

**UCHWAŁA NR 36/XLI/2010  
RADY GMINY ŻABIA WOLA  
z dnia 29 czerwca 2010 roku**

**w sprawie zmiany uchwały Nr 36/XXXIII/2009 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 29 września 2009r dotyczącej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego fragment miejscowości Siestrzeń**

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. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Rada Gminy Żabia Wola uchwala co następuje:

**§ 1**

**W uchwale Rady Gminy Żabia Wola Nr 36/XXXIII/2009 z dnia 29 września 2009 roku wprowadza się następujące zmiany:**

1. W § 4 w ust. 2 uchyla się pkt 1.

2. W § 6 ust.3 otrzymuje brzmienie:

<b>„MN</b>	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
<b>MN/U</b>	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych,
<b>U/MN</b>	tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
<b>U</b>	tereny zabudowy usługowej,
<b>US,UT</b>	teren usług sportu i turystyki,
<b>P</b>	tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów,
<b>ZP</b>	tereny zieleni urządzonej,
<b>ZL</b>	tereny lasów,
<b>R/L</b>	tereny rolne z możliwością wprowadzenia zalesień,
<b>RZ</b>	tereny korytarza ekologicznego,
<b>Z</b>	tereny zieleni – tereny istniejących łąk, pastwisk i zadrzewień,
<b>WS</b>	tereny wód powierzchniowych,
<b>KDSp</b>	teren drogi publicznej - teren przeznaczony pod poszerzenie drogi kategorii krajowej klasy głównej ruchu przyspieszonego,
<b>KDGp</b>	teren drogi publicznej - teren przeznaczony pod poszerzenie drogi kategorii powiatowej klasy głównej,
<b>KDL</b>	tereny dróg publicznych - drogi kategorii gminnej klasy lokalnej,
<b>KDD</b>	tereny dróg publicznych - drogi kategorii gminnej klasy dojazdowej,
<b>E</b>	tereny infrastruktury – projektowane stacje transformatorowe.”

3. **§ 10 otrzymuje brzmienie:**

„Zasady i warunki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów.

1. **1MN, 2MN ( pow. 5.13ha)**

**1) Przeznaczenie:**

- a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (wolnostojąca lub bliźniacza) z dopuszczeniem budynków gospodarczych i garażowych oraz infrastruktury technicznej w tym komunikacji,
- b) przeznaczenie uzupełniające - dopuszcza się lokalizację usług towarzyszących w budynkach mieszkalnych lub jako zabudowa wolnostojąca o ile nie spowodują wprowadzenia ruchu transportu ciężkiego ponad 3,5t. ani wzmożonego ruchu samochodów osobowych;

**2) Formy i parametry kształtowania nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, kolorystyka elewacji i dachów, rodzaj użytych materiałów:**

a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych:

- maksymalna ilość kondygnacji – 2,
- maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższego punktu kalenicy – 12.0m,
- maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 1.20m w stosunku do poziomu terenu,
- dachy wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 40°;

b) budynków garażowych i gospodarczych:

- maksymalna ilość kondygnacji – 1,
- maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższego punktu kalenicy - 6.0m,
- maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru- 0.30m w stosunku do poziomu terenu,
- dachy wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 40°;

c) budynków usługowych:

- maksymalna ilość kondygnacji – 1,
- maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższego punktu kalenicy – 7.0m,
- maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru- 0.30m w stosunku do poziomu terenu, konieczność umożliwienia dostępności dla osób niepełnosprawnych,
- dachy płaskie lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40°,
- pow. zabudowy budynków usługowych max - 50m<sup>2</sup>;

d) kolorystyka elewacji i dachów oraz rodzaj użytych materiałów zgodnie z § 7 ust. 4 pkt 4, 5.

