określa rysunek planu;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających drogi publiczne są określone na rysunku planu i wynoszą 20.0m od linii rozgraniczających tereny K i 8.0m od linii rozgraniczających tereny KDp.

3) w obszarze opracowania wprowadza się zakaz lokalizowania betonowych ogrodzeń prefabrykowanych.

4) szczegółowe ustalenia kształtowania ładu przestrzennego w poszczególnych obszarach są określone w § 10 niniejszej uchwały,

5) zagospodarowanie terenów winno spełniać obowiązujące normy i warunki techniczne,

6) dopuszcza się lokalizowanie reklam oraz obiektów małej architektury w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą tereny K , tereny KDp a wyznaczoną planem linią zabudowy.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

- 1) ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko oraz przedsięwzięć dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagany ;
- 2) ustala się, że realizacja niezbędnych elementów infrastruktury technicznej lub urządzeń ochrony środowiska zapewniających ochronę gleby, wód powierzchniowych i podziemnych oraz powietrza powinna następować równocześnie lub wyprzedzająco w stosunku do realizacji inwestycji i urządzeń na terenach objętych planem;
- 3) ustala się obowiązek zachowania min.40% powierzchni biologicznie czynnej na terenach o symbolu U,S;
- 4) nakazuje się, że wprowadzane w ramach urządzania zieleni nasadzenia będą rodzimymi gatunkami roślin;
- 5) wody opadowe i roztopowe z powierzchni szczelnej terenów przemysłowych i składowych, a także parkingów o pow. powyżej 0.1 ha powinny być oczyszczone przed wprowadzeniem do wód lub do ziemi w ilości jaka powstaje z opadów o natężeniu co najmniej 15l/s ; wody opadowe lub roztopowe pochodzące z dachów mogą być wprowadzane do wód lub do ziemi bez oczyszczenia.
- 6) eksploatacja instalacji nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska;
- 7) eksploatacja instalacji powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza , emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem , do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny;
- 8) eksploatacja instalacji powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do środowiska jest dozwolona po uzyskaniu pozwolenia na wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza; rodzaje instalacji dla których w/w pozwolenie jest wymagane określają przepisy odrębne.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Na obszarze objętym planem nie występują obiekty zabytkowe wpisane do ewidencji zabytków lub będące pod ochroną konserwatorską.

§ 9. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

1. **U,S** – tereny usług produkcyjnych nieuciążliwych i składów;
 - 1) formy, parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy:
 - a) budynków usługowych i składowych -
 - maksymalna ilość kondygnacji – 2,
 - maksymalna wysokość - 12.0 m,
 - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.80 m w stosunku do poziomu terenu,
 - dachy jedno i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 40°.
 - b) budynków garażowych i gospodarczych służących obsłudze budynków usługowych i składowych -
 - maksymalna ilość kondygnacji – 1
 - maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu połaci dachowych - 6.0 m,
 - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru- 0.30 m w stosunku do poziomu terenu,
 - dachy jedno i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 40°.
 - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków od linii rozgraniczających tereny dróg publicznych są określone na rysunku planu i wynoszą:
 - 20.0 m - od linii rozgraniczających poszerzenie terenu K dla drogi Nr8,
 - 8.0 m - od linii rozgraniczających poszerzenie terenu KDp dla drogi dojazdowej gminnej Nr 4229 (ulica Graniczna),

3) dopuszcza się sytuowanie na w/w terenie obiektów usług produkcyjnych, składów i usług związanych z obsługą handlu (sklepy o powierzchni sprzedażnej do 1000 m², hurtownie, budynki biurowe, zakłady drobnej wytwórczości).

4) plan dopuszcza, że istniejący budynek może być użytkowany na cele mieszkalne.

2. K - teren komunikacji przeznaczony pod dostosowanie istniejącej drogi krajowej Nr 8 do parametrów drogi ekspresowej;

- 1) teren przeznaczony pod poszerzenie istniejącej drogi krajowej o szerokości zmiennej wg. zał. graficznego,
- 2) szerokość terenu dla drogi krajowej Nr8 określa rysunek planu; szerokość ta jest wynikiem osiowego poszerzenia do wymaganych 70m w liniach rozgraniczających,
- 3) na terenach komunikacji zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu ;
- 4) dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych oraz po uzyskaniu zgody zarządcy drogi.

