

**UCHWAŁA NR 8/XV/2008r.
RADY GMINY Żabia Wola
z dnia 26 marca 2008r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Gminy Żabia Wola obejmującego część wsi Musuły**

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. 15 i art.20ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z dnia 10 maja 2003 r. poz. 717) , uchwały nr 8/06 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 31 stycznia 2006r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego część wsi Musuły oraz po stwierdzeniu zgodności planu ze studium Rada Gminy Żabia Wola uchwała co następuje:

§ 1.

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola zatwierdzonego Uchwałą Nr 37/2000 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 27 kwietnia 2000r. (Dz. Urz. woj. maz. Nr 69, poz. 717 z dnia 29 czerwca 2000r.) obejmującą część wsi Musuły zwaną dalej planem, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2.

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

§ 3.

1. Plan obejmuje:

- 1) tekst planu stanowiący niniejszą uchwałę;
- 2) rysunek planu w skali 1:1000 będący integralną częścią niniejszej uchwały stanowiący załącznik nr1;
- 3) rysunek planu zawiera:
 - a) oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu:
 - granice obszaru objętego planem,
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków mieszkalnych,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków garażowych i usługowych,
 - wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,
 - przeznaczenie terenów – określone numerem i symbolem literowym,
 - b) pozostałe oznaczenia graficzne mające charakter informacyjny.
- 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 zgodności ustaleń planu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy;
- 6) Załącznikiem nr 4 do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania, które należą do zadań własnych Gminy.

§ 4.

1.W niniejszym planie miejscowym określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 7) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w tym:
 - a) określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikację ulic i innych szlaków komunikacyjnych,
 - b) określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym,
 - c) wskaźniki w zakresie komunikacji i sieci infrastruktury technicznej, ilość miejsc postojowych w stosunku do powierzchni użytkowej obiektów usługowych.
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z dnia 10 maja 2003r.).

2. Plan nie obejmuje:

- 1) Przestrzeni publicznej definiowanej przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) Terenów lub obiektów podlegających ochronie (poza wymienionymi w ust. 1), ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

1.Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola dla fragmentu wsi Musuły;
- 2) uchwale - niniejsza uchwała Rady Gminy Żabia Wola zawierająca ustalenia dotyczące zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Musuły;
- 3) rysunku planu - załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, wykonany na mapie zasadniczej lub ewidencyjnej, odnoszący ustalenia uchwały do obszaru objętego planem miejscowym;
- 4) terenie – część obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu, sposobie użytkowania lub odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi określony numerem i symbolem literowym;
- 5) linii rozgraniczających - linie wyznaczone na rysunku planu, wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) przeznaczeniu terenu - przeznaczenie i sposób użytkowania określony planem , które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – linia, której nie może przekroczyć żadna z części budowanego lub rozbudowywanego budynku;
- 8) elewacji frontowej – elewacja budynku zlokalizowana od strony frontu działki;
- 9) froncie działki – część działki budowlanej przyległej do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, z której odbywa się zjazd na działkę;

- 10) maksymalnej wysokości budynku – wysokość liczona od średniego poziomu terenu w elewacji frontowej budynku do wysokości głównej kalenicy;
 - 11) wskaźniku powierzchni zabudowanej /powierzchnia zabudowy wraz z powierzchnią utwardzoną/ - nieprzekraczalna wartość stosunku sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków oraz powierzchni utwardzonych do powierzchni działki na określonym terenie określona w % lub nieprzekraczalna wartość sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków oraz powierzchni utwardzonych określona w m²;
 - 12) maksymalnej intensywności zabudowy - nieprzekraczalna wartość stosunku sumy powierzchni użytkowych wszystkich budynków, do powierzchni działki znajdującej się na określonym terenie;
 - 13) maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy - nieprzekraczalna wartość stosunku powierzchni zabudowy wszystkich budynków do powierzchni działki znajdującej się na określonym terenie określona w % lub suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków określona w m²;
 - 14) maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy budynku – nieprzekraczalna wielkość powierzchni zabudowy liczonej po obrysie murów określona dla poszczególnych budynków w m²;
 - 15) obszar ograniczonego zagospodarowania – teren położony w sąsiedztwie linii średniego napięcia i stacji transformatorowej,(obszar o szerokości 15.0 m licząc po 7.5 m od osi linii wskazany na rysunku planu), w którym zagospodarowanie podlega ograniczeniom wynikającym z Polskich Norm i przepisów odrębnych.
2. Inne pojęcia i definicje wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią stosownych odrębnych przepisów.

