
**MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
GMINY ŻABIA WOLA**

obejmujący fragment
miejscowości **Żelechów**
(Obszar 1D - 1)

WRZESIEŃ' 2017



**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 52/XXVIII/2017
RADY GMINY ŻABIA WOLA
z dnia 19 września 2017 roku**

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 446 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2017r. poz. 1073) 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 Uchwałą Nr 38/XXVII/2017 z dnia 13 czerwca 2017r. i Uchwałą Nr 51/XXVIII/2017 z dnia 19 września 2017 roku, 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.) Rada Gminy uchwala co następuje:

§ 1.

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

§ 2.

1. Plan obejmuje fragment miejscowości Żelechów o powierzchni 0,3037ha, położony w gminie Żabia Wola przy drodze powiatowej nr 1503W.
2. Granica obszaru planu wyznaczona jest granicą ewidencyjną działek o nr ew. 563/1 i 563/2.
3. 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.
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 o różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,
 - e) strefa kontrolowana wzdłuż gazociągu średniego ciśnienia,
 - f) przeznaczenie terenów – określone symbolem literowym i cyfrowym;
 - 2) oznaczenia informacyjne niebędące ustaleniami planu;
 - 3) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola wraz z określeniem granic obszaru objętego niniejszym planem.
3. Integralną częścią niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie będące załącznikiem nr 2 dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.
4. Integralną częścią niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie będące załącznikiem nr 3 dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania, które należą do zadań własnych gminy.

§ 4.

1. Plan sporządza się w zakresie zgodnym z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. W planie nie występują:
 - 1) obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 2) obiekty dziedzictwa kulturowego i zabytki oraz dobra kultury współczesnej;
 - 3) tereny lub obiekty podlegające ochronie ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 5.

1. Ilekróć w uchwale jest mowa o:
 - 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący fragment miejscowości Żelechów (obszar 1D-1) 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 nieprzekraczalną linię 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 dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu i związany z nim sposób zagospodarowania dopuszczone na wyodrębnionym terenie, przy czym warunki tego dopuszczenia określa niniejsza uchwała;
 - 8) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu niezbędny do realizacji i funkcjonowania przeznaczenia podstawowego terenu;
 - 9) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynków i innych obiektów budowlanych;
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 każdego terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i zabudowy zapisano przepisy szczegółowe.
4. Plan wyznacza tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania określone odpowiednim symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów.
5. Dla terenów wyznaczonych planem ustala się przeznaczenie podstawowe oraz dla niektórych terenów przeznaczenie uzupełniające i dopuszczalne, a także warunki jego dopuszczenia.



DZIAŁ I

Przepisy ogólne

Rozdział 1

Przeznaczenie terenu

§ 7.

Plan wyznacza tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

U	teren zabudowy usługowej,
KD/Zp	teren komunikacji - teren przeznaczony pod poszerzenie drogi publicznej kategorii powiatowej, klasy zbiorczej,
KDWp	teren komunikacji – teren części drogi wewnętrznej.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8.

Zasady ustalania linii zabudowy: Dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy od strony dróg: słupów, zadaszeń, pilastrów - max do szerokości 1.50 m;

§ 9.

Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) Ustala się kolorystykę dachów budynków jako obowiązującą - w odcieniach brązu, zieleni, czerwieni lub czerni;
- 2) Szczegółowe ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy w poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały (przepisy szczegółowe).

§ 10.

Zasady sytuowania ogrodzeń:

- 1) Ogrodzenia od strony dróg należy lokalizować w ustalonej linii rozgraniczającej, z wycofaniem w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew), w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz zachowując minimalne odległości od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej określone w przepisach odrębnych;
- 2) Istniejące ogrodzenia niezlokalizowane w linii rozgraniczającej mogą być użytkowane w dotychczasowej lokalizacji, z prawem do ich zachowania, do czasu realizacji dróg;
- 3) Ustala się zakaz lokalizowania ogrodzeń pełnych oraz elementów prefabrykowanych betonowych od strony dróg.

