

---

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

---

**obejmujący miejscowość  
MUSUŁY (obszar XIIa - 2)**

---

---



**PRACOWNIA  
URBANISTYCZNO - PROJEKTOWA**  
96-315 WISKITKI UL. PLAC WOLNOŚCI 35  
tel. (0-46) 856 – 93 -94

---

ZESPÓŁ PROJEKTOWY:

**Projektant**

mgr inż. Katarzyna Dąbrowska  
*Upr. 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

## UCHWAŁA NR .....

## RADY GMINY ŻABIA WOLA

.....

### W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻABIA WOLA OBEJMUJĄCEGO MIEJSCOWOŚĆ MUSUŁY (obszar XIIa - 2)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 713 z późn. zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 293 z późn. zm.), 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 kolejno 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. oraz kolejno Uchwałą Nr 7/V/2019 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 24 stycznia 2019r., 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 fragment miejscowości Musuły (obszar XIIa - 2), zwany dalej planem na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

#### § 2.

1. Plan obejmuje fragment miejscowości Musuły o powierzchni ok. 19ha, położony w gminie Żabia Wola.
2. Granica obszaru planu przebiega osią drogi gminnej (działka nr ew. 20). Potem zakręca prostopadle i biegnie wzdłuż południowo – zachodniej granicy działki o nr ew. 12/2. Następnie prowadzi wzdłuż granicy administracyjnej wsi Musuły będącej jednocześnie granicą administracyjną gminy. Dalej biegnie wzdłuż północno – wschodniej granicy działek o nr ew. 1, 4 i 2, południowo – wschodniej granicy działek o nr ew. 2, 3, 4, 5 oraz na fragmencie działki nr ew. 200/10, a także na fragmencie północno – wschodniej granicy działki o nr ew. 20.
3. Granice obszaru objętego planem oznaczone są odpowiednim symbolem graficznym na rysunku planu sporządzonym w skali 1:2000 stanowiącym załącznik nr 1 (graficzny) do niniejszej uchwały.

#### § 3.

1. Plan obejmuje:
  - 1) tekst planu stanowiący niniejszą uchwałą;
  - 2) rysunek planu w skali 1:2000 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.
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) nieprzekraczalne linie 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 informacji niestanowiących ustaleń planu;
- 3) oznaczenia graficzne wynikające 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 z dnia 27 marca 2003r. 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;
  - 3) Tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalonej na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

#### § 5.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
  - 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący fragment miejscowości Musuły (obszar XIIa - 2) w gminie Żabia Wola, o którym mowa w §1 uchwały;
  - 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie zasadniczej i ewidencyjnej w skali 1:2000, 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 oraz ustaloną w tekście uchwały, której nie może przekroczyć ściana sytuowanego budynku; poza nieprzekraczalne linie zabudowy mogą wystawać elementy budynków wymienione w przepisach ogólnych;
  - 6) **przeznaczeniu podstawowym** – przeznaczenie terenu, które powinno dominować w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu;
  - 7) **przeznaczeniu uzupełniającym** – przeznaczenie terenu inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu w sposób określony w ustaleniach planu, nie kolidując z przeznaczeniem podstawowym wynikającym z ich sąsiedztwa;
  - 8) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu i związany z nim sposób zagospodarowania dopuszczone na wyodrębnionym terenie, przy czym warunki tego dopuszczenia określa niniejsza uchwała;
  - 9) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynków i innych obiektów budowlanych;
  - 10) **usługach towarzyszących** – należy przez to rozumieć usługi zlokalizowane w bryle budynku mieszkalnego jednorodzinnego, o powierzchni całkowitej w rozumieniu przepisów z zakresu prawa budowlanego;
  - 11) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi niezaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wykluczeniem magazynów, produkcji i drobnej wytwórczości;
  - 12) **drobnej wytwórczości** – należy przez to rozumieć pozarolniczą działalność gospodarczą obejmującą podmioty gospodarcze zatrudniające niewielką liczbę pracowników, wytwarzające dobra na niewielką skalę i niezaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z zakresu udostępniania informacji o środowisku i jego ochronie;

- 13) **budynku mieszkalno – usługowym** – należy przez to rozumieć budynek stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym znajduje się jeden lokal mieszkalny oraz jeden lub kilka lokali użytkowych o powierzchni całkowitej większej niż określona w przepisach z zakresu prawa budowlanego, ale nie więcej niż 50% powierzchni całkowitej budynku.
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 każdego terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i zabudowy zapisano przepisy szczegółowe.
4. Dla terenów wyznaczonych planem ustala się przeznaczenie podstawowe i uzupełniające oraz dla niektórych terenów przeznaczenie dopuszczalne i warunki jego dopuszczenia.

### DZIAŁ I

#### Przepisy ogólne

#### Rozdział 1

##### Przeznaczenie terenu

#### § 7.

Plan wyznacza tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

MN/U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usługowej,
MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
R/Z	teren zadrzewień śródpolnych,
ZL	tereny lasów,
KD/L	teren komunikacji – teren drogi publicznej, kategorii gminnej, klasy lokalnej,
KDW	tereny komunikacji – tereny dróg wewnętrznych.

#### Rozdział 2

##### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

#### § 8.

Zasady ustalania linii zabudowy:

- 1) Dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy od strony dróg: pilastrów i wykuszy - max do szerokości 1.50 m;
- 2) Ustala się możliwość utrzymania istniejącej zabudowy zlokalizowanej w całości lub w części poza wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy z dopuszczeniem:
  - a) prowadzenia robót budowlanych w tych obiektach, bez możliwości dalszej rozbudowy obiektu poza tę linię (nie dotyczy docieplenia obiektów budowlanych),
  - b) nadbudowy obiektu z uwzględnieniem wskaźników zawartych w przepisach szczegółowych.

#### § 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) Ustala się pokrycie dachów budynków mieszkalnych blachą, blachodachówką, dachówką ceramiczną i betonową, gontem bitumicznym lub drewnianym;
- 4) Dopuszcza się w przypadku działek o szerokości do 20m lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w granicy lub 1,5m od granicy;

- 5) Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych przy granicy działki lub lokalizowanie tych budynków w zbliżeniu do granicy na odległość 1,5m;
- 6) Szczegółowe ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy w poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały (przepisy szczegółowe).

### **§ 10.**

Zasady sytuowania 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;
- 4) Od strony terenów o symbolu R/Z, ZL oraz lasu zlokalizowanego poza granicami planu ustala się obowiązek stosowania ogrodzeń ażurowych, a w przypadku podmurówek obowiązek stosowania przepustów dla spływu wód i migracji drobnej fauny;
- 5) Dla terenów dróg o szerokości mniejszej niż 12.0 m bramy wjazdowe należy lokalizować zachowując minimalną odległość 7.0 m od osi drogi.

### **§ 11.**

Zasady sytuowania urządzeń reklamowych:

- 1) Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń reklamowych wyłącznie w formie tablic reklamowych o powierzchni mierzonej w obrysie zewnętrznym do 6m<sup>2</sup> oraz słupów ogłoszeniowych;
- 2) Zakazuje się lokalizowania migających, świetlnych urządzeń reklamowych;
- 3) Zabrania się lokalizowania urządzeń reklamowych, innych niż słupy ogłoszeniowe w liniach rozgraniczających dróg.

## **Rozdział 3**

### **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.**

### **§ 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 i warunki scalania i podziału nieruchomości zostały określone dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w Dziale II.

## **Rozdział 4**

### **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 przepisów ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.
2. Zakaz, o którym mowa w ust. 1 nie dotyczy infrastruktury technicznej i dróg.
3. Ustala się, zakaz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.
4. Plan zakazuje 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 przekształceniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcenie poziomu terenu, mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne należy prowadzić w sposób zapewniający nie pogorszenie i niezakłócenie spływu wód podziemnych i powierzchniowych na działkach i terenach sąsiednich zgodnie z przepisami z zakresu Prawa Wodnego;
- 2) Ustala się, iż prowadzenie inwestycji liniowych (wodociąg, kable telefoniczne itp.) w terenie zmeliorowanym 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 określone w Dziale II.

#### **§ 16.**

W zakresie ochrony przed hałasem:

- 1) W zakresie ochrony akustycznej tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN zalicza się do terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jako tereny zabudowy mieszkaniowej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 2) W zakresie ochrony akustycznej tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U zalicza się do terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jako tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

### **Rozdział 5**

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

#### **§ 17.**

1. W strefie kontrolowanej od gazociągów średniego ciśnienia zagospodarowanie podlega przepisom wynikającym z przepisów odrębnych.
2. Dla terenu oznaczonego symbolem R/Z ustala się zakaz budowy budynków.
3. Dla terenów oznaczonych symbolem ZL ustala się zakaz zabudowy.

### **Rozdział 6**

**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 układ dróg gminnych i wewnętrznych;
  - 2) Plan wyznacza następujące drogi:
    - a) fragment istniejącej drogi publicznej, kategorii gminnej, klasy lokalnej 1KD/L,
    - b) istniejące i projektowane drogi wewnętrzne 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW,
  - 3) Szerokość terenów komunikacji w ich liniach rozgraniczających określono na rysunku planu oraz w § 34 i § 35 niniejszej uchwały;

- 4) Dla terenów o symbolu MN/U i MN ustala się możliwość wyznaczenia dróg wewnętrznych o szerokości minimum:
  - a) 10.0 m - dla obsługi 10 działek i więcej,
  - b) 8.0 m – dla obsługi od 3 do 9 działek,
  - c) 6.0 m – dla obsługi 2 działek,
  - d) 5,0m - dla obsługi 1 działki.
- 5) W przypadku, gdy droga wewnętrzna wydzielana jest z dwóch sąsiednich działek budowlanych, ustala się wydzielenie po 5,0m z każdej działki;
- 6) Drogi wewnętrzne winny mieć połączenie z dwoma drogami, w przypadku braku połączenia należy na drodze wewnętrznej wydzielić teren do zawracania min 12.5m × 12.5m;
- 7) Przy skrzyżowaniach dróg należy stosować narożne ściecia linii rozgraniczających o minimalnych wymiarach 5.0 m x 5.0m.
2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:
- 1) Układ komunikacyjny obszaru planu powiązany jest poprzez drogę gminną klasy lokalnej (ul. Grodziską) i drogę powiatową nr 1505W z miejscowością Grodzisk Mazowiecki oraz poprzez drogę powiatową nr 1505W z drogą krajową nr S8.

## **Rozdział 7**

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

#### **§ 19.**

Zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) Teren zaopatrywany jest w wodę z ujęcia wody pitnej we wsi Musuły; Ustala się zaopatrzenie w wodę dla obszaru objętego planem z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych;
- 2) Ustala się rozbudowę sieci wodociągowej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg;
- 3) Do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z indywidualnych ujęć;
- 4) Dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z własnych ujęć do celów gospodarczych (nawadniania działki w zabudowie mieszkaniowej) zlokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) Sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami rozporządzenia z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

#### **§ 20.**

Zasady odprowadzenia ścieków bytowych i wód opadowych:

- 1) Ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej;
- 2) Dopuszcza się w obszarze planu lokalizowanie lokalnych systemów oczyszczania ścieków bytowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) Dopuszcza się do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu do oczyszczalni ścieków na podstawie umów indywidualnych;
- 4) Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do wód i do ziemi z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego.

#### **§ 21.**

Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) Ustala się zasilanie terenu w energię elektryczną poprzez istniejące i projektowane sieci średniego i niskiego napięcia;
- 2) Ustala się zasadę budowy sieci średniego i niskiego napięcia wzdłuż projektowanych i istniejących dróg;
- 3) Ustala się, że lokalizacja stacji transformatorowych wymaga dostępności do drogi publicznej lub wewnętrznej;
- 4) Dopuszcza się budowę nowych obiektów wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji, z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących siłę wiatru.



## **§ 22.**

Zasady obsługi w zakresie telekomunikacji:

- 1) Ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;
- 2) Dopuszcza się realizację sieci telekomunikacyjnych wzdłuż istniejących i projektowanych dróg, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.

## **§ 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 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;
- 3) Do czasu rozbudowy sieci gazowej dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z instalacji zbiornikowych.

## **§ 24.**

Ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem m.in. ekologicznych czynników grzewczych w szczególności: gazu, energii elektrycznej, energii słonecznej, oleju niskosiarkowego oraz odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji.

## **§ 25.**

Zasady usuwania odpadów: Zagospodarowanie działki budowlanej musi uwzględniać zapewnienie miejsca do czasowego gromadzenia odpadów w sposób niezagrożający środowisku.

## **§ 26.**

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

## **Rozdział 8**

**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 9**

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

## **§ 28.**

1. Ustala się dla terenów o symbolu MN/U i MN opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu 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		1MN/U, 2MN/U
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
<b>1)</b>	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usługowej.</p> <p>W ramach usług - usługi nieuciążliwe.</p>
<b>2)</b>	<b>Przeznaczenie uzupełniające</b>	<p>a) budynki gospodarcze i garażowe,</p> <p>b) komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,</p> <p>c) obiekty małej architektury.</p>
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
<b>1)</b>	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	<p>Ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych i mieszkalno – usługowych i usługowych jako budynki wolnostojące.</p> <p>Dopuszcza się w budynku usługowym lokal mieszkalny.</p> <p>Ustala się, iż maksymalna powierzchnia użytkowa usług na działce budowlanej może wynosić 250m<sup>2</sup>.</p>
<b>2)</b>	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.</b>	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> <li>- od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 1KD/L – 6,0m,</li> <li>- od linii rozgraniczającej dróg o symbolu 2KDW, 4KDW – 4,0m.</li> </ul>
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	<ul style="list-style-type: none"> <li>- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie 1MN/U, 2MN/U - do 25%,</li> <li>- powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie 1MN/U, 2MN/U – co najmniej 50%,</li> <li>- maksymalna intensywność zabudowy – 0,75,</li> <li>- minimalna intensywność zabudowy – 0,05.</li> </ul>
c)	maksymalna wysokość zabudowy	<p>15,0m, w tym maksymalna wysokość:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- budynków usługowych i mieszkalno – usługowych – 12,0m,</li> <li>- budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 10,0m,</li> <li>- budynków gospodarczych i garaży – 6,0m,</li> <li>- obiektów małej architektury – 3,5m.</li> </ul>
d)	geometria dachów	- dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°,
e)	ogrodzenia	Zgodnie z § 10.
<b>3)</b>	<b>Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości</b>	
a)	minimalne powierzchnie działek	<p>1500 m<sup>2</sup> ,</p> <p>- ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.</p>
b)	minimalne fronty działek	20,0m
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±20°

4)	<b>Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej</b>	1500 m <sup>2</sup>
5)	<b>Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z drogi publicznej przylegającej do terenu oraz dróg wewnętrznych.
b)	parkingi	<p>Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-ch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce oraz w przypadku zaistnienia usług na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usługowego 1 – go miejsca postojowego, jednak nie mniej niż 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych.</p> <p>W przypadku zaistnienia tylko zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych łącznie z miejscami postojowymi w garażach.</p> <p>Ustala się, iż miejsca postojowe należy lokalizować na terenie działek związanych z inwestycją.</p>

### § 30.

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>3MN/U</b>
1.	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usługowej.</p> <p>W ramach usług: usługi działalności biurowej, zdrowia, oświaty, kultury, przedszkola, opieki społecznej (w tym dom opieki społecznej), usługi drobne (gabinety odnowy biologicznej, fryzjerskie, usługi napraw artykułów użytku osobistego i domowego, usługi krawieckie, szewskie, tapicerskie, weterynaryjne itp.), handlu do 150m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, gastronomii itp.</p>
2)	<b>Przeznaczenie uzupełniające</b>	<p>a) budynki gospodarcze i garażowe,</p> <p>b) komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,</p> <p>c) obiekty małej architektury.</p>
2.	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
1)	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	<p>Dopuszcza się w budynku usługowym lokal mieszkalny.</p> <p>Ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno – usługowych, usługowych jako budynki wolnostojące.</p>
2)	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.</b>	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 1KD/L – 6,0m.
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	<p>- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie 3MN/U - do 25%,</p> <p>- powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie 3MN/U – co najmniej 50%,</p> <p>- maksymalna intensywność zabudowy – 0,75</p> <p>- minimalna intensywność zabudowy – 0,035.</p>
c)	maksymalna wysokość zabudowy	<p>15,0m, w tym maksymalna wysokość:</p> <p>- budynków usługowych i mieszkalno – usługowych – 12,0m,</p> <p>- budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 10,0m,</p> <p>- budynków gospodarczych i garaży – 6,0m,</p> <p>- obiektów małej architektury – 3,5m.</p>

d)	geometria dachów	- dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°,
e)	ogrodzenia	Zgodnie z § 10.
<b>3) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości</b>		
a)	minimalne powierzchnie działek	2500 m <sup>2</sup> , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty działek	30,0m
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±20°
<b>4)</b>	<b>Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej</b>	2500 m <sup>2</sup>
<b>5) Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>		
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z drogi publicznej przylegającej do terenu oraz dróg wewnętrznych.
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 <sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usługowego 1 – go miejsca postojowego , jednak nie mniej niż 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych.  W przypadku zaistnienia tylko zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych łącznie z miejscami postojowymi w garażach.  Ustala się, iż miejsca postojowe należy lokalizować na terenie działek związanych z inwestycją.

### § 31.

Oznaczenie terenu		1MN – 6MN
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
<b>1)</b>	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
<b>2)</b>	<b>Przeznaczenie uzupełniające</b>	a) budynki gospodarcze i garażowe, b) komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, c) obiekty małej architektury.
<b>3)</b>	<b>Przeznaczenie dopuszczalne</b>	Usługi towarzyszące.
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
<b>1)</b>	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	Ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych jako budynki wolnostojące.

<b>2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	
a) nieprzekraczalne linie zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> <li>- od linii rozgraniczających dróg o symbolu 1KDL, 2KDW, 3KDW – 6,0m,</li> <li>- od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 1KDW: <ul style="list-style-type: none"> <li>• na terenie o symbolu 1MN i 2MN – 4,0m,</li> <li>• na terenie o symbolu 4MN – 6,0m,</li> </ul> </li> <li>- od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 5KDW: <ul style="list-style-type: none"> <li>• na terenie o symbolu 1MN i 3MN – 4,0m,</li> <li>• na terenie o symbolu 4MN i 5MN – 6,0m,</li> </ul> </li> <li>- od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 4KDW – 4,0m i 7,0m,</li> <li>- od linii rozgraniczającej terenów o symbolu ZL – 12,0m,</li> <li>- na terenie o symbolu 1MN, 2MN i 6MN - 12,0m od granicy planu.</li> </ul>
b) parametry zabudowy działki budowlanej	<ul style="list-style-type: none"> <li>- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie MN – do 25%,</li> <li>- powierzchnia biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie MN – co najmniej 50%,</li> <li>- maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,</li> <li>- minimalna intensywność zabudowy – 0,07</li> </ul>
c) maksymalna wysokość zabudowy	<p>15,0m, w tym maksymalna wysokość:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 10,0m,</li> <li>- budynków gospodarczych i garaży – 6,0m,</li> <li>- obiektów małej architektury – 3,5m.</li> </ul>
d) geometria dachów	- dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°,
e) ogrodzenia	- zgodnie z § 10
<b>3) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości</b>	
a) minimalne powierzchnie działek	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1000m<sup>2</sup>,</li> <li>- ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.</li> </ul>
b) minimalne fronty działek	18,0m,
c) kąt położenia granic bocznych działek w położeniu do pasa drogowego	90°± 20°,
<b>4) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej</b>	1000 m <sup>2</sup> ,
<b>5) Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>	
a) obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z drogi publicznej przylegającej do terenu oraz dróg wewnętrznych.
b) parkingi	<p>Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-óch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce. W przypadku budynków z wbudowaną funkcją usługową – minimum 3 miejsc postojowych.</p> <p>Dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych łącznie z miejscami postojowymi w garażach.</p> <p>Ustala się, iż miejsca postojowe należy lokalizować na terenie działek związanych z inwestycją.</p>

**§ 32.**

Oznaczenie terenu		1R/Z
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
<b>1)</b>	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	Teren zadrzewień śródpolnych.
<b>2)</b>	<b>Przeznaczenie dopuszczalne</b>	Ustala się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń, takich jak sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
<b>1)</b>	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	Ustala się zakaz budowy budynków. Ogrodzenia zgodnie z § 10.

**§ 33.**

Oznaczenie terenu		1ZL – 3ZL
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
<b>1)</b>	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	Tereny lasów.  Sposób zagospodarowania terenu – użytkowanie gruntów leśnych w rozumieniu przepisów o lasach.
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
<b>1)</b>	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	Ogrodzenia zgodnie z § 10. Ustala się zakaz zabudowy.

**§ 34.**

Oznaczenie terenu		1KD/L
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
<b>1)</b>	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	Teren komunikacji - teren drogi publicznej, kategorii gminnej, klasy lokalnej.
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
<b>1)</b>	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych,</li> <li>– dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych,</li> <li>– zasady zagospodarowania strefy kontrolowanej w sąsiedztwie gazociągu zgodnie z § 17 ust.1.</li> </ul>
<b>2)</b>	<b>Szerokość dróg w liniach rozgraniczających</b>	1KD/L - szerokość części drogi w liniach rozgraniczających wynosi 10,0m, wg rysunku planu; planowana całkowita szerokość drogi - 15m.

**§ 35.**

Oznaczenie terenu		1KDW – 5KDW
1.	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	Tereny komunikacji - tereny dróg wewnętrznych.
2.	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
1)	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych,</li> <li>– dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.</li> </ul>
2)	<b>Szerokość dróg w liniach rozgraniczających</b>	<p>1KDW, 2KDW – szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 8,0m,</p> <p>3KDW – szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 8,0m, droga zakończona placem manewrowym o wymiarach 13,0m×13,0m, wg rysunku planu,</p> <p>4KDW – szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi od 8,0m do 11,0m.</p> <p>5KDW – szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 8,0m i 10,0m.</p> <p>Na skrzyżowaniach dróg narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.</p>

**Dział III  
Rozdział 1  
Przepisy końcowe**

**§ 36.**

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żabia Wola.

**§ 37.**

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

**§ 38.**

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