§ 6.

1.Przeznaczenie terenu.

1) Plan wyznacza tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania określone odpowiednimi numerami i symbolami literowymi wyróżniającymi je spośród innych terenów:

1MN- 2MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

1MN,U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,

1ZL- 3ZL -tereny lasów,

1KDD – 2KDD – tereny projektowanych dróg publicznych kategorii gminnej klasy dojazdowej,

1KDZp – teren projektowanego poszerzenia drogi publicznej kategorii powiatowej klasy zbiorczej.

§ 7.

1.Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1) Ustala się, że linie rozgraniczające wyznaczające tereny dróg publicznych o szerokości podanej w planie są wyznaczone następująco:

- a) dla drogi 1KDD- linie rozgraniczające zostały wyznaczone poprzez osiowe symetryczne odsunięcie o 5,0m od granicy działek nr ewid. 148/3 i 148/4 ,
- b) dla drogi 2KDD- linie rozgraniczające wyznaczone są z jednej strony granicą ewidencyjną działek w granicach opracowania , a drugiej strony zostały wyznaczone poprzez równoległe odsunięcie o 6,0m w kierunku wschodnim (cała droga 12,0m),
- c) dla terenów komunikacji poszerzenia drogi 1KDZp linie rozgraniczające wyznaczone są z jednej strony granicą ewidencyjną działki istniejącej drogi, a drugiej strony zostały wyznaczone poprzez równoległe odsunięcie o 3,0m (poszerzenie drogi do 20,0m).

2) Ustala się, że linie rozgraniczające wyznaczające teren MN, MN,U , ZL, wyznacza rysunek planu;

3) Nieprzekraczalne linie zabudowy zostały ustalone na:

- a) 15,0m od linii rozgraniczającej poszerzenie 1KDZp istniejącej drogi publicznej powiatowej klasy zbiorczej nr 1505W ,dla budynków mieszkalnych,
- b) 6,0m od linii rozgraniczającej poszerzenie 1KDZp istniejącej drogi publicznej powiatowej klasy zbiorczej nr 1505W dla budynków garażowych i usługowych,

- c) 6,0m od linii rozgraniczającej drogi publicznej gminnej klasy dojazdowej nr 4217 ,
 - d) 6,0m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą ściany frontowej budynku; poza linię zabudowy w kierunku drogi mogą wystawać takie elementy jak gzymsy, słupy, daszki, balkony, wykusze, witryny na odległość nie większą niż 1.5m. Schody zewnętrzne, wejściowe do budynków, rampy i pochylnie itp. mogą być lokalizowane pomiędzy ogrodzeniem a nieprzekraczalną linią zabudowy.
- 4) Plan adaptuje istniejącą zabudowę zrealizowaną w sposób naruszający ustalenia planu;
 - 5) Zakazuje się lokalizowania ogrodzeń betonowych prefabrykowanych;
 - 6) Ustala się wysokość ogrodzeń na max. 1,80m od strony dróg;
 - 7) Ustala się, iż kierunek głównej kalenicy dachu budynku musi być prostopadły lub równoległy do granic bocznych działki budowlanej;
 - 8) Ustala się kolorystykę dachów budynków jako obowiązującą – odcienie brązu, czerwieni i czerni;
 - 9) Na terenach MN, MN,U ustala się kolorystykę elewacji budynków jako obowiązującą – kolory pastelowe , z wykluczeniem kolorów bardzo jaskrawych na dużych powierzchniach elewacji;
 - 10) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości :
 - a) na obszarze objętym planem nie ustala się granic terenu do scalenia,
 - b) zasady scalenia i podziału i podziału nieruchomości zostały określone dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w § 10.