§ 11.

Zasady sytuowania urządzeń reklamowych: Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń reklamowych wyłącznie w formie tablic reklamowych o powierzchni mierzonej w obrysie zewnętrznym do 3m² oraz słupów ogłoszeniowych.

Rozdział 3

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 12.

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 4 **Zasady i warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

§ 13.

1. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi w rozumieniu ustawy z zakresu udostępniania informacji o środowisku i jego ochronie.
2. Zakaz, o którym mowa w ust. 1 nie dotyczy infrastruktury technicznej i dróg.
3. Plan nie wskazuje terenów, na których byłaby dopuszczona lokalizacja zakładów o zwiększonym bądź dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

§ 14.

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) Ustala się, iż prowadzenie inwestycji liniowych (wodociąg, kable telefoniczne itp.) w terenie zmeliorowanym, przebudowa lub rozbiora urządzeń drenarskich wymagają przeprowadzenia postępowania na warunkach zgodnych z przepisami Prawa Wodnego.

§ 15.

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.

§ 16.

W zakresie ochrony przed hałasem: W obszarze planu brak jest terenów chronionych akustycznie.

Rozdział 5 **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.**

§ 17.

W strefie kontrolowanej od gazociągów średniego ciśnienia zagospodarowanie podlega przepisom wynikającym z przepisów odrębnych.

Rozdział 6 **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.**

§ 18.

1. Określenie układu komunikacyjnego wraz z parametrami oraz klasyfikacją dróg;
 - 1) Ustala się obsługę obszaru objętego planem poprzez drogi przylegające do granic planu: drogę powiatową nr 1503W oraz drogę wewnętrzną;
 - 2) Plan wyznacza:
 - a) poszerzenie drogi publicznej kategorii powiatowej, klasy zbiorczej 1KD/Zp,
 - b) narożne ścięcie linii rozgraniczających oznaczone symbolem 1KDWp.
 - 3) Szerokość terenów komunikacji w ich liniach rozgraniczających określono na rysunku planu oraz w § 30, § 31 niniejszej uchwały;
 - 4) Plan ustala, iż włączenia zjazdów do drogi powiatowej należy realizować prostopadłe do osi jezdni.

2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

- 1) Układ komunikacyjny obszaru planu powiązany jest poprzez drogę powiatową nr 1503W z drogą krajową nr 8 oraz poprzez drogę powiatową nr 1503W i drogę gminną (ul. Topolową) z miejscowością Żabia Wola.

Rozdział 7

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 19.

Zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) Obszar opracowania zasilany jest z istniejącego wodociągu gminnego zasilanego z ujęcia wód w miejscowości Żelechów. Ustala się obowiązek zaopatrzenia w wodę dla obszaru objętego planem z sieci wodociągowych;
- 2) Sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych;
- 3) Ustala się zakaz lokalizacji ujęć wody pitnej.

§ 20.

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 ziemi z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego.

§ 21.

Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) Ustala się zasilanie terenu w energię elektryczną poprzez istniejące i projektowane sieci średniego i niskiego napięcia;
- 2) Ustala się zasadę budowy sieci średniego i niskiego napięcia wzdłuż projektowanych i istniejących dróg.

§ 22.

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

§ 23.

Zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy:

- 1) W granicach planu występuje sieć średniego ciśnienia. 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;
- 2) Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie na rysunku planu zostały wskazane strefy kontrolowane od gazociągu średniego ciśnienia. Zagospodarowanie w strefach kontrolowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 24.

Zasady zaopatrzenia w ciepło: Ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem m.in. ekologicznych czynników grzewczych, w szczególności: gazu, energii elektrycznej, energii słonecznej, oleju niskosiarkowego, oraz innych odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż 40kW.



§ 25.

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

§ 26.

