

**MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY ŻABIA WOLA**

**OBEJMUJĄCY FRAGMENT MIEJSCOWOŚCI
Żabia Wola dz. nr ew. 49/1**

projekt

W R Z E S I E Ń 2011



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

Zespół projektowy:

Główny projektant:

mgr inż. arch. Ewa Grzesiak
uprawnienia urbanistyczne **nr WA 283**

.....

mgr inż. Jadwiga Jeznach

.....

SPIS TREŚCI:

I. MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻABIA WOLA *obejmujący działkę nr ew. 49/1 w miejscowości Żabia Wola*

- 1. Projekt uchwały – tekst.*
- 2. Rysunek planu stanowiący – załącznik nr 1.*

**UCHWAŁA NR/...../.....
RADY GMINY ŻABIA WOLA
z dnia**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego fragment miejscowości Żabia Wola dz. nr ew. 49/1

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. 20 ust.1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz Uchwały Nr 13/XXVII/2009 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 31 marca 2009r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującej działkę nr ew. 49/1 w miejscowości Żabia Wola oraz stwierdzając zgodność planu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola (Uchwała nr 45/2005 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 3 listopada 2005r.) oraz zmianą Studium (Uchwała Rady Gminy Żabia Wola Nr 18/XVI/2008 z dnia 29 kwietnia 2008r.), Rada Gminy Żabia Wola uchwala co następuje:

**ROZDZIAŁ I
Przepisy ogólne**

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmujący działkę nr ew. 49/1 w miejscowości Żabia Wola zwany dalej planem, w obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2

Granice obszaru objętego planem są określone na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 (graficzny) do niniejszej uchwały.

§ 3

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) Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego granicami planu przy użyciu oznaczeń zastosowanych i opisanych odpowiednio w legendzie:
 - a) oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu:
 - granice obszaru objętego planem miejscowym,
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,
 - przeznaczenie terenów – określone numerem i symbolem literowym wyróżniającym go spośród innych terenów,
 - b) pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacji i nie stanowią ustaleń planu miejscowego.
- 4) Załącznikiem nr 2 do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia planu do publicznego wglądu;
- 5) Załącznikiem nr 3 do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania, które należą do zadań własnych gminy;
- 6) Teren opracowania planu obejmuje powierzchnię – 0.32ha.

§ 4

1. Plan sporządza się w zakresie zgodnym z ustawą:

2. W planie nie występują:

- 1) Obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) Tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalonej na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 5

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewid. 49/1 w Żabiej Woli 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 (graficzny) 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) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
 - 6) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
 - 7) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o określonym przeznaczeniu, sposobie użytkowania lub odrębnych zasadach zagospodarowania, oznaczoną na rysunku planu numerem i symbolem literowym;
 - 8) **linii rozgraniczającej** należy przez to rozumieć granice terenów przedstawione na rysunku planu linią ciągłą, dzielące obszar planu na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu lub ustaloną linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczającej drogi lub terenów o innym przeznaczeniu, a także od innych obiektów lub granic działki; poza nieprzekraczalne linie zabudowy mogą wystawać elementy budynków wymienione w przepisach ogólnych;
 - 10) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – część przeznaczenia terenu, która powinna dominować w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu;
 - 11) **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynku liczoną od poziomu terenu przy wejściu głównym do wysokości głównej kalenicy lub najwyższego punktu dachu;
 - 12) **elewacji frontowej** – elewacja budynku zlokalizowana od strony frontu działki;
 - 13) **maksymalnej intensywności zabudowy** - nieprzekraczalna wartość stosunku sumy powierzchni liczonej w zewnętrznym obrysie murów wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków, do powierzchni działki;
 - 14) **maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy** - nieprzekraczalna wartość stosunku powierzchni zabudowy wszystkich budynków do powierzchni działki określona w %;
 - 15) **drogach wewnętrznych** – należy przez to rozumieć wydzieloną z terenu działkę, która na zasadach określonych w przepisach odrębnych, pełni funkcję drogi wewnętrznej dla pozostałych działek do niej przylegających;
 - 16) **osiowym poszerzeniu drogi** – obustronne poszerzenie istniejącej drogi do szerokości w liniach rozgraniczających podanej w planie wzdłuż osi symetrii istniejącej drogi;
2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i nieujętych w § 5 należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami i aktami prawnymi.

§ 6

Przeznaczenie terenu.

1. Plan wyznacza tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania określone odpowiednim numerem i symbolem literowym wyróżniającym go spośród innych terenów.
2. Dla terenów wyznaczonych planem ustala się przeznaczenie podstawowe.

3. Plan wyznacza tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

1P/U	Teren obiektów produkcyjnych, magazynów i zabudowy usługowej,
1KDLp	Teren drogi publicznej – kategorii gminnej klasy lokalnej; teren przeznaczony pod poszerzenie istniejącej drogi.

§ 7

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego.

1. Zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej.

- 1) Przeznaczenie terenu objętego obszarem planu stanowi kontynuację funkcji i sposobu zagospodarowania terenu przyległego do granic planu.
Ustala się, że wiodącym przeznaczeniem na obszarze objętym planem są tereny o funkcji produkcyjno – magazynowo – usługowej. Lokalizacja wzdłuż pasma aktywności gospodarczej, towarzyszącego drodze krajowej;
- 2) Szczegółowe ustalenia dotyczące kształtowania ład przestrzennego są określone w Rozdziale II niniejszej uchwały.

2. Zasady ustalania położenia linii rozgraniczających.

Ustala się, że linie rozgraniczające terenu drogi publicznej 1KDLp zostały wyznaczone jako osiowe, obustronne poszerzenie istniejącej drogi gminnej do 12,0m; w granicy planu szerokość terenu 1KDLp zmienna i wynosi od 1,0m do 1,5m.

3. Zasady ustalania linii zabudowy.

- 1) Ustala się, iż linie zabudowy od strony drogi zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne, wskazane i wymiarowane na rysunku planu oraz opisane w Rozdziale II – przepisy szczegółowe;
- 2) Dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy od drogi: słupów, zadaszeń, podestów wejściowych, tarasów, okapów – maksymalnie do szerokości 1,5 m;
- 3) Dla terenu 1P/U poza linię zabudowy mogą być wysunięte obiekty małej architektury, budynki portierni oraz obiekty infrastruktury technicznej.

4. Zasady kształtowania zabudowy.

Forma nowych budynków produkcyjno – składowych powinna nawiązywać do formy architektury współczesnej.

5. Zasady sytuowania ogrodzeń.

- 1) Ustala się sytuowanie ogrodzeń od strony dróg publicznych w liniach rozgraniczających drogi;
- 2) Bramy wjazdowe należy lokalizować zachowując minimalną odległość 10.0m do osi drogi.

§ 8

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

W obszarze objętym planem nie ustala się granic terenów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

§ 9

Zasady i warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska

- 1) Na terenie 1P/U ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
- 2) Ustala się, że prowadzenie działalności nie może powodować obniżenia standardów jakości środowiska;
- 3) Ustala się, że oddziaływanie prowadzonej działalności emisją substancji oraz energii takiej jak: ciepło, hałas, wibracje, pola magnetyczne do powietrza, wody i gleby nie może przekraczać granicy terenu, do którego właściciel posiada tytuł prawny oraz nie może przekraczać na tej granicy norm właściwych dla przeznaczenia terenów sąsiednich i dopuszczalnych zgodnie z wymogami zawartymi w ustawie Prawo ochrony środowiska;
- 4) Ochrona przed hałasem powinna polegać na stosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających warunki akustyczne w budynkach i na działkach, zgodnie z normami Prawa Ochrony Środowiska i Rozporządzeniem Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;

- 5) Ustala się obowiązek wprowadzania pasów zieleni izolacyjnej i osłonowej, które należy lokalizować na terenie 1P/U w sąsiedztwie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
- 6) Na terenie 1P/U ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych wód opadowych lub roztopowych z powierzchni terenów określonych w przepisach odrębnych dotyczących warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego; wody opadowe z w/w terenów przed zrzutem do odbiornika wymagają oczyszczenia w urządzeniach oczyszczających;

Rozdział II

Przepisy szczegółowe

Zasady i warunki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów.

§ 10

1P/U (o pow. 0.3109 ha)

1) Przeznaczenie:

a) przeznaczenie podstawowe

Teren obiektów produkcyjnych, magazynów i zabudowy usługowej.

Teren zabudowy usługowej z wyłączeniem usług oświaty, ochrony zdrowia, usług turystycznych, wypoczynkowych i opieki społecznej oraz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenia wystąpienia poważnych awarii (w szczególności zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku).

2) Formy i parametry kształtowania nowej zabudowy i istniejącej w przypadku nadbudowy, przebudowy;

a) budynków biurowych, usługowych, produkcyjnych, magazynowych:

- maksymalna wysokość budynku - 15.0 m,
- maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru 0.30 m w stosunku do poziomu terenu,
- dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 25° ;

3) Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu;

- nieprzekraczalna linia zabudowy 10,0m od linii rozgraniczającej teren 1KDLp,
- maksymalna wielkość powierzchni zabudowy – 35%,
- maksymalna intensywność zabudowy – 0.95
- minimalna wielkość powierzchni biologicznie czynnej – 30%;

4) Obsługa komunikacyjna, parkingi:

- ustala się obsługę komunikacyjną terenu o symbolu 1P/U w oparciu o istniejące drogi publiczne,
- dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o min. szerokości 10,0m, posiadających połączenie z drogą 1KDLp
- ustala się nakaz zabezpieczenia i budowy miejsc postojowych dla wszystkich samochodów obsługujących teren 1P/U w obrębie działek inwestycyjnych tego terenu,
- ustala się min. 1 miejsce postojowe dla samochodów ciężarowych na 1000 m² (w przypadku obiektów produkcyjnych i magazynowych) i min. 2 miejsca parkingowe dla samochodów osobowych na 100 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych lub biurowych.

§ 11

1. 1KDLp

1) Przeznaczenie terenu – teren drogi publicznej – kategorii gminnej, klasy lokalnej; teren przeznaczony pod poszerzenie istniejącej drogi;

- a) 1KDLp – teren w granicach opracowania obejmuje teren o szerokości od 1,0m do 1,5m przeznaczony pod poszerzenie istniejącej drogi gminnej do całkowitej szerokości 12,0m,
- b) w liniach rozgraniczających drogi planuję się jezdnię, jednostronny chodnik oraz odwodnienie,

- c) dopuszcza się realizację w pasie drogowym sieci i przyłączy infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych;

§ 12

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy.

W obszarze planu nie występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu w tym zakaz zabudowy.

§ 13

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. Określenie układu komunikacyjnego wraz z parametrami oraz klasyfikacją dróg.

- 1) Ustala się obsługę obszaru objętego planem przez istniejącą drogę zlokalizowaną przy granicy działki, której teren poszerzenia - 1KDLp został wyznaczony w planie.

2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym.

- 1) Układ komunikacyjny obszaru planu oparty jest o istniejącą drogę lokalną zlokalizowaną w miejscowości Żabia Wola posiadającą bezpośrednie połączenie z drogą krajową S8 relacji Warszawa – Wrocław, bez możliwości przejazdu drogą powiatową nr 1518 (ul. Warszawską) na odcinku od ul. Przejazdowej do wiaduktu w Józefinie.

§14

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

- 1) Zaopatrzenie w wodę:
- a) ustala się obowiązek zaopatrzenia w wodę z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych $\varnothing 110$ zasilanych ze stacji w Żelechowie,
 - b) ustala się rozbudowę sieci wodociągowej wzdłuż projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych oraz obowiązek podłączenia obiektów do sieci wodociągowej;
- 2) Odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych:
- a) ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków sanitarnych i technologicznych wprost do gruntu, wodnych cieków powierzchniowych oraz rowów przydrożnych,
 - b) w obszarze planu brak jest sieci kanalizacji sanitarnej; ustala się zasadę odprowadzania ścieków sanitarnych do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej realizacji do szczelnych zbiorników bezodpływowych, z wywozem na oczyszczalnię na podstawie umów,
 - c) ustala się, że ścieki technologiczne przed zrzutem do kanalizacji sanitarnej wymagają oczyszczenia wstępnego z zanieczyszczeń przemysłowych w urządzeniach oczyszczających znajdujących się w granicach działek, do których Inwestor posiada tytuł prawny, niezależnie od dalszego sposobu oczyszczania;
 - d) wody opadowe i roztopowe należy odprowadzić na teren własny działki, nie naruszając interesu osób trzecich nie zmieniając stanu wód na gruncie, ani kierunku odpływu wody. Wody przed zrzutem należy oczyścić w urządzeniach oczyszczających.
- 3) Zaopatrzenie w energię:
- a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznej (SN, NN). W przypadku lokalizacji stacji transformatorowych 15/04kV należy wydzielić działkę terenu o wymiarach 3mx2m z bezpośrednim dojazdem do drogi publicznej.
 - b) ustala się budowę sieci NN wzdłuż projektowanych i istniejących dróg;
- 4) Obsługa w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;
- 5) Zaopatrzenie w sieć gazu przewodowego:

- a) ustala się docelowo zaopatrzenie w gaz w oparciu o istniejącą i planowaną sieć gazu przewodowego z zachowaniem obowiązujących norm w zakresie prowadzenia i lokalizowania sieci i urządzeń,
 - b) ustala się, że szafki gazowe należy umieszczać w ogrodzeniach i zapewniać do nich dostępność od strony drogi;
- 6) Ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła przede wszystkim z ekologicznych czynników grzewczych (np. gaz, olej opałowy niskosiarkowy, energia elektryczna, energia słoneczna, odnawialne formy energii itp.), których eksploatacja powodująca wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza nie spowoduje obniżenia 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 wysypisko na podstawie umów i zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) sposób zagospodarowania działki musi uwzględniać zapewnienie terenu do czasowego gromadzenia odpadów przed ich wywozem w sposób nie zagrażający zanieczyszczeniem: powietrza, wód i gruntu poprzez pylenie, emisje gazów i odcieki.
- 8) Ustalenia ogólne:
- a) ustala się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej w pasie drogowym w oparciu o przepisy odrębne,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz sieci poza liniami rozgraniczającymi drogi,
 - c) ustala się, że dla planowanej zabudowy należy zachować odległości od wszelkich istniejących sieci i urządzeń podziemnych i naziemnych wynikające z przepisów odrębnych;

§ 15

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

ROZDZIAŁ III

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 16

Określa się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wskutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- dla terenów o symbolach P/U w wysokości 10%,
- dla pozostałych terenów w wysokości 1%;

§ 17

Dla terenów objętych niniejszym planem traci moc:

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola zatwierdzony Uchwałą Rady Gminy w Żabiej Woli Nr 3/2004 z dnia 22 stycznia 2004r (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 75, poz. 1889 z 2.04. 2004r).

§ 18

1. Przyjmuje się sposób rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu określony w załączniku nr 2.
2. Przyjmuje się sposób realizacji i zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należącej do zadań własnych gminy określony w załączniku nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 19

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żabia Wola.

§ 20

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

§ 21

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