**3) Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- a) linia zabudowy: od drogi 1KDGp (droga powiatowa) - 15.0 m,  
od drogi 2KDD, 4KDD - 6.0m,  
od dróg niewskazanych na rysunku planu 5.0 m,
- b) intensywność zabudowy do 0.4,
- c) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki lub terenu 30%,

d) powierzchnia biologicznie czynna minimum 60%;

**4) Ogrodzenia** (położenie ogrodzenia i bram wjazdowych od strony dróg i placów, wysokość i inne parametry);

Zgodnie z § 7 pkt.5;

**5) Zasady podziału na działki budowlane:**

a) plan ustala dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimalną powierzchnię działki 1000m<sup>2</sup>,

b) szerokość nowo-wydzielonej działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej od strony drogi min. 20.0m,

c) w przypadku dokonania podziałów terenów przyległych do drogi powiatowej należy tak projektować podziały, aby układ komunikacyjny obsługujący dzielony teren sprowadzić do jednego zjazdu na drogę powiatową bez względu na przeznaczenie terenu;

**6) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

a) ustala się:

- minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek – 1000m<sup>2</sup>;
- minimalne fronty nowo wydzielonych działek - 20.0m;
- kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego - 90° ±10°;

**7) Ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z istniejącego zagospodarowania;**

Nie ustala się.

**8) Obsługa komunikacyjna, parkingi** (dojazdy i drogi wewnętrzne niewskazane na rysunku planu).

Teren komunikacyjnie obsługiwany będzie z drogi powiatowej i drogi wyznaczonej ustaleniami planu

a) dopuszcza się obsługę działek budowlanych drogami wewnętrznymi nieustalonymi na rysunku planu o szerokości minimum 8.0m,

b) w przypadku zapewnienia dojazdu do maksymalnie 4 działek dopuszcza się obsługę komunikacyjną dojazdem o szerokości 6.0 m,

c) ustala się lokalizację minimum 2 miejsc postojowych na działce budowlanej w obszarze MN;

**2. 1MN/U ( pow. 3.20ha)**

**1) Przeznaczenie:**

a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (wolnostojąca lub bliźniacza) i usługi nieuciążliwe związane z obsługą zabudowy mieszkaniowej definiowane w §5 ust.1, z dopuszczeniem budynków gospodarczych i garażowych oraz infrastruktury technicznej w tym komunikacji;

**2) Formy i parametry kształtowania nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, kolorystyka elewacji i dachów, rodzaj użytych materiałów:**

a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych:

- maksymalna ilość kondygnacji – 2,
- maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższego punktu kalenicy – 12.0m,

- maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 1.20m w stosunku do poziomu terenu,
- dachy wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 40°;

b) budynków garażowych i gospodarczych:

- maksymalna ilość kondygnacji – 1,
- maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższego punktu kalenicy - 6.0m,
- maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru- 0.30m w stosunku do poziomu terenu,
- dachy wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 40°;

c) budynków usługowych:

- maksymalna ilość kondygnacji – 2,
- maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższego punktu kalenicy – 10.0m,
- maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru- 0.30m w stosunku do poziomu terenu, konieczność umożliwienia dostępności dla osób niepełnosprawnych,
- dachy płaskie lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40°,
- pow. zabudowy budynków usługowych max - 100m<sup>2</sup>;

d) kolorystyka elewacji i dachów oraz rodzaj użytych materiałów zgodnie z § 7 ust. 4 pkt 4, 5.

**3) Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- a) linia zabudowy: od drogi 1KDD - 10.0 m,  
od drogi 3KDD - 10.0m,  
od dróg niewskazanych na rysunku planu 5.0 m,
- b) intensywność zabudowy do 0.56,
- c) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki lub terenu 30%,
- d) powierzchnia biologicznie czynna minimum 60%;

**4) Ogrodzenia** (położenie ogrodzenia i bram wjazdowych od strony dróg i placów, wysokość i inne parametry);

Zgodnie z § 7 pkt.5;

**5) Zasady podziału na działki budowlane:**

- a) plan ustala dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimalną powierzchnię działki 1200m<sup>2</sup>,
- b) szerokość nowo-wydzielonej działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej od strony drogi min. 20.0m.

**6) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- a) ustala się:
- minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek – 1200m<sup>2</sup>;
  - minimalne fronty nowo wydzielonych działek - 20.0m,

- kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego -  $90^{\circ} \pm 10^{\circ}$ ;

**7) Ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z istniejącego zagospodarowania;**

Nie ustala się.

