

---

# **MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻABIA WOLA**

---

**obejmujący fragment  
miejscowości ZALESIE**  
(działki o nr ew. 181/2, 183/2, 128/2, 129,  
130, 131, 132 )

---

MAJ' 2021

---

**UCHWAŁA NR ...../2021  
RADY GMINY ŻABIA WOLA  
z dnia ..... 2021r.**

**W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY  
ŻABIA WOLA OBEJMUJĄCEGO DZIAŁKI NR EW. 181/2, 183/2, 128/2, 129, 130, 131, 132  
POŁOŻONE W MIEJSCOWOŚCI ZALESIE**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. tj. z 2020r. poz. 713 ze zm.), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 741 ze zm.) oraz Uchwały Nr 39/X/2019 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 26 czerwca 2019r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego działki o nr ew. 181/2, 183/2, 128/2, 129, 130, 131, 132 położone w miejscowości Zalesie 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. z późn. zm.) Rada Gminy uchwala, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmujący działki nr ew. 181/2, 183/2, 128/2, 129, 130, 131, 132 położone w miejscowości Zalesie na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

**§ 2.** 1. Plan obejmuje działki o nr ew. 181/2, 183/2, 128/2, 129, 130, 131, 132 położone w miejscowości Zalesie o powierzchni 6,96ha.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczone są symbolem graficznym na rysunku planu sporządzonym w skali 1:2000 stanowiącym załącznik nr 1 (graficzny) do niniejszej uchwały.

**§ 3.** Uchwała składa się z następujących, integralnych części:

- 1) tekstu planu, stanowiącego treść uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1 : 2000, stanowiącego załącznik nr 1;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 4) rozstrzygnięcia dotyczącego sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego załącznik nr 3;
- 5) danych przestrzennych, o których mowa w art. 67a ustawy stanowiące załącznik nr 4.

**§ 4.** Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustaleń:

- 1) granicy obszaru objętego planem;
- 2) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 4) strefy technicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV;
- 5) wymiarowania;
- 6) przeznaczenia terenów, oznaczonego odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów.

**§ 5.** Rysunek planu zawiera oznaczenia informacyjne, niebędące ustaleniami planu, określające:

- 1) teren zmeliorowany,
- 2) orientacyjną powierzchnię terenu.

§ 6. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

- 1) zasad ochrony przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 7. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący działki nr ew. 181/2, 183/2, 128/2, 129, 130, 131, 132 położone w miejscowości Zalesie w gminie Żabia Wola o którym mowa w §1 uchwały;
  - 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:2000, stanowiący załącznik 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) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie terenu pod funkcje określone w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
  - 6) **teren** – należy przez to rozumieć wydzielony na rysunku planu linią rozgraniczającą fragment obszaru planu, dla którego ustalono przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania, oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;
  - 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, której nie może przekroczyć ściana sytuowanego budynku; poza nieprzekraczalną linią zabudowy mogą wystawać elementy budynków wymienione w przepisach ogólnych;
  - 8) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć maksymalną wysokość obiektów budowlanych (budynków, budowli i obiektów małej architektury).
2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i nie zdefiniowanych w niniejszej uchwale należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

## DZIAŁ I Przepisy ogólne

### Rozdział 1 Informacje dotyczące konstrukcji planu

§ 8. 1. Przepisy ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem, przepisy szczegółowe obowiązują dla poszczególnych terenów oznaczonych symbolem cyfrowym i literowym.

2. Dla każdego terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i zabudowy zapisano przepisy szczegółowe.

## **Rozdział 2**

### **Przeznaczenie terenu**

**§ 9.** Plan wyznacza tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

- 1) teren zabudowy usługowej i/lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczony symbolem literowym U/P;
- 2) teren komunikacji – teren drogi publicznej kategorii dojazdowej, oznaczony symbolem literowym KDD.

## **Rozdział 3**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ochrony środowiska**

**§ 10.** W zakresie kształtowania ładu przestrzennego ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy poprzez zwymiarowanie na rysunku planu oraz określone w przepisach szczegółowych.

**§ 11.** W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, za wyjątkiem przedsięwzięć służących realizacji celów publicznych;
- 2) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 3) odprowadzanie ścieków w sposób zapewniający ochronę przed zanieczyszczeniem gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 4) gromadzenie odpadów w urządzeniach przystosowanych do ich przechowywania, umieszczanych w osłoniętych miejscach, na podłożu nieprzepuszczalnym.

## **Rozdział 4**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

**§ 12.** Na obszarze objętym planem należy uwzględnić, zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi prawa wodnego, uwarunkowania wynikające z występowania gruntów zmeliorowanych (na których występują urządzenia melioracji wodnych) oznaczonych na rysunku planu granicą gruntów zmeliorowanych.

**§ 13.** 1. Dla istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15 kV ustala się strefę techniczną o szerokości 7,5 m, liczonej od osi linii, określoną na rysunku planu.

2. Dla strefy technicznej, o której mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 2) lokalizację obiektów budowlanych nie wymienionych w pkt 1 zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz lokalizowania drzew w odległości mniejszej niż 10,0 m od rzutu pionowego skrajnego przewodu linii.

3. W przypadku skablowania lub likwidacji linii, o której mowa w ust. 1 ustala się likwidację strefy.

## **Rozdział 5**

### **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**

§ 14. 1. W obrębie planu nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalną powierzchnię działki na 3000 m<sup>2</sup>,
- 2) minimalną szerokość frontu działki na 20,0 m,
- 3) kąt położenia działki względem pasa drogowego drogi, z której jest obsługiwana od 75° do 90°.

## **Rozdział 6**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.**

§ 15. 1. Ustala się, że obsługa komunikacyjna odbywać się będzie poprzez drogę zbiorczą położoną poza obszarem objętym planem.

2. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym poprzez drogę zbiorczą znajdującą się poza planem z drogą krajową nr S8.

## **Rozdział 7**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.**

§ 16. 1. Ustala się dopuszczenie utrzymania, przebudowy i rozbudowy istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

2. Ustala się obsługę istniejących i projektowanych obiektów budowlanych z sieci infrastruktury technicznej, poprzez istniejące i projektowane przewody magistralne i sieć rozdzielczą, oraz poprzez urządzenia lokalne.

§ 17. Dla infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) zaopatrzenie z gminnej sieci wodociągowej o minimalnej średnicy 90 mm, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych w tym w szczególności dotyczących rozwiązań indywidualnych,
  - b) zaopatrzenie z istniejącej stacji uzdatniania wody obsługującej miejscowość,
  - c) uwzględnienie wymogów przeciwpożarowych w zakresie lokalizacji hydrantów zewnętrznych;
- 2) w zakresie odprowadzania ścieków:
  - a) odprowadzanie do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych w tym w szczególności dotyczących rozwiązań indywidualnych,
  - b) minimalną średnicę sieci kanalizacji sanitarnej na 200 mm,
  - c) odprowadzenie do oczyszczalni ścieków obsługującej miejscowość;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych odprowadzanie powierzchniowo lub do sieci kanalizacji deszczowej;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną;

- a) zaopatrzenie z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15 kV i niskiego napięcia nN, po rozbudowie o nowe stacje transformatorowe SN/nN,
- b) dla wewnętrznych stacji transformatorowych zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki budowlanej, na której są zlokalizowane, dopuszczenie budowy 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy,
- c) dopuszczenie zaopatrzenia w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100kW, za wyjątkiem urządzeń wykorzystujących siłę wiatru;
- 5) w zakresie gospodarki odpadami unieszkodliwianie zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami;
- 6) w zakresie dostarczania ciepła zaopatrzenie z indywidualnych źródeł wykorzystujących paliwa nisko emisyjne lub niepowodujących emisji;
- 7) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej i teleinformatycznej dopuszczenie utrzymania, przebudowy i rozbudowy oraz budowy sieci i obiektów.

## **Rozdział 8**

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

§ 18. 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.**

§ 19.1. Ustala się stawkę procentową, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem U/P w wysokości 20%;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem KDD w wysokości 0%.

## **DZIAŁ II**

### **Przepisy szczegółowe**

## **Rozdział 10**

### **Przeznaczenie terenu. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.**

§ 20. Dla terenu oznaczonego symbolem U/P1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej i/lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych,
  - b) wysokość zabudowy do 15 m,
  - c) dachy płaskie oraz dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 20° do 35°;
- 3) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalną intensywność zabudowy na 1,8,

- c) minimalną intensywność zabudowy na 0,1,
  - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 20%,
  - e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki istniejącej lub projektowanej - maksymalnie na 0,65,
  - f) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, na 3000 m<sup>2</sup>;
- 4) w zakresie miejsc do parkowania:
- a) minimum 1 miejsce parkingowe dla samochodów ciężarowych na każde 500 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków oraz min. 1 miejsce parkingowe dla samochodów osobowych na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków, jednak nie mniej niż 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych,
  - b) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, realizację zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) realizację w granicy własnej terenu;
- 5) iż w szczególności mają zastosowanie ustalenia § 12 i § 13 uchwały.

**§ 21.** Dla terenu oznaczonego symbolem KDD1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny drogi publicznej klasy dojazdowej,
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających w zakresie fragmentu objętego planem zmienna od 3,0 do 3,4 m (docelowa szerokość drogi 12,0m).

### **DZIAŁ III**

#### **Rozdział 11**

#### **Przepisy końcowe**

**§ 22.** Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żabia Wola.

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

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