§8.

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

- 1) W obszarze planu ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w myśl ustawy „Prawo ochrony środowiska”, w/w zakaz nie dotyczy realizacji infrastruktury technicznej i dróg , z wyłączeniem stacji bazowych telefonii komórkowej;
- 2) Ustala się, że prowadzenie działalności nie powinno powodować przekroczenia 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 w tym zakresie zgodnie z wymogami zawartymi w ustawie „Prawo ochrony środowiska”;
- 4) Ustala się obowiązek zachowania wartościowego drzewostanu;
- 5) Ustala się, że działania inwestycyjne polegające na budowie obiektów kubaturowych na etapie sporządzania projektu zagospodarowania działki na terenie zmeliorowanym w zakresie kolizji z urządzeniami melioracyjnymi wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie, Inspektorat w Grodzisku Maz;
- 6) Ustala się, że wody opadowe i roztopowe z dachów należy odprowadzić na teren własny działki, nie naruszając interesów osób trzecich;
- 7) Dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych na teren własny działki, nie naruszając interesów osób trzecich.

§ 9.

1. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

- 1). Na obszarze objętym planem nie występują obiekty zabytkowe oraz dobra kultury współczesnej.

§ 10.

1. Zasady i warunki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów .

MN (1MN, 2MN) powierzchnia 6,96 ha –

Przeznaczenie: Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wolnostojąca lub bliźniacza) z możliwością budowy budynków gospodarczych i garażowych oraz infrastruktury technicznej w tym komunikacji.

Dopuszcza się lokalizacje usług towarzyszących rozumianych jako usług związanych z obsługą zabudowy mieszkaniowej, których celem jest zaspokojenie podstawowych potrzeb ludności, takich jak: działalność biurowa, gabinety lekarskie, gabinety odnowy biologicznej, fryzjerskie, pracownie pracy twórczej, itp. oraz drobne zakłady naprawcze takie jak: usługi napraw artykułów użytku osobistego i domowego, usługi szewskie, usługi zegarmistrzowskie, krawieckie itp. o ile prowadzona działalność nie spowoduje konieczność wprowadzenia ruchu transportu ciężkiego(ponad 3,5 t,).

Usługi towarzyszące należy lokalizować w bryle budynku mieszkalnego o powierzchni całkowitej pomieszczeń nie większej od dopuszczalnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

- 1) formy, parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych -
 - maksymalna ilość kondygnacji – 2,
 - maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższego punktu kalenicy – 10, 0m,
 - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.80 m w stosunku do poziomu terenu,
 - dachy wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°.
 - b) budynków garażowych i gospodarczych -
 - maksymalna ilość kondygnacji – 1
 - maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższego punktu kalenicy – 6,0 m,
 - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru- 0.30 m w stosunku do poziomu terenu,
 - dachy wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 45° ,
 - maksymalna ilość stanowisk postojowych dla samochodów osobowych – 3.
- 2) ustala się, że na działce może znajdować się jeden budynek mieszkalny jednorodzinny;
- 3) ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej, w stosunku procentowym do powierzchni działki, na 60%;
- 4) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowanej i utwardzonej, w stosunku procentowym do powierzchni działki, na 40%;
- 5) Ustala się następujące zasady i warunki scalenia i podziału i podziału nieruchomości :
 - a) dopuszcza się podział nieruchomości pod warunkiem zachowania wartości użytkowych części powstałych po podziale, zgodnych z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania określonych planem;
 - b) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na terenach MN na 1000 m²,
 - c) adaptuje się istniejące podziały wydzielające działki budowlane o powierzchni mniejszej niż podana wyżej jako wystarczające do zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem terenu,
 - d) ustala się minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej na 20,0m,
 - e) dopuszcza się podział nieruchomości pod warunkiem zapewnienia dla projektowanych działek gruntu dostępu do drogi publicznej,
 - f) ustala się wydzielenie granic działek w nawiązaniu do istniejących kierunków przebiegu granic tj. kąt nachylenia granicy w stosunku do linii rozgraniczającej drogi 90° ± 10°.
- 6) w zasięgu uciążliwego oddziaływania linii elektroenergetycznej 15kV i istniejącej stacji transformatorowej zakazuje się lokalizacji obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi.

2. MN,U (1MN,U) powierzchnia 4,24 ha –

Przeznaczenie:

Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wolnostojącej lub bliźniaczej) z możliwością budowy budynków gospodarczych i garażowych oraz infrastruktury technicznej w tym komunikacji.

Dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych rozumianych jako usług niewytwarzających dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi. W ramach usług nieuciążliwych dopuszcza się lokalizowanie w szczególności usług takich jak: usługi handlu detalicznego, gastronomii, działalność biurowa, projektowa, ochrona zdrowia, gabinety odnowy biologicznej, fryzjerskie, pracownie pracy twórczej, usługi napraw artykułów użytku osobistego i domowego, usługi szewskie, usługi zegarmistrzowskie, krawieckie oraz usługi związane z wynajmem pokoi a także usługi drobnej wytwórczości.

1) formy, parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy:

a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych -

- maksymalna ilość kondygnacji – 2,
- maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższego punktu kalenicy – 10 m,
- maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru -0.80 m w stosunku do poziomu terenu,
- dachy wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°.

b) budynków garażowych i gospodarczych -

- maksymalna ilość kondygnacji – 1
- maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższego punktu kalenicy - 6.0 m,
- maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru- 0.30 m w stosunku do poziomu terenu,
- dachy wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°,
- maksymalna ilość stanowisk postojowych dla samochodów – 3.

c) budynków usługowych -

- maksymalna ilość kondygnacji – 1,
- maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższego punktu kalenicy - 6.0 m,
- maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru- 0.30 m w stosunku do poziomu terenu,
- dachy wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45° ,
- maksymalna powierzchnia zabudowy 150m².

2) ustala się, że na działce może znajdować się tylko budynek usługowy lub tylko budynek mieszkalny jednorodzinny lub budynek usługowo- mieszkalny jednorodzinny;

3) ustala się, że budynki usługowe mogą być lokalizowane jako budynki wolnostojące lub mogą być połączone z budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi;

4) ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku procentowym do terenu działki przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną na 50%;

5) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowanej i utwardzonej w stosunku procentowym do powierzchni działki na 50%;

6) dopuszcza się wydzielanie działek gruntu spełniających rolę dojazdu o min. szerokości 10m; nieprzekraczalne linie zabudowy od granic działek wyznaczonych pod dojazdy wynoszą 6m;

7) Ustala się następujące zasady i warunki scalenia i podziału i podziału nieruchomości:

a) dopuszcza się podział nieruchomości pod warunkiem zachowania wartości użytkowych części powstałych po podziale, zgodnych z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania określonych planem;

b) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na terenach MN na 1500 m²,

c) adaptuje się istniejące podziały wydzielające działki budowlane o powierzchni mniejszej niż podana wyżej jako wystarczające do zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem terenu,

d) ustala się minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej na 25,0m,

- e) dopuszcza się podział nieruchomości pod warunkiem zapewnienia dla projektowanych działek gruntu dostępu do drogi publicznej,
- f) ustala się wydzielenie granic działek w nawiązaniu do istniejących kierunków przebiegu granic tj. kąta nachylenia granicy w stosunku do linii rozgraniczającej drogi $90^{\circ} \pm 10^{\circ}$.

3. ZL (1ZL – 3ZL) - tereny lasów przeznaczają się na cele gospodarki leśnej.

- 1) ustala się zakaz zabudowy nie związanej z obsługą terenu;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie, w przypadku braku możliwości innego poprowadzenia infrastruktury technicznej.

4. KDD (1KDD, 2KDD) - tereny projektowanych dróg publicznych kategorii gminnej klasy dojazdowej.

- 1) Ustala się szerokość drogi 1KDD- 10,0m w liniach rozgraniczających;
- 2) Ustala się szerokość drogi 2KDD- 6,0m w liniach rozgraniczających w granicach planu (cała droga w liniach rozgraniczających 12,0m);
- 3) Ustala się, że tereny obejmują realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych;
- 4) Dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.

5. KDZp (1KDZp) - tereny przeznaczone pod poszerzenie istniejącej drogi publicznej kategorii powiatowej, klasy zbiorczej Nr 1505W.

- 1) Ustala się, że szerokość terenu 1KDDp wynosi 3,0m;
- 2) Ustala się, że teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych;
- 3) Dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.

§ 11.

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

- 1) Plan ustala zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi na terenach ZL;
- 2) Obiekty budowane w obszarze ograniczonego zagospodarowania należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy bezpieczeństwa, Polskie Normy i inne przepisy odrębne;
Zabudowa przeznaczona na pobyt ludzi powinna być lokalizowana poza szkodliwym oddziaływaniem pola elektromagnetycznego;
- 3) Dla terenów położonych w obszarze zmeliorowanym zabudowa terenu jest dopuszczona po dokonaniu zmian w drenowaniu z zachowaniem przepisów prawa wodnego i zgłoszeniu ich w Inspektoracie WZMiUW;
- 4) Odległość zabudowy w sąsiedztwie lasów należy przyjmować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12.

1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

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

- a) Ustala się, że obszar objęty planem jest obsługiwany przez układ istniejących i projektowanych dróg publicznych dojazdowych oraz istniejącą drogę zbiorczą;
- b) wyznacza się:
 - nowoprojektowane drogi
 - Publiczne kategorii gminnej klasy dojazdowej oznaczone symbolami 1KDD, 2KDD.
 - poszerzenie drogi
 - oznaczone symbolem 1KDZp.
- c) przy skrzyżowaniach dróg należy stosować narożne ścięcia linii rozgraniczających 5.0 m x 5.0 m.

2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:
 - 1) układ komunikacyjny obszaru planu oparty jest:
 - a) od północnego –zachodu o istniejącą drogę gminną nr 4217 klasy dojazdowej,
 - b) od północnego - wschodu o projektowaną drogę publiczną kategorii gminnej klasy dojazdowej 1KDD,
 - c) od południowego - zachodu o drogę publiczną kategorii powiatowej klasy zbiorczej nr 1505W,
 - d) od południowego - wschodu o projektowaną drogę publiczną kategorii gminnej klasy dojazdowej 2KDD,
 - e) bezpośrednie połączenie z drogą powiatową nr 1505W mają drogi nr 4217, 2KDD.
 - 2) Wskaźniki w zakresie komunikacji, ilość miejsc postojowych w stosunku do powierzchni użytkowej obiektów usługowych;
 - a) na terenie M,U ustala się obowiązek zapewnienia na każde 50 m² pow. użytkowej budynku usługowego, nie mniej niż 1 miejsca postojowe dla samochodów osobowych.

§ 13.

1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1. Określenie układu sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz określenie warunków powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym.
 - 1) Ustala się zaopatrzenie w wodę:
 - a) Ustala się, że zaopatrzenie w wodę dla obszaru planu planuje się z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych,
 - b) Ustala się rozbudowę sieci wodociągowej wzdłuż projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych.
 - 2) Ustala się odprowadzenie ścieków sanitarnych i wód opadowych:
 - a) Ustala się zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków sanitarnych wprost do gruntu, wodnych cieków powierzchniowych oraz rowów przydrożnych,
 - b) Ustala się odprowadzanie ścieków sanitarnych do planowanej sieci kanalizacyjnej sanitarnej (najbliższa projektowana oczyszczalnia ścieków ma powstać we wsi Bieniewiec), a do czasu jej realizacji do szczelnych zbiorników bezodpływowych, z wywozem na oczyszczalnię na podstawie umów,
 - c) Ustala się, że wody opadowe i roztopowe z dachów należy odprowadzić na teren własny działki, nie naruszając interesów osób trzecich,
 - d) Dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych na teren własny działki, nie naruszając interesów osób trzecich,
 - e) Dopuszcza się lokalizowanie przydomowych systemów oczyszczania na działkach o powierzchni min 2000 m²; przed zlokalizowaniem należy wykonać badania hydrologiczne stwierdzające możliwość zastosowania tych systemów.
 - 3) Ustala się zaopatrzenie w energię :
 - a) Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących sieci elektroenergetycznej (SN, NN),
 - b) Ustala się budowę sieci NN wzdłuż projektowanych i istniejących dróg,
 - c) Ustala się, że lokalizacja stacji transformatorowych wymaga dostępności od drogi publicznej lub wewnętrznej,
 - d) Ustala się, że dla projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV należy wydzielić działki o wymiarach 3x2m,

- e) Lokalizacja stacji trafo będzie ustalana każdorazowo (według potrzeb), bez konieczności zmiany planu.
- 4) Ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji.
- Ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną w uzgodnieniu i na warunkach Zakładu Telekomunikacji;
- 5) Ustala się zaopatrzenie w sieć gazu przewodowego.
- a) Ustala się zaopatrzenie w gaz w oparciu o istniejącą sieć gazową na terenach zgazyfikowanych i projektowaną sieć gazu przewodowego na pozostałych terenach,
 - b) Ustala się, że obszar planu winien być objęty zaopatrzeniem w gaz w oparciu o budowę sieci gazowej z zachowaniem obowiązujących norm w zakresie prowadzenia i lokalizowania sieci i urządzeń,
 - c) Ustala się szerokość stref kontrolowanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) Ustala się, że jeżeli w planach uzbrojenia podziemnego nie przewidziano, dla gazociągów średniego ciśnienia układanych w pasach drogowych, stref kontrolowanych o szerokości określonej w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki z 30 lipca 2001 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. z 2001r. Nr 97, poz.1055) należy je ustalić w projekcie budowlanym gazociągu,
 - e) Ustala się, że w strefach kontrolowanych nie należy wznosić budynków, urządzać stałych składów, i magazynów, sadzić drzew oraz nie powinna być podejmowana żadna działalność mogąca zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji,
 - f) Dopuszcza się za zgodą operatora sieci gazowej, urządzenie parkingów nad gazociągiem; odległości sieci infrastruktury technicznej od gazociągu regulują przepisy odrębne,
 - g) 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 z preferencją dla nieszkodliwych, ekologicznych czynników grzewczych (gaz, olej opałowy niskosiarkowy, energia elektryczna, energia słoneczna, odnawialne formy energii), których eksploatacja powodująca wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza nie spowoduje przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego właściciel instalacji posiada tytuł prawny;
- 7) Ustala się zasadę usuwania odpadów:
- a) Ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych i wywóz na gminne wysypisko na podstawie umów i zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - b) Dopuszcza się realizację systemu selektywnej zbiórki odpadów w miejscu ich powstawania z zapewnieniem pojemników na surowce wtórne.
- 8) Ustalenia ogólne:
- a) Ustala się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej w pasie drogowym dróg gminnych 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.

§ 14.

1. 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.

§ 15.

Określa się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu:

- dla terenów MN, MN,U, w wysokości 10%.
- dla pozostałych obszarów w wysokości 0.1%.

§ 16.

Wejście w życie niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powoduje utratę mocy obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola zatwierdzonego Uchwałą Nr 37/2000 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 27 kwietnia 2000r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola (Dz. Urz. woj. maz. Nr 69, poz. 717 z dnia 29 czerwca 2000r.) oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola dla obszaru we wsi Musuły dotyczącej działki nr ewid.151/10, 151/11, 151/12 – Uchwała nr 89/2003 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 30 września 2003 roku (Dz. Urz. woj. maz. nr 35, poz.1066 z dnia 20 lutego 2004r.) oraz jej częściową zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola dla obszaru we wsi Musuły dotycząca działki nr ewid.151/10,151/11, 151/12 – Uchwała nr 109/2003 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 12 grudnia 2004 roku (Dz. Urz. woj. maz. nr 35, poz.1071 z dnia 20 lutego 2004r.).