**8) Obsługa komunikacyjna, parkingi** (dojazdy i drogi wewnętrzne niewskazane na rysunku planu).

Teren komunikacyjnie obsługiwany będzie z dróg wyznaczonych ustaleniami planu:

- a) dopuszcza się obsługę działek budowlanych drogami wewnętrznymi nieustalonymi na rysunku planu o szerokości minimum 8.0m,
- b) w przypadku zapewnienia dojazdu do maksymalnie 4 działek dopuszcza się obsługę komunikacyjną dojazdem o szerokości 6.0 m,
- c) ustala się lokalizację minimum 2 miejsc postojowych na działce budowlanej w obszarze MN,
- d) w przypadku lokalizowania usług droga wewnętrzna nieustalona na rysunku planu obsługująca działkę usługową winna posiadać szerokość 10.0m w liniach rozgraniczających,
- e) ustala się 3 miejsca postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej usług;

**3. 1U/MN ( pow. – 1,40ha)**

**1) Przeznaczenie:**

- a) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością budowy infrastruktury technicznej w tym komunikacji; na działce może znajdować się tylko budynek usługowy lub budynek usługowy i budynek mieszkalny; budynki usługowe mogą być lokalizowane jako budynki wolnostojące lub mogą być połączone z budynkami mieszkalnymi,
- b) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa mieszkaniowa z dopuszczeniem budowy budynków gospodarczych i garażowych;

**2) Formy i parametry kształtowania nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy:**

a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych( w przypadku przebudowy, rozbudowy):

- maksymalna ilość kondygnacji – 2,
- maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższego punktu kalenicy – 10 m,
- maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 1.20 m w stosunku do poziomu terenu,
- dachy wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od  $15^{\circ}$  do  $40^{\circ}$ ;

b) budynków garażowych i gospodarczych:

- maksymalna ilość kondygnacji – 1,
- maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższego punktu kalenicy -7.0 m,
- maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru- 0.30 m w stosunku do poziomu terenu,
- dachy wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od  $15^{\circ}$  do  $40^{\circ}$ ;

c) budynków usługowych:

- maksymalna ilość kondygnacji – 3,
  - maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższego punktu kalenicy - 12.0 m,
  - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru- 0.30 m w stosunku do poziomu terenu,
  - dachy płaskie lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40°,
- d) plan nie ustala wymagań co do kolorystyki i co do rodzaju użytych materiałów wykończeniowych dla zabudowy.

### 3) Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) linia zabudowy: od drogi 1KDSp- 25.0m,  
od drogi 1KDGP (droga powiatowa) - 15.0m,  
od dróg niewskazanych na rysunku planu 5.0 m,
- b) intensywność zabudowy do 0.8,
- c) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki lub terenu 50%,
- d) powierzchnia biologicznie czynna 30%;

### 4) Ogrodzenia (położenie ogrodzenia i bram wjazdowych od strony dróg i placów, wysokość i inne parametry);

Zgodnie z § 7 pkt.5.

### 5) Zasady podziału na działki budowlane:

- a) ustala się:
  - minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek – 1000m<sup>2</sup>;
  - minimalne fronty nowo wydzielonych działek - 20.0m,
  - kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego - 90° ±10°;

### 6) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) ustala się:
  - minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek – 1000m<sup>2</sup>,
  - minimalne fronty nowo wydzielonych działek - 20.0m,
  - kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego - 90° ±10°;

### 7) Ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z istniejącego zagospodarowania

(lokalizacja zabudowy w sąsiedztwie linii WN, gazociągów i innej sieci uzbrojenia terenu, rowów melioracyjnych ewentualnie dróg i linii kolejowych); nie ustala się;

### 8) Obsługa komunikacyjna, parkingi (dojazdy i drogi wewnętrzne niewskazane na rysunku planu):

- a) obsługa komunikacyjna z układu istniejących dróg z drogi KDGP oraz 1KDSp,
- b) w przypadku lokalizowania usług droga wewnętrzna nieustalona na rysunku planu obsługująca działkę usługową winna posiadać szerokość 10.0m w liniach rozgraniczających,
- c) ustala się 3 miejsca postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej usług;

