

**UCHWAŁA NR 74/LXIX/23  
RADY GMINY ŻABIA WOLA**

z dnia 18 lipca 2023 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
Gminy Żabia Wola obejmującego fragment miejscowości Siostrzeń**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j Dz.U z 2023 poz. 40, 572) oraz art. 14 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U z 2023 poz. 977) uchwała się, co następuje:

**§ 1.**

Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola obejmującego fragment miejscowości Siostrzeń.

**§ 2.**

Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest ustalenie przeznaczenia, sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu określonego w § 1.

**§ 3.**

Granice obszaru objętego planem są określone na załączniku graficznym stanowiącym integralną część niniejszej uchwały.

**§ 4.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żabia Wola.

**§5.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICZĄCY RADY

*Anna Filipowicz*

## UZASADNIENIE

*do Uchwały Nr 74/LXIX/2023 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 18 lipca 2023r.  
w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
gminy Żabia Wola obejmującego fragment miejscowości Siestrzeń.*

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023r. poz. 977) w celu określenia ustalenia przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego, oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Obszar objęty niniejszą uchwałą położony jest w północno-wschodniej części gminy Żabia Wola w miejscowości Siestrzeń. Granice opracowania stanowią drogi – droga serwisowa przy drodze S8, droga powiatowa (ul. Grodziska), droga gminna (ul. Objazdowa) oraz teren lasu i granica administracyjna gminy. Jest to obszar o powierzchni ok. 72,50ha.

Przedmiotowy obszar objęty jest obowiązującym planem miejscowym zatwierdzonym Uchwałą Nr 36/XXXIII/2009 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 29 września 2009 roku zmienioną Uchwałą Nr 36/XLI/2010 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 29 czerwca 2010 roku, w którym w części przy węźle na drodze S8 wprowadzono tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów będące przedmiotem zainteresowania inwestorów. Plan wskazuje również: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych, tereny zabudowy usługowej z istniejącą zabudową mieszkaniową, tereny zabudowy usługowej, teren usług sportu i turystyki, tereny zieleni urządzonej, tereny lasów, tereny rolne z możliwością wprowadzenia zalesień, tereny rolnicze wzdłuż cieków wodnych, tereny zieleni - tereny istniejących łąk, pastwisk i zadrzewień, tereny wód powierzchniowych, teren drogi publicznej - teren przeznaczony pod poszerzenie drogi krajowej klasy głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi publicznej - teren przeznaczony pod poszerzenie drogi powiatowej klasy głównej, tereny dróg publicznych - drogi kategorii gminnej klasy lokalnej, tereny dróg publicznych - drogi kategorii gminnej klasy dojazdowej, tereny infrastruktury technicznej - stacje transformatorowe. W obszarze tym zlokalizowany jest zabytkowy dwór i park.

Dnia 21 czerwca 2023 roku do Wójta Gminy Żabia Wola wpłynął wniosek inwestora o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie działki nr ew. 97/9 położonej w miejscowości Siestrzeń na cele produkcyjno-magazynowe wraz z ustaleniem nowych zasad zagospodarowania i zabudowy, tak by umożliwić realizację kompleksowego parku logistycznego. Obecnie obowiązujący plan miejscowy zawiera wskaźniki i parametry niespełniające i niedostosowane do aktualnych potrzeb i rozwiązań technologicznych stosowanych w parkach logistycznych. Dodatkowo zapisy planu nie w pełni realizują wytyczne obowiązującego studium (w zakresie powierzchni i intensywności zabudowy, wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej oraz wskaźnika miejsc parkingowych). We wniosku zwrócono się z prośbą o wykreślenie z obowiązującego planu projektowanej drogi publicznej klasy lokalnej 2KDL.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola przyjętym Uchwałą Nr 8/XVII/2012 Rada Gminy Żabia Wola z dnia 24 kwietnia 2012r z późn. zm. w terenie proponowanym do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wskazano następujące strefy funkcjonalne:

PU1 – obszary z przewagą produkcji, składów, magazynów i handlu zlokalizowane wzdłuż dróg krajowych.