Ustalenia ogólne:

- 1) Sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów należy lokalizować na terenach komunikacji z zachowaniem wzajemnych odległości wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) Dla planowanej zabudowy należy zachować odległości od wszelkich istniejących sieci i urządzeń podziemnych i naziemnych wynikające z przepisów odrębnych.

Rozdział 8

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 27.

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:

§ 28.

1. Ustala się dla terenu o symbolu 1U opłatę w wysokości 10%.
2. Ustala się dla pozostałych terenów opłatę w wysokości 0%.

Dział II

Przepisy szczegółowe

Rozdział 1

Przeznaczenie terenu. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

§ 29.

Oznaczenie terenu		1U
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren zabudowy usługowej związanej z funkcjonowaniem straży pożarnej.
2)	Przeznaczenie uzupełniające	- budynki gospodarcze i garażowe, - komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska, ochrony przed zalewaniem dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - obiekty małej architektury.
3)	Przeznaczenie dopuszczalne	Usługi użyteczności publicznej, sale bankietowe, weselne.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Zasady zagospodarowania strefy kontrolowanej w sąsiedztwie gazociągu zgodnie z § 17.

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu		
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- od 8,0m do 9,5m od linii rozgraniczającej drogi 1KD/Zp, - 8,0m od granicy planu (drogi powiatowej przylegającej do granicy planu), - 6,0m od granicy planu (drogi wewnętrznej przylegającej do granicy planu).
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%, - powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – co najmniej 35%, - maksymalna intensywność zabudowy – 1,2, - minimalna intensywność zabudowy – 0,1.
c)	wysokość zabudowy	maksymalna wysokość 15,0m, w tym: - budynków – 12,0m - maksymalna wysokość obiektów małej architektury – 3,5m,
d)	geometria dachów	- dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°, - dachy mansardowe do 60°, - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych w budynkach gospodarczych lub garażowych, - w budynkach gospodarczych i garażowych kąt nachylenia połaci dachowych od 12°.
e)	ogrodzenia	zgodnie z § 10.
3) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości		
a)	minimalne powierzchnie działek	2600 m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty działek	30,0m
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±20°
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	- 2600 m ²
5) Obsługa komunikacyjna, parkingi		
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z drogi powiatowej przylegającej do granicy planu lub z drogi wewnętrznej przylegającej do północnej granicy planu
b)	parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia min 3 miejsc postojowych dla samochodów osobowych oraz min 2 miejsca postojowe dla jednostek straży pożarnej. Ustala się, iż miejsca postojowe należy lokalizować na terenie działek związanych z inwestycją.

§ 30.

Oznaczenie terenu		1KD/Zp
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren komunikacji – teren przeznaczony pod poszerzenie drogi publicznej kategorii powiatowej, klasy zbiorczej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	– teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, – dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, – zasady zagospodarowania strefy kontrolowanej w sąsiedztwie gazociągu zgodnie z § 17.
2)	Szerokość dróg w liniach rozgraniczających	1KD/Zp - szerokość części drogi w liniach rozgraniczających zmienna i wynosi od 1,5m do 3,0m, zgodnie z rysunkiem planu; planowana szerokość drogi 20,0m

§ 31.

Oznaczenie terenu		1KDWp
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren komunikacji – teren części drogi wewnętrznej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	– teren obejmują realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, – dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, – Zasady zagospodarowania strefy kontrolowanej w sąsiedztwie gazociągu zgodnie z § 17.
2)	Szerokość dróg w liniach rozgraniczających	1KDWp – narożne ścięcie linii rozgraniczających o wymiarach 5,0m × 5,0m.

**Dział III
Rozdział 1
Przepisy końcowe**

§ 32.

Na terenie objętym planem traci moc Uchwała Nr 4/2004 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 22 stycznia 2004r.

§ 33.

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żabia Wola.

§ 34.

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

§ 35.

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

**Sprawdzona pod
względem prawnym**

RADCA PRAWNY

Marcin Hemerling
WA-6790

PRZEWODNICZĄCY RADY

Romana Olczak