## 4. 1U,2U ( pow. – 6.57ha)

### 1) Przeznaczenie:

- a) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej w tym usług użyteczności publicznej, obsługi ruchu komunikacyjnego, drobnej wytwórczości z dopuszczeniem usług oraz budowa urządzeń infrastruktury technicznej, komunikacji, budowy parkingów, wraz z terenami zieleni urządzonej;

**2) Formy i parametry kształtowania nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, kolorystyka oraz rodzaj użytych materiałów:**

a) budynków usługowych:

- maksymalna ilość kondygnacji – 3,
- dachy płaskie lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40°,
- maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru- 0.30 m w stosunku do poziomemu terenu, dostępność dla osób niepełnosprawnych,
- maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższego punktu kalenicy – 10 m,

b) plan nie ustala wymagań co do kolorystyki i rodzaju użytych materiałów wykończeniowych w budynkach;

**3) Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy,- od drogi 1KDGp - 15.0 m,  
od drogi 3KDL - 20.0m,  
od dróg wewnętrznych nieustalonych na rysunku planu 6.0 m,  
od terenu 2RZ – 10.0m,
- b) intensywność zabudowy dla poszczególnych działek do 1.2,
- c) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki max 50%,
- d) powierzchnia biologicznie czynna minimum 40%;

**4) Ogrodzenia** (położenie ogrodzenia i bram wjazdowych od strony dróg i placów, wysokość i inne parametry);

Plan ustala wymagania w zakresie ogrodzenia zgodnie z § 7 pkt.5;

**5) Zasady podziału na działki budowlane;**

Plan przyjmuje następujące zasady i warunki podziału terenu na działki:

- a) wydzielone działki muszą być dostosowane wielkością i kształtem do sposobu zagospodarowania oraz do potrzeb związanych z funkcjonowaniem projektowanych obiektów w ramach przeznaczenia terenu,
- b) nowo wydzielone działki nie powinny być mniejsze niż 4000 m<sup>2</sup>,
- c) wydzielenie nowych działek jest możliwe w przypadku gdy posiadać one będą dostęp do drogi publicznej,
- d) w przypadku dokonania podziałów terenów przyległych do drogi powiatowej należy tak projektować podziały aby układ komunikacyjny obsługujący dzielony teren sprowadzić do jednego zjazdu na drogę powiatową bez względu na przeznaczenie terenu,

- e) dla działek nieprzylegających do dróg publicznych należy wyznaczyć drogi wewnętrzne lub dojazdy;

**6) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

a) ustala się:

- minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek – 4000m<sup>2</sup>;
- kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego - 90° ±10°;

**7) Ograniczenia w zabudowie wynikające z istniejącego zagospodarowania;**

Obiekty budowlane w sąsiedztwie linii energetycznych należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy bezpieczeństwa, Polskie Normy i inne przepisy odrębne;

**8) Obsługa komunikacyjna terenu. Parkingi:**

- a) obsługa z drogi powiatowej Grodzisk Maz. –Siostrzeń klasy głównej i z nowoprojektowanej drogi gminnej oraz poprzez drogi wewnętrzne i dojazdy nieustalone na rysunku planu,
- b) drogi wewnętrzne o szerokości 10 m winny mieć dwustronne włączenie do istniejącego układu komunikacyjnego,
- c) plan wyznacza miejsca parkingowe w ilości 2 miejsca na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków.

**5. 1US,UT ( pow. 10,95ha)**

**1) Przeznaczenie:**

- a) przeznaczenie podstawowe – teren usług sportu i turystyki, zamieszkania zbiorowego z dopuszczeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej, komunikacji, budowy parkingów wraz z terenami zieleni urządzonej,
- b) przeznaczenie uzupełniające - dopuszcza się lokalizację usług handlu w budynkach o powierzchni zabudowy max. 200 m<sup>2</sup> i usług garmażeryjnych;

**2) Formy i parametry kształtowania nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, kolorystyka oraz rodzaj użytych materiałów:**

a) budynków usługowych:

- maksymalna ilość kondygnacji – 3,
- maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.80 m w stosunku do poziomu terenu, w przypadku podpiwniczenia 1.20 m,
- maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższego punktu kalenicy – 12 m,
- dachy płaskie lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40°,

b) kolorystyka elewacji i dachów oraz rodzaj użytych materiałów zgodnie z § 7.

