
**MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
GMINY ŻABIA WOLA**

obejmujący fragment
miejscowości **Żelechów**
(OBSZAR 1D-2-I)



**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
RADY GMINY ŻABIA WOLA**

.....

**W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY ŻABIA WOLA OBEJMUJĄCEGO FRAGMENT MIEJSCOWOŚCI ŻELECHÓW (OBSZAR 1D-2-I)**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713, 1378, z 2021 r. poz. 1038) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2021r. poz. 741 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr 48/XXVII/2014 z dnia 17 czerwca 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego fragmenty miejscowości Żelechów, zmienionej kolejno Uchwałą Nr 51/XXVIII/2017 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 19 września 2017r., Uchwałą Nr 43/XXVII/2018 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 25 września 2018r. oraz.....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 się, co następuje:

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmujący fragment miejscowości Żelechów (Obszar 1D-2-I) na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2.

1. Plan obejmuje działki o nr ew. 550/3, 550/8, 550/10 położone w miejscowości Żelechów o łącznej powierzchni 0,2629ha.
2. 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;
 - 3) rozstrzygnięcie będące załącznikiem nr 2 dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu;
 - 4) rozstrzygnięcie będące załącznikiem nr 3 dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad jej finansowania, które należą do zadań własnych gminy;
 - 5) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy, stanowiące załącznik nr 4.
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 różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - d) wymiarowanie linii zabudowy,
 - e) obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii energetycznej średniego napięcia,
 - f) przeznaczenie terenu – określone symbolem literowym i cyfrowym;
 - 2) oznaczenia informacji niestanowiących ustaleń planu;
 - 3) oznaczenia informacji wynikających z przepisów odrębnych;
 - 4) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola wraz z określeniem granic obszaru objętego niniejszym planem.

§ 4.

1. Plan sporządza się w zakresie zgodnym z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. W planie nie występują:
 - 1) obiekty dziedzictwa kulturowego, zabytki oraz dobra kultury współczesnej;
 - 2) obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 5.

1. Ilekcioć w uchwale jest mowa o:
 - 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący fragment miejscowości Żelechów (obszar 1D-2-I) 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 nieprzekraczalne linie 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 uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu niezbędny do realizacji i funkcjonowania przeznaczenia podstawowego terenu;
 - 8) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynków i innych obiektów budowlanych;
 - 9) **obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy** – należy przez to rozumieć teren położony w sąsiedztwie linii średniego napięcia (po 4,5m od osi linii), w którym zagospodarowanie podlega ograniczeniom wynikającym z przepisów odrębnych z zakresu bezpieczeństwa, w tym obowiązuje zakaz zabudowy dla budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.
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 terenu wyznaczonego planem ustala się przeznaczenie podstawowe oraz uzupełniające.

DZIAŁ I Przepisy ogólne

Rozdział 1 Przeznaczenie terenu

§ 7.

Plan wyznacza tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

WW	teren infrastruktury technicznej – ujęcie wody i stacja uzdatniania wody,
----	---------------------------------------------------------------------------

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 8.

1. Ustala się, że kierunek głównej kalenicy dachu budynku musi być prostopadły lub równoległy do granicy działki budowlanej.
2. Ustala się kolorystykę dachów budynków jako obowiązującą - w odcieniach brązu, zieleni, czerwieni lub czerni.
3. Ustala się pokrycie dachów budynków blachą, blachodachówką, dachówką ceramiczną i betonową, gontem bitumicznym lub drewnianym lub podobnymi do nich pokryciami.
4. Szczegółowe ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy w poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały (przepisy szczegółowe).

Rozdział 3

Zasady i warunki ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 9.

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) Wprowadza się ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpływać na stan tych wód.

§ 10.

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.

§ 11.

W obszarze planu nie występują tereny objęte ochroną przed hałasem.

Rozdział 4

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

§ 12.

