



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 4 kwietnia 2025 r.

Poz. 3498

UCHWAŁA NR 8/XI/2025 RADY GMINY ŻABIA WOLA

z dnia 30 stycznia 2025 r.

W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻABIA WOLA OBEJMUJĄCEGO CZĘŚĆ MIEJSCOWOŚCI SIESTRZEŃ (obszar XXIIa)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 1465 z późn. zm.) i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 1130) oraz w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 07 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (t.j. Dz. U. 2023 poz. 1688) i Uchwały Nr 61/XLIV/2010 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 26 października 2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola zmienionej Uchwałą Nr 1/XVI/2016 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 26 stycznia 2016r., kolejno Uchwałą Nr 51/XX/2016 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 27 września 2016r., kolejno Uchwałą Nr 64/XXI/2016 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 25 października 2016r, kolejno Uchwałą Nr 8/XXIV/2017 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 31 stycznia 2017r., kolejno Uchwałą Nr 37/XXVII/2017 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 13 czerwca 2017r., kolejno Uchwałą Nr 9/XXXIII/2018 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 27 marca 2018r., kolejno Uchwałą Nr 7/V/2019 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 24 stycznia 2019r., kolejno Uchwałą Nr 58/XXVI/2020 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 29 lipca 2020 r., kolejno Uchwałą Nr 83/LXX/2023 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 27 września 2023 r., kolejno Uchwałą Nr 66/IX/2024 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 28 listopada 2024 r. 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 część miejscowości Siestrzeń (obszar XXIIa) na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2. 1. Plan obejmuje działkę o nr ew. 190/6 w miejscowości Siestrzeń o powierzchni 0,66ha przy drodze powiatowej nr 1503W.

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 ich finansowania, które należą do zadań własnych gminy;
- 5) Dane przestrzenne 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) granica obszaru objętego planem miejscowym,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - d) strefa kontrolowana wzdłuż gazociągu średniego ciśnienia,
 - e) wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,
 - f) przeznaczenie terenów – określone symbolem literowym i cyfrowym.
- 2) oznaczenia graficzne mające charakter informacji;
- 3) oznaczenia graficzne mające charakter 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.

2. W planie się nie określa:

- 1) wymagań wynikających z kształtowania przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - ze względu na brak takich obszarów w granicach planu;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - ze względu na brak tych obiektów i obszarów w planie;
- 3) 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.

§ 5. 1. Ilekcioć w uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący część miejscowości Siostrzeń (obszar XXIIa) w gminie Żabia Wola o którym mowa w 1 uchwale;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwale;
- 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, której nie może przekroczyć ściana sytuowanego budynku; poza nieprzekraczalną linię 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) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi z wykluczeniem:
 - zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych,

- magazynów;

9) **drobnej wytwórczości** – należy przez to rozumieć pozarolniczą działalność gospodarczą obejmującą podmioty gospodarcze zatrudniające niewielką liczbę pracowników, wytwarzające dobra na niewielką skalę i nie zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z zakresu udostępniania informacji o środowisku i jego ochronie;

10) **wysokoemisyjnych źródłach** - należy przez to rozumieć źródło ciepła niespełniające norm emisyjnych ekoprojektu obowiązujących od roku 2020 lub wymagań klasy 5, emitujące do atmosfery CO₂ oraz inne zanieczyszczenia, takie jak pyły zawieszone PM₁₀ i PM_{2,5} i inne związki toksyczne powstające w wyniku spalania paliw.

2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i niezdefiniowanych w niniejszej uchwale należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

DZIAŁ I.

Przepisy ogólne

Rozdział 1.

Informacje dotyczące konstrukcji planu

§ 6. 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.

3. Dla terenów wyznaczonych planem ustala się przeznaczenie podstawowe i uzupełniające.

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenu

§ 7. Plan wyznacza tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

U/MN	- teren zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
KD/Zp	- teren komunikacji – teren przeznaczony pod poszerzenie drogi publicznej, klasy zbiorczej.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 8. **Zasady ustalania linii zabudowy:** Dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy od strony dróg wykuszy i pilastrów - max do szerokości 1.50 m.

§ 9. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) Ustala się, że kierunek głównej kalenicy dachu budynku musi być prostopadły lub równoległy do granicy bocznej działki budowlanej;
- 2) Ustala się kolorystykę dachów budynków jako obowiązującą - w odcieniach brązu, zieleni, czerwieni, czerni i szarości;
- 3) Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych w granicy działki lub lokalizowanie tych budynków w zbliżeniu do granicy na odległość 1.5m;
- 4) Ustala się, iż na każdej działce budowlanej może znajdować się jeden budynek mieszkalny jednorodzinny;
- 5) Szczegółowe ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy w poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały (przepisy szczegółowe).