3. KDp - teren komunikacji przeznaczony pod poszerzenie istniejącej drogi publicznej służącej obsłudze terenu U,S;

- 1) teren przeznaczony pod poszerzenie drogi publicznej - drogi gminnej Nr4229 (ulica Graniczna),
- 2) szerokość terenu KDp określa rysunek planu; szerokość ta jest wynikiem osiowego poszerzenia istniejącej drogi dojazdowej,
- 3) na terenach komunikacji zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu ;
- 4) dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych oraz po uzyskaniu zgody zarządcy drogi.

4.E - teren infrastruktury technicznej o wymiarach 3.0x3.0m – projektowana stacja transformatorowa; zakaz zabudowy nie związanej z obsługą terenu; projektowany budynek trafostacji musi nawiązywać wyglądem architektonicznym do projektowanych i istniejących budynków usługowych na terenie U,S lub w pobliżu terenu.

§ 10. Szczegółowe zasady i warunki podziału, scalania i podziału nieruchomości.

- a) plan nie obejmuje terenów przeznaczonych do scalenia i podziału określonych w przepisach odrębnych dotyczących gospodarki nieruchomościami.
- b) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na terenach zabudowy usługowo - składowej U,S – minimum 2500m²
- c) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej wynosi 25m;
- d) plan zaleca wydzielenie granic działek w nawiązaniu do istniejących kierunków przebiegu granic;
- e) granice nowo wydzielonych działek muszą być usytuowane równolegle do bocznej granicy działki nr 1/6 od strony ulicy Ogrodowej.

§ 11. Zasady modernizacji , rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Plan określa układ komunikacyjny wraz z parametrami oraz klasyfikacją dróg:

1) obszar objęty planem jest obsługiwany przez układ istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych.

2) plan wyznacza następujące drogi publiczne :

- a) droga Nr8 klasy S szerokości minimum 70.0 m w liniach rozgraniczających,
- b) droga Nr4229 klasy gminnej szerokości minimum 12.0 m w liniach rozgraniczających,

- 3) plan dopuszcza wprowadzenie dróg wewnętrznych służących obsłudze terenu;
 - 4) drogi wewnętrzne nie są wyznaczone na rysunku planu, ich lokalizacja zostanie ustalona na etapie podziałów; minimalna szerokość dróg wewnętrznych wynosi min. 8m w liniach rozgraniczających, nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków wynosi 6m od linii rozgraniczających tereny dróg wewnętrznych,
2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:
- a) układ komunikacyjny obszaru objętego planem oparty jest o istniejącą drogę krajową Nr 8, drogę gminną Nr 4229 i drogę dojazdową (ul. Ogrodową); pozostałe drogi stanowią układ dróg dojazdowych wewnątrz obszaru;
 - b) obsługa komunikacyjna terenu U, S może nastąpić pośrednio z drogi krajowej Nr 8 po zmodernizowaniu jej do parametrów drogi ekspresowej za pośrednictwem dróg zastępczych dla ruchu powolnego zdjętego z drogi krajowej nr 8. Modernizacja drogi wg. „Aktualizacji koncepcji programowo – przestrzennej dostosowania drogi krajowej nr 8 do parametrów drogi ekspresowej na odcinku Wolica do granic woj. Mazowieckiego” w uzgodnieniu i na warunkach GDDP i A.
Obsługa komunikacyjna w/w terenu będzie odbywać się z drogi gminnej Nr 4229. Po przystosowaniu drogi krajowej Nr 8 do parametrów drogi ekspresowej i zaprojektowaniu dróg serwisowych dostęp do terenu może odbywać się z dróg serwisowych.
Nawierzchnie dróg publicznych, z których następuje dojazd do działki muszą być przystosowane parametrami technicznymi właściwymi dla ruchu samochodów ciężarowych.
3. Wskaźniki w zakresie komunikacji, ilość miejsc postojowych w stosunku do powierzchni użytkowej obiektów usługowych i składowych:
- a) na terenach U, S
 - minimum 1 miejsce postojowe dla samochodu osobowego na 100m² powierzchni użytkowej budynku usługowego lub składowego, jednak nie mniej niż 3,
 - minimum 1 miejsce postojowe dla samochodów ciężarowych na 300m² powierzchni użytkowej budynku usługowego lub składowego,
 - b) dla terenu działki funkcjonalnie związanej z budynkiem mieszkalnym w przypadku lokalizowania w nim usług należy na własnej działce przewidzieć co najmniej 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych.