1. Na działkach o nr ew. 550/3, 550/8 i 550/10 w miejscowości Żelechów zlokalizowane jest ujęcie wody wraz z ustanowioną strefą ochrony bezpośredniej o zasięgu $r = 8,0m$ licząc od zarysu istniejącej obudowy studziennej. Zagospodarowanie w granicach strefy zgodnie z przepisami z zakresu Prawa Wodnego.
2. W obszarze planu nie występują tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

Rozdział 5

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§ 13.

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 6

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

§ 14.

Obiekty budowlane w sąsiedztwie linii energetycznej średniego napięcia (w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy) należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy bezpieczeństwa i inne przepisy odrębne. W obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy ustala się zakaz sytuowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.

Rozdział 7

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 15.

1. Określenie układu komunikacyjnego wraz z parametrami oraz klasyfikacją dróg: Ustala się obsługę obszaru objętego planem drogą powiatową nr 1519W przez drogę wewnętrzną znajdującą się poza granicami planu.
2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym: Układ komunikacyjny obszaru planu powiązany jest poprzez drogi powiatowe nr 1519W i 1503W z drogą krajową nr S8.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 16.

Zasady zaopatrzenia w wodę: Teren zaopatrywany jest z własnego ujęcia wody pitnej (studni głębinowej).

§ 17.

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 wód i do ziemi z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego.

§ 18.

Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną: Ustala się zasilanie terenu w energię elektryczną poprzez istniejące i projektowane sieci średniego i niskiego napięcia.

§ 19.

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

§ 20.

Zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy: 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.

§ 21.

Zasady zaopatrzenia w ciepło: Ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem ekologicznych czynników grzewczych, w szczególności: gazu, energii elektrycznej, energii słonecznej, oleju niskosiarkowego oraz z odnawialnych źródeł energii.

§ 22.

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

§ 23.

Ustalenia ogólne: Dla planowanej zabudowy należy zachować odległości od wszelkich istniejących sieci i urządzeń podziemnych i naziemnych wynikające z przepisów odrębnych.

Rozdział 9

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 24.

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 10

Stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu:

§ 25.

Określa się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wskutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w wysokości 0,1%.

Dział II

Przepisy szczegółowe

Rozdział 1

Przeznaczenie terenu. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

§ 26.

Oznaczenie terenu		1WW
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Tereny infrastruktury technicznej – ujęcie wody i stacja uzdatniania wody. Zespół budynków i budowli oraz powiązanych z nimi urządzeń przeznaczonych do poboru i uzdatniania wody.
2)	przeznaczenie uzupełniające	a) komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska

2. Zasady zagospodarowania		
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	<p>Na terenie 1WW znajduje się strefa ochronna ujęcia wód podziemnych obejmująca wyłącznie teren ochrony bezpośredniej o zasięgu $r = 8,0m$ licząc od zarysu istniejącej obudowy studziennej. Zagospodarowanie w granicach strefy zgodnie z § 12 ust.1.</p> <p>W obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy ustala się zakaz zabudowy budynkami z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.</p>
2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu		
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- od granicy planu (działki o nr ew. 550/4) - 3,0m,
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	<ul style="list-style-type: none"> - udział procentowy powierzchni zabudowy – do 25% powierzchni działki budowlanej na terenie 1WW, - udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej na terenie o symbolu 1WW, - maksymalna intensywność zabudowy – 0.25, - minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
c)	maksymalna wysokość zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> - 15.0 m, w tym: - maksymalna wysokość budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy – 4,0m, - maksymalna wysokość pozostałych budynków – 7,0m,
d)	geometria dachów	- dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 40° ,
3) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości		
a)	minimalne powierzchnie działek	<p>2600m²</p> <p>- ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych,</p>
b)	minimalne fronty działek	50,0m,
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	$90^{\circ} \pm 20^{\circ}$.
4) Obsługa komunikacyjna, parkingi		
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Ustala się obsługę obszaru objętego planem drogą powiatową nr 1519W przez drogę wewnętrzną znajdującą się poza granicami planu.
b)	parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 1-go miejsca postojowego dla samochodu osobowego na własnej działce.

Dział III
Rozdział 1
Przepisy końcowe

§ 27.

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żabia Wola.

§ 28.

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

§ 29.

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