

**UCHWAŁA NR 46/05
RADY GMINY ŻABIA WOLA
z dnia 3 listopada 2005 roku**

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Gminy Żabia Wola obejmująca teren działki nr ewid.52/1 we wsi Żelechów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 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), Uchwały Nr 67/2004 z dnia 16 października 2004 roku Rady Gminy Żabia Wola w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola oraz Uchwały Nr 3/2005 z dnia 7 lutego 2005 roku Rady Gminy Żabia Wola w sprawie zmiany uchwały Nr 67/2004 z dnia 16 października 2004 roku obejmującej teren działki nr ewid.52/1 we wsi Żelechów Rada Gminy Żabia Wola stwierdzając, że niniejsza zmiana planu jest zgodna z uchwałą Rady Gminy Żabia Wola Nr 45/2005 z dnia 3 listopada 2005 roku w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola, uchwala co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującą teren działki nr ewid.52/1 we wsi Żelechów zwaną dalej planem, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.
2. Zmiana planu polega na zmianie przeznaczenia terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej M1 na tereny zabudowy usługowej, drobnej produkcji (drobnej wytwórczości), handlu i magazynów U oraz teren przeznaczony pod poszerzenie drogi publicznej służącej obsłudze terenu U.

§ 2. Plan obejmuje obszar położony w gminie Żabia Wola – teren działki nr ewid.52/1 we wsi Żelechów.

1. Granica obszaru planu jest wyznaczona poprzez granice ewidencyjne działki nr 52/1.
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 - tereny zabudowy usługowej, drobnej produkcji (drobnej wytwórczości), handlu i magazynów.

KDp - teren przeznaczony pod poszerzenie istniejącej drogi publicznej służącej obsłudze terenu U.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu zostały wyznaczone:

- linie rozgraniczające teren KDp przeznaczony pod poszerzenie istniejącej drogi publicznej wzdłuż istniejącej drogi w północnej części działki
- linie rozgraniczające tereny U określa rysunek planu;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających drogi publiczne są określone na rysunku planu i wynoszą 10.0m od linii rozgraniczających teren KDp.

3) dla budynków i obiektów budowlanych istniejących, zlokalizowanych z naruszeniem zasad ustalonych niniejszą uchwałą dopuszcza się ich funkcjonowanie, bez prawa ich odbudowy,

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

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

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

7) dopuszcza się lokalizowanie reklam oraz obiektów małej architektury w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą 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 (zakaz nie dotyczy realizacji przedsięwzięć zaliczanych do celów publicznych w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami).

- 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 wartościowego drzewostanu;
- 4) ustala się obowiązek zachowania min.35% powierzchni biologicznie czynnej na terenach o symbolu U.
- 5) nawierzchnia nowo budowanych parkingów dla samochodów osobowych musi być wykonana jako przepuszczalna dla wód opadowych i roztopowych.
- 6) wody opadowe i roztopowe z powierzchni szczelnej terenów przemysłowych i składowych, a także parkingów innych niż wymienione wyżej 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 15 l/s na 1 ha; wody opadowe lub roztopowe pochodzące z dachów mogą być wprowadzane do wód lub do ziemi bez oczyszczania.
- 7) eksploatacja instalacji nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska.
- 8) 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.
- 9) 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.
- 10) od strony terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem M1 należy wprowadzić ekrany z zieleni izolacyjnej.

§ 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 linii zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

1. U – tereny zabudowy usługowej, drobnej produkcji (drobnej wytwórczości), handlu i magazynów.

- 1) formy, parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy:
 - a) budynków usługowych -
 - maksymalna ilość kondygnacji – 2,
 - maksymalna wysokość - 10.0 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 -
 - maksymalna ilość kondygnacji – 1
 - maksymalna wysokość - 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:
 - 10.0 m - od linii rozgraniczających poszerzenie terenu KDp dla drogi dojazdowej (docelowo

gminnej).

3) dopuszcza się adaptację istniejącego budynku gospodarczego o pow. ok.1600 m² do sposobu użytkowania zgodnego z zapisami niniejszej uchwały.

4) na fragmencie w/w działki występują urządzenia melioracyjne, które wymagają uzgodnienia w WZMiUW w Grodzisku Mazowieckim.

2. KDp - tereny dróg publicznych dojazdowych;

- 1) tereny przeznaczone pod poszerzenie istniejącej drogi publicznej,
- 2) szerokość terenu KDp określa rysunek planu;
- 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.

§ 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 U
- 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 bocznych granic działki nr ewid.52/1 (wschodniej i zachodniej).

§ 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 dróg publicznych ,
- 2) plan wyznacza poszerzenie istniejącej drogi dojazdowej do 10.0 m w liniach rozgraniczających,

2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

- a) układ komunikacyjny obszaru objętego planem oparty jest o istniejącą drogę dojazdową powiązaną z drogą powiatową nr 38501 Siostrzeń - gmina Nadarzyn;

3. Wskaźniki w zakresie komunikacji , ilość miejsc postojowych w stosunku do powierzchni użytkowej obiektów usługowych:

- a) na terenach U – minimum 1 miejsce postojowe dla samochodu osobowego na 200m² powierzchni użytkowej budynku usługowego, jednak nie mniej niż 3;
dla samochodów ciężarowych 1 miejsce postojowe na 300 m² powierzchni użytkowej.

§ 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) z istniejącej sieci wodociągowej. W obrębie działki nr ewid. 52/1 istnieje przyłącze wodociągowe.

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, 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) odprowadzenie wód opadowych na terenie własnym działki.
- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną :
- a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej NN. W obrębie działki nr ewid. 52/1 istnieje przyłącze elektroenergetyczne.
 - b) 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;

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.

§ 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 symbolu U wysokości 10 %, dla pozostałych w wysokości – 0%.

§ 15. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola
obejmująca teren działki o nr ewid.52/1 we wsi Żelechów

- 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,
- 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.) oraz Uchwałą Nr 4/2004 Rady Gminy w Żabiej Woli z dnia 22 stycznia 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 75, poz.1890 z 2 kwietnia 2004 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