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1. Określenie układu sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz określenie warunków powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym.
- 1) zaopatrzenie w wodę:
 - a) do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z indywidualnych źródeł.
 - b) ustala się rozbudowę sieci wodociągowej wraz z siecią hydrantów p-poż. wzdłuż istniejących i planowanych dróg,
 - c) rozbudowa wodociągu z miejscowości Bartoszkówka (ujęcie wody).
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych i wód opadowych:
 - a) ustala się zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków sanitarnych do gruntu lub do cieków powierzchniowych.
 - b) w obszarze planu brak jest sieci kanalizacji sanitarnej, ustala się odprowadzenie ścieków sanitarnych do planowanej sieci kanalizacji sanitarnej (Słubica A – Oddział - do oczyszczalni ścieków w Bieniewcu), a do czasu jej realizacji do szczelnych zbiorników bezodpływowych, z wywozem na oczyszczalnię na podstawie umów.
 - c) ustala się zakaz odprowadzania nie oczyszczonych z zawiesin i substancji ropopochodnych wód opadowych z powierzchni utwardzonych bezpośrednio do gruntu lub do cieków powierzchniowych; wody opadowe z w/w terenów przed zrzutem do odbiornika wymagają oczyszczenia w separatorach; wody opadowe z dachów mogą być odprowadzane powierzchniowo do gruntu;
 - d) oczyszczanie wód opadowych z powierzchni utwardzonych należy oczyszczać w granicach własnych działki;

- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną :
 - a) w obszarze opracowania istnieją sieci SN,
 - b) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych (SN, NN);
 - c) strefa napowietrznej linii 15 kV, w której występują ograniczone możliwości zabudowy i zagospodarowania terenu, stanowi pas o szerokości 15 m;
 - d) ustala się budowę sieci NN wzdłuż projektowanych dróg ;
 - e) budowa nowej stacji transformatorowej na warunkach i w uzgodnieniu z Zakładem Energetycznym.
 - 4) ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną w uzgodnieniu i na warunkach Zakładu Telekomunikacji;
 - 5) na obszarze objętym planem brak jest sieci gazowych docelowo ustala się zasilanie w gaz w oparciu o projektowaną sieć gazu przewodowego (zgodnie z koncepcją w uzgodnieniu i na warunkach Zakładu Gazowniczego);
 - 6) ustala się zaopatrzenie ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z preferencją dla nieszkodliwych, ekologicznych czynników grzewczych (gaz, olej opałowy niskosiarkowy, energia elektryczna, energia słoneczna, odnawialne formy energii), których eksploatacja powodująca wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza nie spowoduje przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego właściciel instalacji posiada tytuł prawny;
 - 7) usuwanie odpadów:
 - a) ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych i wywóz na gminne wysypisko na podstawie umów i zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - b) zaleca się realizację systemu selektywnej zbiórki odpadów w miejscu ich powstawania z zapewnieniem pojemników na surowce wtórne;
 - c) teren objęty planem należy włączyć do gminnego systemu gospodarki odpadami komunalnymi.
2. Ustalenia ogólne.
- 1) dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej w pasie drogowym w oparciu o przepisy odrębne;
 - 2) dla planowanej zabudowy należy zachować odległości od wszelkich istniejących sieci i urządzeń podziemnych i naziemnych wynikające z przepisów odrębnych.
 - 3) dla terenów położonych w sąsiedztwie linii energetycznych średniego napięcia obiekty należy projektować z zachowaniem Polskich Norm i przepisów bezpieczeństwa.

§ 13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania , urządzania i użytkowania terenów;

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

§ 14. Określa się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu dla terenów o symbolach U,S w wysokości 10 %, dla pozostałych w wysokości – 0.0%.

§ 15. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) Załącznik graficzny nr1 – rysunek planu,
- 2) Załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia planu do publicznego wglądu ,
- 3) Załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie dotyczące zgodności ustaleń planu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy,

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola
obejmująca teren działki o nr ewid. 1/6 we wsi Słubica A

- 4) Załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad finansowania , które należą do zadań własnych gminy.
- § 16.** Dla terenów objętych niniejszą zmianą traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola zatwierdzony Uchwałą Nr 37/2000 Rady Gminy w Żabiej Woli z dnia 27 kwietnia 2000 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 69, poz. 717 z 29 czerwca 2000 r.).
- § 17.** Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żabia Wola.
- § 18.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

PRZEWODNICZĄCY RADY GMINY
MIROSLAW BIEGANOWSKI