§ 17.

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żabia Wola.

§ 18.

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

§ 19.

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

**Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr 8/XV/2008
Rady Gminy Żabia Wola
z dnia 26 marca 2008 r.**

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego część miejscowości Musuły

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zm.) Rada Gminy Żabia Wola przyjmuje następujące rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola obejmującego część miejscowości Musuły:

W okresie wyłożenia projektu planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego wpłynęła jedna uwaga, która została uwzględniona przez Wójta Gminy.

**Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr 8/XV/2008
Rady Gminy Żabia Wola
z dnia 26 marca 2008 r.**

Rozstrzygnięcie dotyczące zgodności ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola obejmującego część miejscowości Musuły z kierunkami zagospodarowania określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Żabia Wola.

Obszar objęty niniejszym planem miejscowym położony jest w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola w zasięgu strefy UM3 oraz MN1 (uchwała Nr 45/2005 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 3 listopada 2005r.)

Strefa UM3 obejmuje tereny położone wzdłuż dróg powiatowych w pasie o szerokości 100 m. W obszarze tym w studium wyznacza strefę usług nieuciążliwych istniejących i projektowanych. Strefa MN1 obejmuje strefę skupionego osadnictwa mieszkaniowego jednorodzinne.

Określone w planie przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów:

MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

MN,U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług

ZL - tereny lasów

KDD - tereny komunikacji tereny dróg publicznych – dróg dojazdowych,

KDZp - teren projektowanego poszerzenia drogi powiatowej zbiorczej

są zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Żabia Wola

**Załącznik Nr 4
do uchwały nr 8/XV/2008
Rady Gminy Żabia Wola**

z dnia 26 marca 2008 r.

**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 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) 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 / poszerzenie dróg/

Wykup terenów pod drogi lub terenu przeznaczonego na poszerzenie dróg odbywać się będzie przy podziałach nieruchomości dokonywanych na wniosek właścicieli działek- zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami.

Środki finansowe na odszkodowanie za działki gruntu przeznaczonego pod drogi pochodzić będą ze środków budżetowych gminy.

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

Budowa dróg realizowana będzie zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym w zakresie dróg i uchwalanym przez Radę Gminy Żabia Wola.

Środki finansowe na budowę dróg pochodzić będą z budżetu gminy oraz istnieje możliwość współfinansowania ze środków funduszy UE, o które gmina każdorazowo występuje.

II. BUDOWA WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI

Wodociągi:

Rozbudowa sieci wodociągowej w gminie następuje zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym Gminy Żabia Wola, który uwzględnia tempo zmian w zagospodarowaniu przestrzennym i potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej.

Środki finansowe na budowę wodociągów pochodzą z budżetu gminy i wspierane są przez środki NFOŚ i WFOŚ .

Kanalizacja:

Budowa sieci kanalizacji sanitarnej następuje zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym.

Obecnie obszar planu położony jest w obszarze aglomeracji w rozumieniu art. 43 ustawy „Prawo wodne” co oznacza że przewiduje się w najbliższych latach budowę sieci kanalizacji sanitarnej.

Środki finansowe na budowę sieci pochodzić będą ze środków budżetowych i środków Funduszy UE.

III. BUDOWA SIECI I URZĄDZEŃ ELEKTRYCZNYCH I GAZOWYCH

W obszarze planu znajdują się sieci elektryczne. Rozbudowa sieci elektrycznych i budowa stacji transformatorowych zgodnie z zapisami planu odbywać się będzie na podstawie umowy zawartej pomiędzy zainteresowanym inwestorem i przedsiębiorstwem.

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.

.