**3) Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy - od drogi 1KDGP (droga powiatowa)- 15.0m,  
od drogi 3KDL -20.0m,  
od drogi 4KDD - 6.0m,



od dróg wewnętrznych nieustalonych na rysunku planu 6.0 m,  
od rzeki Rokitnicy – 6,5m a od drogi 3KDD – 13.0m,

- b) intensywność zabudowy dla poszczególnych działek do 0.5,
- c) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni terenu max 10%,
- d) powierzchnia biologicznie czynna minimum 40%;

**4) Ogrodzenia** (położenie ogrodzenia i bram wjazdowych od strony dróg i placów, wysokość i inne parametry);

Plan ustala ogrodzenia ażurowe, co najmniej w 80% pozostałe ustalenia dotyczące ogrodzeń zgodnie z § 7 pkt.5.

**5) Zasady podziału na działki budowlane;**

Plan przyjmuje następujące zasady i warunki podziału terenu na działki:

- a) wydzielone działki muszą być dostosowane wielkością i kształtem do sposobu zagospodarowania oraz do potrzeb związanych z funkcjonowaniem projektowanych obiektów w ramach przeznaczenia terenu,
- b) nowo wydzielone działki nie powinny być mniejsze niż 5000 m<sup>2</sup>,
- c) wydzielenie nowych działek jest możliwe w przypadku gdy posiadać one będą dostęp do drogi publicznej,
- d) w przypadku dokonania podziałów terenów przyległych do drogi powiatowej należy tak projektować podziały aby układ komunikacyjny obsługujący dzielony teren sprowadzić do jednego zjazdu na drogę powiatową bez względu na przeznaczenie terenu,
- e) dla działek nieprzylegających do dróg publicznych należy wyznaczyć drogi wewnętrzne lub dojazdy;

**6) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- a) ustala się:
  - minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek – 5000m<sup>2</sup>,
  - kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego - 90° ±10°;

**7) Ograniczenia w zabudowie wynikające z istniejącego zagospodarowania;**

Obiekty budowlane w sąsiedztwie linii energetycznych należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy bezpieczeństwa, Polskie Normy i inne przepisy odrębne.

**8) Obsługa komunikacyjna terenu. Parkingi:**

- a) obsługa z drogi powiatowej Grodzisk Maz. –Siostrzeń klasy głównej i z dróg 3KDL i 4KDD oraz poprzez drogi wewnętrzne i dojazdy nieustalone na rysunku planu,
- b) ustala się drogi wewnętrzne lub dojazdy o szerokości nie mniejszej niż 8.0 m,
- c) plan wyznacza miejsca parkingowe w ilości 2 miejsca na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków. W przypadku lokalizowania boisk sportowych należy wyznaczyć parking, na co najmniej 40 samochodów na każdy 1ha usług sportu;

**6. 1P,2P,3P( pow. – 22.64ha)**

**1) Przeznaczenie:**

a) przeznaczenie podstawowe - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z dopuszczeniem zabudowy uzupełniającej i obiektów infrastruktury technicznej oraz komunikacji,

b) przeznaczenie uzupełniające - zabudowa handlowa do 100m<sup>2</sup> powierzchni sprzedażowej;

**2) Formy i parametry kształtowania nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, kolorystyka oraz rodzaj użytych materiałów:**

a) forma budynków powinna być ukształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej, bez ograniczeń w zakresie materiałów wykończeniowych,

b) maksymalna wysokość zabudowy do 20 m dla działek o powierzchni powyżej 3 ha i 15.0 m dla pozostałych działek,

c) dachy płaskie lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40°;

**3) Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:**

a) nieprzekraczalna linia zabudowy - od drogi 1KDSp - 25.0 m,

od drogi 1KDL - 25.0 m,

od drogi 2KDL, 3KDL i 3KDD – 15.0m,

od drogi 1KDD - 20.0 m,

od dróg wewnętrznych nieustalonych na rysunku planu 10.0 m,

b) intensywność zabudowy dla poszczególnych działek do 0.8,

c) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni terenu max 50%,

d) powierzchnia biologicznie czynna minimum 30%;

**4) Ogrodzenia** -(położenie ogrodzenia i bram wjazdowych od strony dróg i placów, wysokość i inne parametry);

Plan ustala ogrodzenia ażurowe co najmniej w 80% pozostałe ustalenia dotyczące ogrodzeń zgodnie z § 7 pkt.5.