§ 10. Zasady sytuowania i kształtowania ogrodzeń:

- 1) Ogrodzenia od strony dróg należy lokalizować w ustalonej linii rozgraniczającej, z wycofaniem w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew), w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz zachowując minimalne odległości od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej określone w przepisach odrębnych;
- 2) Istniejące ogrodzenia niezlokalizowane w linii rozgraniczającej mogą być użytkowane w dotychczasowej lokalizacji, z prawem do ich zachowania, do czasu realizacji dróg;

- 3) Ustala się zakaz lokalizowania od strony dróg ogrodzeń pełnych oraz betonowych z elementów prefabrykowanych.

§ 11. Zasady sytuowania urządzeń reklamowych:

- 1) Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń reklamowych wyłącznie w formie słupów ogłoszeniowych oraz tablic reklamowych o powierzchni mierzonej w obrysie zewnętrznym do 6m²;
- 2) Zakazuje się lokalizowania migających, świetlnych urządzeń reklamowych.

Rozdział 4.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 12. 1. W obszarze objętym planem nie ustala się granic terenów wymagających scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów ustawy z zakresu gospodarowania nieruchomościami.

2. Zasady scalania i podziału nieruchomości zostały określone dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w Dziale II.

Rozdział 5.

Zasady i warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 13. 1. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi w rozumieniu ustawy z zakresu udostępniania informacji o środowisku i jego ochronie.

2. Zakaz, o którym mowa w ust. 1, nie dotyczy inwestycji celu publicznego takich jak drogi i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Ustala się, zakaz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

4. Plan ustala zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym bądź dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

§ 14. W zakresie wód podziemnych i powierzchniowych:

- 1) Ustala się, że prace ziemne związane z przekształcaniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcanie poziomu terenu, mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne należy prowadzić w sposób zapewniający niepogorszenie i niezakłócenie spływu wód podziemnych i powierzchniowych na działkach i terenach sąsiednich zgodnie z przepisami z zakresu Prawa Wodnego;
- 2) Ustala się, iż odprowadzenie ścieków deszczowych z dróg z utwardzoną nawierzchnią wymaga przeprowadzenia postępowania na warunkach zgodnych z przepisami Prawa Wodnego;
- 3) Plan wprowadza ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpływać na stan tych wód.

§ 15. Ochrona i wzbogacanie lokalnych wartości środowiskowych, przyrodniczych i krajobrazowych: Wielkości minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej powierzchni zabudowy, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy są wyznaczone i ustalone w Dziale II.

§ 16. W zakresie ochrony przed hałasem:

- 1) Zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem tereny oznaczone na rysunku planu symbolem U/MN należą do terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej;
- 2) Wynikająca z działalności obiektów usługowych uciążliwość akustyczna winna zamykać się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

Rozdział 6.

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

§ 17. W strefie kontrolowanej od gazociągów średniego ciśnienia zagospodarowanie podlega przepisom wynikającym z przepisów odrębnych.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 18. 1. Określenie układu komunikacyjnego wraz z parametrami oraz klasyfikacją dróg;

- 1) Ustala się obsługę bezpośrednią obszaru objętego planem poprzez drogę klasy zbiorczej (drogę powiatową nr 1503W), dla której w granicach planu wskazano poszerzenie o symbolu 1KD/Zp;
- 2) Szerokość terenów komunikacji w ich w liniach rozgraniczających określono na rysunku planu oraz w 30 niniejszej uchwale;
- 3) Plan ustala, iż zjazd na drogę powiatową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym: układ komunikacyjny obszaru planu powiązany jest przez drogę powiatową nr 1503W z drogą krajową nr S8 oraz z m. Grodzisk Mazowiecki.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 19. Zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) Ustala się zaopatrzenie w wodę dla obszaru objętego planem z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych o minimalnej średnicy rur $\varnothing 90\text{mm}$;
- 2) Do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z indywidualnych ujęć;
- 3) Sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami rozporządzenia z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

§ 20. Zasady odprowadzenia ścieków bytowych, przemysłowych, wód opadowych i roztopowych:

- 1) Ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej o minimalnej średnicy rur $\varnothing 160\text{mm}$ lub tłocznej o minimalnej średnicy rur $\varnothing 63\text{mm}$; w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu do oczyszczalni ścieków na podstawie umów indywidualnych;
- 2) Dopuszcza się w obszarze planu lokalizowanie lokalnych systemów oczyszczania ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) Ustala się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w granicach działki budowlanej z zachowaniem wymagań przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego;
- 4) W przypadku nadmiaru wód opadowych lub roztopowych dopuszcza się odprowadzanie do urządzeń wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
- 5) Zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi prawa wodnego - ustala się nakaz zredukowania poziomu zanieczyszczeń w wodach opadowych i roztopowych odprowadzanych do urządzeń wodnych z powierzchni szczelnych.