UM1 – obszary zabudowy usługowo – mieszkaniowej

UM4 – obszary usługowo – mieszkaniowe z przewagą zabudowy usługowej związanej z turystyką, rekreacją, sportem z możliwością realizacji zamieszkania zbiorowego i usług zdrowia.

MN1 – obszary skupionego osadnictwa mieszkaniowego i istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością realizacji podstawowych usług,

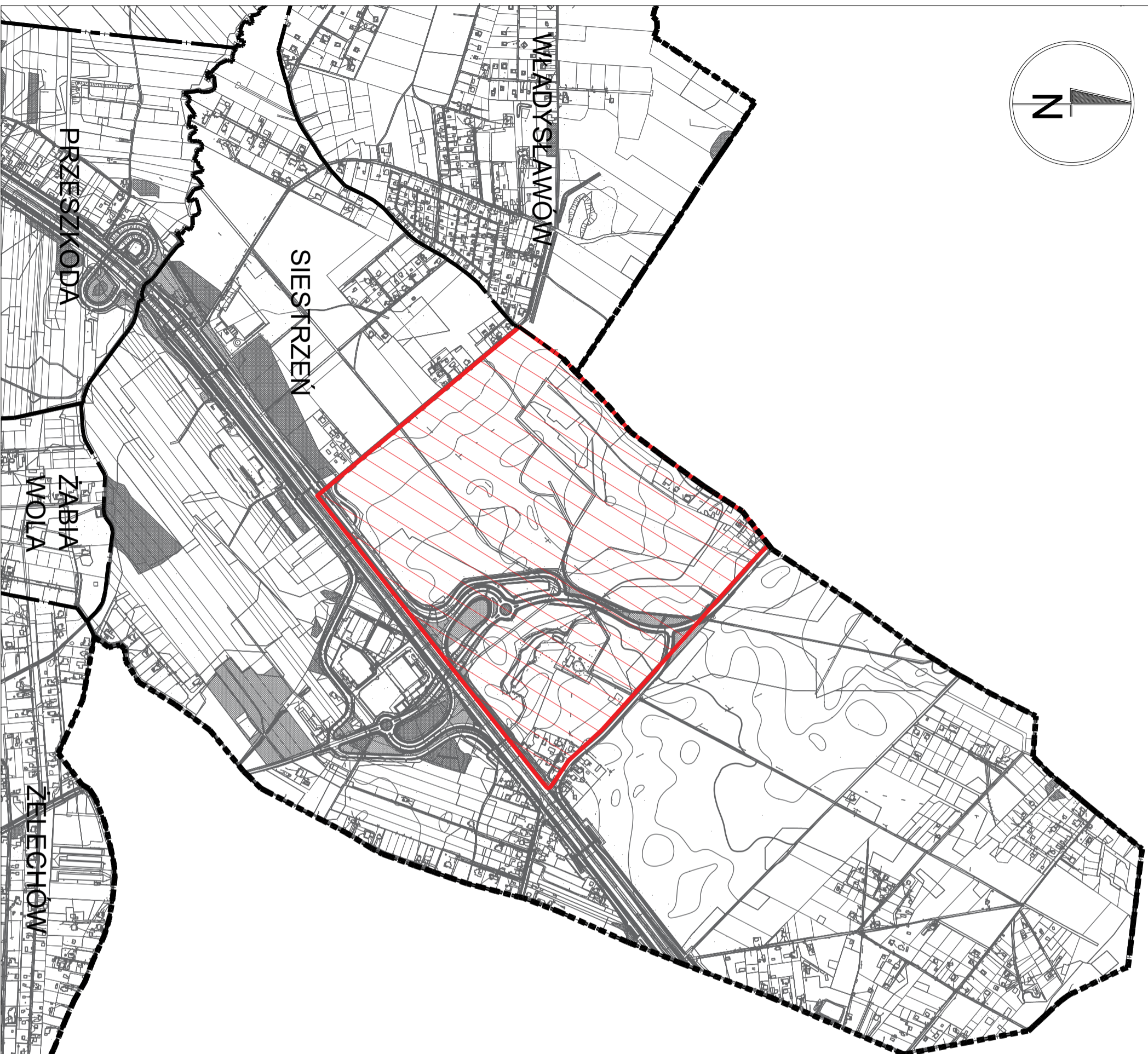
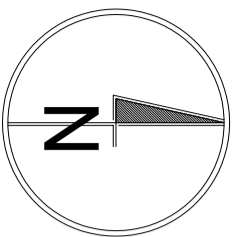
RE1 – obszary lasów przeznaczone do zagospodarowania leśnego w oparciu o operaty urządzeniowe lasu oraz plany ochrony rezerwatów ( w rezerwach „Skulski Las” i Skulskie Dęby”),

RE2 – obszary z możliwością wprowadzenia zalesień

W obszarze tym występują parki będące w rejestrze i ewidencji zabytków.

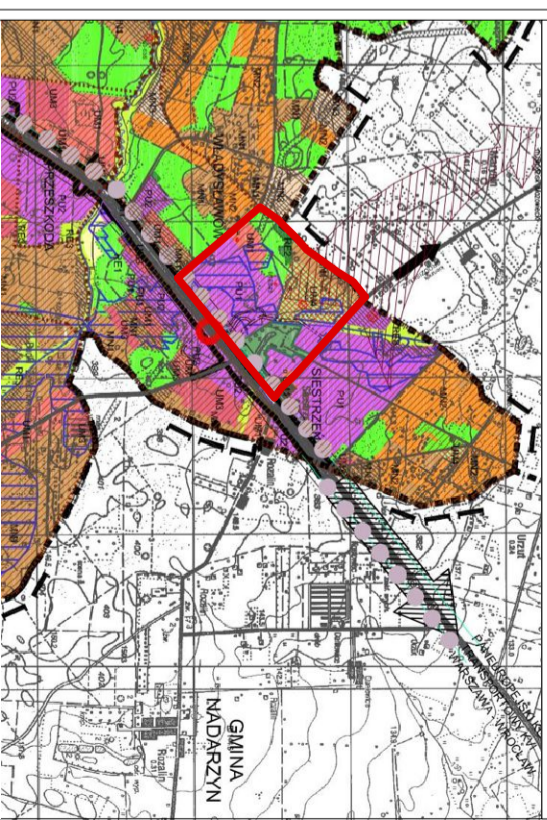
Ponadto, na omawianym obszarze zaleca się dostosowanie przebiegu ciągów komunikacyjnych do rozwiązań przyjętych podczas przebudowy drogi ekspresowej S8.









Stosownie do powyższego podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola obejmującego fragment miejscowości Siostrzeń jest uzasadnione.







ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY  
DO UCHWAŁY NR 74/LXIX/2023  
RADY GMINY ŻABIA WOLA  
Z DNIA 18 LIPCA 2023 ROKU

GMINA ŻABIA WOLA  
SKALA 1:11 000



-  P011 obszar z przewagą produkcji, składow, magazynów i handlu zlokalizowane wzdłuż dróg krajowych
-  U011 obszar zabudowy usługowo - mieszkaniowej
-  U04 obszar usługowo-mieszaniowie z przewagą zabudowy usługowej związanej z turystyką, rekreacją, sportem z możliwością realizacji zamieszkania zbiorowego i usług zdrowotna
-  M011 obszar skupionego osadnictwa mieszkaniowego
-  RE1 obszar lasów przeznaczonych do zagospodarowania leśnego w oparciu o operaty urządzeniowe lasu oraz plany ochrony rezerwatów (w rezerwatach "Świsłki Las" i "Świsłkie Dłuby")
-  RE2 obszar z możliwością wprowadzenia zalesień
-  RE3 obszar korytarzy ekologicznych i użytków zielonych wzdłuż cieków wodnych do postawienia w dotychczasowym użytkowaniu jako tereny pastwisk, zadrzewień, itp.
-  tereny zarezerwowane

### OZNACZENIA

-  granice administracyjne wsi
-  granice administracyjne gminy
-  granice obszaru objętego projektem planu
-  obszar objęty projektem planu