**5) Zasady podziału na działki budowlane;**

Plan przyjmuje następujące zasady i warunki podziału terenu na działki:

a) wydzielone działki muszą być dostosowane wielkością i kształtem do sposobu zagospodarowania oraz do potrzeb związanych z funkcjonowaniem projektowanych obiektów w ramach przeznaczenia terenu,

b) ustala się, że wielkość działek nie powinna być mniejsza niż 5000 m<sup>2</sup> przy czym wielkość i kształt działek powinien być dostosowany do sposobu zagospodarowania,

c) wydzielenie nowych działek jest możliwe w przypadku gdy posiadać one będą dostęp do drogi publicznej,

d) wydzielenie działek nie przylegających do dróg publicznych jest możliwe po wydzieleniu dróg wewnętrznych lub dojazdów;

**6) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

a) ustala się:

- minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek – 5000m<sup>2</sup>,

- kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego - 90° ±10°;

### **7) Ograniczenia w zabudowie wynikające z istniejącego zagospodarowania;**

Obiekty budowlane w sąsiedztwie linii energetycznych należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy bezpieczeństwa, Polskie Normy i inne przepisy odrębne.

### **8) Obsługa komunikacyjna terenu. Parkingi:**

- a) obsługa terenu odbywać się będzie z drogi krajowej nr 8 poprzez drogę powiatową Grodzisk Maz. –Siostrzeń klasy głównej i dróg wyznaczonych niniejszym planem 1KDL, 2KDL, 3KDL, 1KDD, 3KDD oraz poprzez drogi wewnętrzne i dojazdy nieustalone na rysunek planu,
- b) drogi wewnętrzne winny mieć minimum 10.0 m szerokości i dwustronne włączenie do istniejącego układu komunikacyjnego,
- c) plan wyznacza miejsca parkingowe w ilości 2 miejsca na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków. W przypadku lokalizowania budynków o powierzchni powyżej 1000m<sup>2</sup> należy wyznaczyć 1 miejsce parkingowe dla samochodów ciężarowych;

### **9) Inne (uwaga informacyjna):**

- a) w obszarze P zgodnie z koncepcją dostosowania drogi krajowej nr 8 do parametrów drogi ekspresowej planuje się węzeł komunikacyjny, z uwagi na brak decyzji lokalizacyjnej co do ustalenia linii rozgraniczających drogi krajowej, rysunek planu wskazuje przebieg linii rozgraniczających jako informację;

## **7. 1ZP ( pow. – 6,50ha)**

### **1) Przeznaczenie terenu:**

- a) przeznaczenie podstawowe - teren zieleni urządzonej - istniejący park objęty strefą ochrony konserwatorskiej wraz z budynkiem mieszkalnym (dawnym dworem) i istniejącymi stawami do zachowania,
- b) przeznaczenie dopuszczalne - dopuszcza się zmianę funkcji budynku na cele użyteczności publicznej (biura, galeria, sala konferencyjna);

**2) Zasady zagospodarowania** - park dworski, układ zieleni, ciągów pieszych i cieków wodnych oraz stawów w nawiązaniu do założeń historycznych do zachowania. Zagospodarowanie terenu zgodnie z § 9;

**3) Ogrodzenia** (położenie ogrodzenia i bram wjazdowych od strony dróg i placów, wysokość i inne parametry):

- a) plan ustala wymagania w zakresie ogrodzenia zgodnie z § 7 pkt.5,
- b) materiały użyte do budowy ogrodzenia powinny nawiązywać do rozwiązań używanych pierwotnie.

### **4) Zasady podziału na działki budowlane;**

Plan przyjmuje istniejące powierzchnie i granice działek.