§ 21. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) Ustala się zasilanie terenu w energię elektryczną z GPZ w miejscowości Kaleń poprzez istniejące i projektowane sieci średniego i niskiego napięcia;
- 2) Ustala się, że lokalizacja stacji transformatorowych wymaga dostępności do drogi;
- 3) Dopuszcza się budowę nowych obiektów wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji; zakazuje się stosowania urządzeń wykorzystujących biomasę.

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

§ 23. Zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy:

- 1) W granicach planu występuje sieć gazu średniego ciśnienia. 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;

- 2) Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie na rysunku planu zostały wskazane strefy kontrolowane od gazociągu średniego ciśnienia; zagospodarowanie w strefach kontrolowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 24. Zasady zaopatrzenia w ciepło:

- 1) Ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła, wytwarzające energię cieplną z energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego oraz innych paliw i nośników energii spełniających obowiązujące normy, z wykluczeniem wysokoemisyjnych źródeł ciepła;
- 2) Dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z odnawialnych źródeł, przy pomocy urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego, aerothermalną i geothermalną.

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

§ 26. Ustalenia ogólne:

- 1) Dla planowanej zabudowy należy zachować odległości od wszelkich istniejących sieci i urządzeń podziemnych i naziemnych wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) Ustala się, iż lokalizacja skrzynek urządzeń infrastruktury technicznej w linii rozgraniczającej drogi.

Rozdział 9.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 27. 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:

- § 28.** 1. Ustala się dla terenów o symbolach U/MN opłatę w wysokości 10%.
2. Ustala się dla pozostałych terenów opłatę w wysokości 0%.

DZIAŁ II.

Przepisy szczegółowe

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 29.

Oznaczenie terenu		1U/MN
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej W ramach usług – usługi nieuciążliwe, drobna wytwórczość. Obiekty handlowe do 500m ² powierzchni sprzedaży zgodnie z ustawą.
2)	Przeznaczenie uzupełniające	a) budynki gospodarcze i garażowe, b) komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych jako budynki wolnostojące. Dopuszcza się w budynku usługowym lokal mieszkalny. Zasady zagospodarowania strefy kontrolowanej w sąsiedztwie gazociągu zgodnie z § 17.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	

a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- 8,0m od linii rozgraniczającej drogę o symbolu 1KD/Zp,
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie U/MN – 35%, - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie U/MN – 50%, - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,05, - maksymalna intensywność zabudowy – 1,4, - minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,035.
c)	maksymalna wysokość zabudowy	- 15,0m, w tym maksymalna wysokość: - budynków gospodarczych i garaży – 6,0m, - pozostałych budynków – max 12,0m,
d)	geometria dachów	- dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40°.
e)	ogrodzenia	Zgodnie z § 10.
3) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości		
a)	minimalne powierzchnie działek	2000m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych
b)	minimalne fronty działek	25,0m
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±50°
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	2000m ²
5) Obsługa komunikacyjna, parkingi		
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z drogi publicznej przylegającej do granicy planu, dla której wskazano poszerzenie o symbolu 1KD/Zp.
b)	parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-ch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce oraz w przypadku zaistnienia usług na każde 100m ² powierzchni użytkowej budynku usługowego 1 – go miejsca postojowego, jednak nie mniej niż 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych. Ustala się, iż miejsca postojowe należy lokalizować na terenie związanym z inwestycją.

§ 30.

Oznaczenie terenu		1KD/Zp
1. Przeznaczenie terenu		
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren komunikacji – teren przeznaczony pod poszerzenie drogi publicznej, klasy zbiorczej.
2. Zasady zagospodarowania		
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a) teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z drogą związanych, b) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, c) zasady zagospodarowania strefy kontrolowanej w sąsiedztwie gazociągu zgodnie z § 17.
2)	Szerokość drogi w liniach rozgraniczających	1KD/Z - szerokość części drogi w liniach rozgraniczających zmienna i wynosi od 2,5m do 3,0m; planowana całkowita szerokość drogi wynosi 20,0m.

DZIAŁ III.**Rozdział 1.
Przepisy końcowe**

§ 31. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żabia Wola.