## **8. 2ZP, 3ZP (pow. – 0,41ha)**

### **1) Przeznaczenie terenu**

- a) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni urządzonej,

- b) przeznaczenie uzupełniające - teren infrastruktury i możliwości lokowania elementów małej architektury, ścieżek spacerowych;

**9. 1ZL (pow. – 7.05ha)**

**1) Przeznaczenie terenu:**

- a) przeznaczenie podstawowe – teren lasów; teren przeznaczony pod zieleni podlegającą ochronie i na cele gospodarki leśnej lasów prywatnych i państwowych,
- b) przeznaczenie uzupełniające - podziemna infrastruktura techniczna lub napowietrzna w wyznaczonych korytarzach w przypadku braku możliwości innego przeprowadzenia infrastruktury; możliwość lokalizowania ścieżek spacerowych, rowerowych, konnych, mała architektura;

**2) Zasady zagospodarowania regulują przepisy dotyczące gospodarki leśnej.**

**10. 1R/L, 2R/L (pow. – 2.17ha)**

- a) przeznaczenie podstawowe - tereny rolnicze z możliwością wprowadzenia zalesień,
- b) przeznaczenie uzupełniające - podziemna infrastruktura techniczna lub napowietrzna w wyznaczonych korytarzach w przypadku braku możliwości innego przeprowadzenia infrastruktury; możliwość lokalizowania ścieżek spacerowych, rowerowych, konnych, małej architektury;

**11. 1RZ, 2RZ (pow. – 0,18ha)**

**1) Przeznaczenie terenu:**

- a) przeznaczenie podstawowe – tereny korytarza ekologicznego;
- 2) Utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu – tereny istniejących łąk, pastwisk i zadrzewień;
- 3) Zakaz zabudowy kubaturowej.

**12. 1Z (pow. – 0,27ha)**

**1) Przeznaczenie terenu:**

- a) przeznaczenie podstawowe – teren zieleni, teren istniejących łąk, pastwisk i zadrzewień;
- 2) Utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu;
- 3) Zakaz zabudowy kubaturowej.

**13. 1WS, 2WS, 3WS, 4WS**

**1) Przeznaczenie terenu**

- a) przeznaczenie podstawowe - tereny wód, w tym istniejący ciek wodny do ochrony i zachowania – tereny istniejących stawów;

**2) Zasady zagospodarowania;**

Granice terenu WS przedstawione na rysunku planu są orientacyjne. Dopuszcza się kształtowanie brzegu oraz jego pogłębienie.

- 14. 1KDSp** - teren drogi publicznej - teren przeznaczony pod poszerzenie drogi kategorii krajowej klasy głównej ruchu przyspieszonego w celu dostosowania do parametrów drogi ekspresowej.
- 1) Szerokość terenu KDSp obejmuje teren przeznaczony na poszerzenie istniejącej drogi od granicy opracowania (granica ew. działki istniejącej drogi) do granicy jej poszerzenia w celu dostosowania parametrów drogi do parametrów drogi ekspresowej szerokość części terenu drogi w granicach opracowania 20.0 m;
  - 2) Tereny komunikacji obejmują realizację wszystkich elementów drogi i urządzeń z nią związanych;
  - 3) Dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych;
  - 4) Ustala się obowiązek wprowadzenia ekranów akustycznych od strony terenu oznaczonego symbolem 1 U/MN.
- 15. 1KDGp** - teren drogi publicznej - teren przeznaczony pod poszerzenie drogi kategorii powiatowej klasy głównej nr 1503W relacji Grodzisk Mazowiecki – Sierzeń -Ojrzanów;
- 1) Szerokość terenu KDGp obejmuje teren przeznaczony na poszerzenie istniejącej drogi od granicy opracowania (granica ew. działki istniejącej drogi) do granicy jej poszerzenia w celu poszerzenia całej drogi do 20m, w granicach opracowania 2.0m;
  - 2) Tereny komunikacji obejmują realizację wszystkich elementów drogi i urządzeń z nią związanych w szczególności lokalizację ścieżki rowerowej, zieleni i chodników;
  - 3) Dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.
- 16. 1KDL, 2KDL,3KDL** - tereny dróg publicznych - drogi kategorii gminnej klasy lokalnej;
- 1) Tereny przeznaczone pod drogi publiczne o szerokości w liniach rozgraniczających 15.0m;
  - 2) Linie rozgraniczające tereny KDL określa rysunek planu;
  - 3) Tereny komunikacji obejmują realizację wszystkich elementów drogi i urządzeń z nią związanych (jezdnia, pobocza, odwodnienie i co najmniej jednostronny chodnik);
  - 4) Ustala się realizację sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych;
  - 5) Plan ustala szerokość pasa jezdni minimum 7.0 m.
- 17. 1KDD,2KDD,3KDD,4KDD** - tereny dróg publicznych - drogi kategorii gminnej klasy dojazdowej;
- 1) Tereny przeznaczone pod drogi gminne klasy dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających:
    - 12.0m – droga dojazdowa 1KDD,
    - 10.0m – droga dojazdowa 3KDD i 4KDD,

- dla drogi 2KDD, szerokość w liniach rozgraniczających jest szerokością tej części drogi, która leży w obszarze planu;
- 2) Tereny komunikacji obejmują realizację wszystkich elementów drogi i urządzeń z nią związanych;
- 3) Tereny realizacji sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.

**18. 1E- 4E**

- 1) Przeznaczenie podstawowe - tereny infrastruktury – projektowane stacje transformatorowe; Tereny przeznaczone pod budowę stacji transformatorowych, dla których należy wydzielić działki o wymiarach 5x6m z dostępem do drogi.”

**§2**

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żabia Wola.

**§ 3**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

**§ 4**

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

**Przewodniczący Rady  
Mirosław Bieganowski**

## UZASADNIENIE

do uchwały Nr 36/XLI/2010 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 29 czerwca 2010 roku

W dniu 23 lutego 2010 roku Rada Gminy podjęła uchwałę nr 5/XXXVII/2010 w sprawie zmiany Uchwały Nr 36/XXXIII/2009 z dnia 29 września 2009 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego fragment miejscowości Siostrzeń (dz. nr ew. 77, 78, 79/1, 79/2, 81, 82, 83, 84, 85, 86/4, 86/3, 88, 92, 93/1, 97/4, 97/5, 97/1, 98/3, 98/2, 101, 102/2, 102/1, 103/4, 103/3, 103/2, 104). Przedmiotowa uchwała została podjęta po otrzymaniu w dniu 23 grudnia 2009 roku wskazania Wojewody Mazowieckiego, iż uchwała nr 36/XXXIII/2009 z dnia 29 września 2009 została podjęta z nieistotnym naruszeniem prawa. W piśmie nr LEX.I.0912/76/09 Wojewoda wykazał, że zachodzą rozbieżności pomiędzy częścią tekstową a częścią graficzną planu. Zgodnie z art. 90 ustawy o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990 roku Wójt przekazał uchwałę Nr 5/XXXVII/2010 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 23 lutego 2010 roku Wojewodzie Mazowieckiemu w celu oceny jej z przepisami prawa. Pismem nr LEX.I.0915/79/10/RM z dnia 12 kwietnia 2010 r. Wojewoda Mazowiecki wykazał, iż w dalszym ciągu występują niezgodności pomiędzy postanowieniami części tekstowej a części graficznej planu. Dotyczą one przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem RZ oraz E. Na rysunku planu miejscowego tereny oznaczone symbolem RZ to tereny korytarza ekologicznego podczas gdy w części tekstowej to tereny rolnicze wzdłuż cieków wodnych. Z kolei na rysunku planu miejscowego symbolem E oznaczono tereny infrastruktury – projektowane stacje transformatorowe podczas gdy w części tekstowej to tereny infrastruktury technicznej – stacje transformatorowe. W związku z powyższym uchwała Rady Gminy Żabia Wola Nr 5/XXXVII/2010 z dnia 23 lutego 2010 roku została uchylona.

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wymaga aby wójt sporządził projekt planu miejscowego zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, zaś część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały. W związku z powyższym zasadne jest dokonanie korekty w części tekstowej przedmiotowej uchwały gdyż w obrębie jednego aktu prawnego nie mogą funkcjonować regulacje budzące wątpliwości interpretacyjne.