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

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

Przewodniczący Rady

Rafał Cywiński

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻABIA WOLA
OBEJMUJĄCY CZĘŚĆ MIEJSCOWOŚCI SIETRZEŃ (OBSZAR XXIIa)

RYSUNEK PLANU Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr 8/XI/2025 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 30 stycznia 2025r.

SKALA 1:1000



OZNACZENIA GRAFICZNE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

	granica obszaru objętego planem miejscowym
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalna linia zabudowy
	strefa kontrolowana wzdłuż gazociągu średniego ciśnienia
	wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy
	teren zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	teren komunikacji – teren przeznaczony pod poszerzenie drogi publicznej, klasy zbiorczej

OZNACZENIA GRAFICZNE MAJĄCE CHARAKTER INFORMACJI

	linie rozgraniczające dróg poza granicami planu
	granica administracyjna miejscowości

OZNACZENIA GRAFICZNE MAJĄCE CHARAKTER INFORMACJI WYNIKAJĄCYCH Z PRZEPISÓW ODREBNYCH

	granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
--	--

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻABIA WOLA

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

obszary usług istniejących i projektowanych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej

granica obszaru objętego m.p.z.p.

skala liniowa

Plan opracowano na kopii mapy zasadniczej. Poświadczenie zgodności mapy z oryginałem przyjętym do Państwowego zasobu zgodnie z Licencją nr PODGIK.6642.63.2024_1405_N

PRACOWNIA URBANISTYCZNO-PROJEKTOWA
ZWIĄZKU MIĘDZYGMINNEGO MAZOWSZE ZACHODNIE
Zespół projektowy:
projektant: mgr inż. Katarzyna Dąbrowska
(uprawniona do sporządzenia 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 sporządzenia mpzp na podstawie art.5 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

**Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr 8/XI/2025
Rady Gminy Żabia Wola
z dnia 30 stycznia 2025r.**

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻABIA
WOLA OBEJMUJĄCEGO CZĘŚĆ MIEJSCOWOŚCI SIESTRZEŃ (OBSZAR XXIIa)**

W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miejscowości Siestrzeń (Obszar XXIIa) nie wpłynęły żadne uwagi.

PRZEWODNICZĄCY RADY GMINY
Rafał Cywiński

**Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr 8/XI/2025
Rady Gminy Żabia Wola
z dnia 30 stycznia 2025r.**

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ
DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ O ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 1130) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 roku, poz. 1688) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

I. DROGI PUBLICZNE

- wykup terenu pod drogi publiczne

Drogi w obszarze opracowania są drogami publicznymi kategorii powiatowej.

Koszty wykupu terenu pod drogi publiczne – powiatowe obciążają budżet Powiatu.

- budowa dróg (jezdni, poboczy i ewentualnie chodników oraz odwodnienie i oświetlenie dróg)

Przebudowa drogi powiatowej należy do zadań własnych Powiatu.

II. BUDOWA WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI

Wodociągi:

W obszarze planu nie występuje sieć wodociągowa.

Rozbudowa sieci wodociągowej w gminie powinna następować zgodnie z Wieloletnim Planem Inwestycyjnym Gminy Żabia Wola, który winien uwzględniać tempo zmian w zagospodarowaniu przestrzennym i potrzeby w zakresie infrastruktury technicznej.

Do czasu wybudowania sieci wodociągowej plan dopuszcza pobór wody z indywidualnych źródeł.

Kanalizacja:

W obszarze planu nie występuje sieć kanalizacji sanitarnej.

Sieci kanalizacji sanitarnej będą budowane ze środków finansowych budżetu gminy, ze środków krajowych

i środków pochodzących z funduszy europejskich.

Do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej plan ustala odprowadzanie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu do oczyszczalni ścieków na podstawie umów indywidualnych. Plan dopuszcza możliwość realizacji lokalnych systemów oczyszczania ścieków.

III. BUDOWA SIECI I URZĄDZEŃ ELEKTRYCZNYCH I GAZOWYCH

Rozbudowa sieci elektrycznych i budowa stacji transformatorowych zgodnie z zapisami planu odbywać się będzie na podstawie umowy zawartej pomiędzy zainteresowanym inwestorem i odpowiednim terenowo przedsiębiorstwem energetycznym.

Do zadań własnych gminy zgodnie z art. 18 Prawa energetycznego w zakresie zaopatrzenia w energię i paliwa gazowe należy planowanie i organizowanie zaopatrzenia oraz finansowanie oświetlenia dróg.

**PRZEWODNICZĄCY RADY GMINY
Rafał Cywiński**

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 8/XI/2025

Rady Gminy Żabia Wola

z dnia 30 stycznia 2025 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę