

---

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

---

**obejmujący miejscowość  
MUSUŁY (obszar XIIa - 3)**

---

STYCZEŃ' 2022

---



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

---

**ZESPÓŁ PROJEKTOWY:**

Kierownik pracowni  
mgr inż. Jadwiga Jeznach

Projektant  
mgr inż. Katarzyna Dąbrowska

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY ŻABIA WOLA**

.....

**W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
 GMINY ŻABIA WOLA OBEJMUJĄCEGO MIEJSCOWOŚĆ MUSUŁY (obszar XIIa - 3)**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2021r. poz. 1372 późn. zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 741 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/XVII/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 - 3), zwany dalej planem na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

**§ 2.**

1. Plan obejmuje fragment miejscowości Musuły o powierzchni ok. 154ha, położony w gminie Żabia Wola.
2. Granica obszaru planu wyznaczona jest granicą administracyjną wsi Musuły przylegającą do granicy z wsią Osowiec i gminą Grodzisk Maz., następnie północno – wschodnią granicą działki nr ew. 16, osi drogi tj. działki nr ew. 20 oraz jej południowo – zachodnią granicą. Potem biegnie wzdłuż północno – wschodniej granicy działki nr ew. 115, przecina prostopadłe działkę nr ew. 35/10 i prowadzi północno – zachodnimi granicami działek o nr ew. 33/1, 33/2, i 31. Przecina prostopadłe działkę nr ew. 29 i biegnie jej północno – wschodnią oraz północno – wschodnią granicą działki nr ew. 195, 99 i 85. Następnie leci granicą administracyjną wsi przylegającą do granicy wsi Zalesie, południowo – zachodnią granicą działki nr ew. 138 oraz południowo – wschodnimi granicami działek o nr ew.: 139/4, 141, 146/11, 146/25, 147/4. Dalej biegnie południowo – zachodnią i północno – zachodnią granicą działki nr ew. 147/4 oraz południowo – wschodnią granicą działki nr ew. 137, przecina ją prostopadłe i prowadzi wzdłuż południowo – zachodniej granicy działki nr ew. 199/8. Następnie przecina prostopadłe działkę nr ew. 134.
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 stanowiący do niej 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, o których mowa w art. 67a ustawy, stanowiące załącznik nr 4.
2. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego granicami planu przy użyciu oznaczeń zastosowanych i opisanych odpowiednio w legendzie:
  - 1). oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu:
    - a) granice obszaru objętego planem miejscowym,
    - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
    - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
    - d) nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy,
    - e) strefa kontrolowana wzdłuż gazociągu średniego ciśnienia,
    - f) obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii średniego napięcia,
    - g) strefa ochrony konserwatorskiej dla zabytku archeologicznego,
    - h) wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,
    - i) 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 obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

#### § 5.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
  - 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący fragment miejscowości Musuły (obszar XIIa - 3) 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, 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** – 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 jednorodzinne, 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 usług magazynowych, 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) **obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy** – należy przez to rozumieć teren położony w sąsiedztwie linii średniego napięcia (po 4,5 m od osi linii), w którym zagospodarowanie podlega ograniczeniom wynikającym z przepisów odrębnych z zakresu bezpieczeństwa, w tym zakazuje się budowy budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
  - 14) **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,
MW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
R	tereny rolnicze,
R/Z	tereny rolnicze, zadrzewień śródpolnych, łąk i pastwisk,
ZL	tereny lasów,
WS	tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
WW	tereny infrastruktury technicznej – stacja uzdatniania wody, ujęcie wody
KD/L	tereny komunikacji – tereny dróg publicznych kategorii gminnej, klasy lokalnej,
KD/Lp	teren poszerzenia drogi publicznej kategorii gminnej, klasy lokalnej,
KD/D	tereny komunikacji - tereny dróg publicznych kategorii gminnej, klasy dojazdowej,
KD/Dp	tereny komunikacji – tereny poszerzeń dróg publicznych kategorii gminnej, klasy dojazdowej,
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 przy granicy lub w zbliżeniu do granicy na odległość 1.5m;
- 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, WS ustala się obowiązek stosowania ogrodzeń ażurowych, a w przypadku podmurówek obowiązek stosowania przepustów dla spływu wód i migracji drobnej fauny.
- 5) Ustala się zachowanie pasa co najmniej 3,0m wolnego od ogrodzeń od rzeki Mrowni oraz pasa co najmniej 3,0m od rowów melioracyjnych dla zapewnienia możliwości eksploatacji i konserwacji cieku sprzętem mechanicznym oraz swobodnego ruchu pieszego;
- 6) 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.

### **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 melioracyjne oraz 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 niepogorszenie 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, kolidujących z rowem lub rzeką wymagają 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 intensywność 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 MW i 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 U/MN, MN/U oraz budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej na terenach R 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**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

#### **§ 17.**

1. Plan ustala ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne nr ew. AZP 60-63/46, 60-63/47, 60-63/48, 60-63/49, 60-63/50) w formie stref ochrony konserwatorskiej w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu, określonych specjalnym symbolem i oznaczonych numerami: 60-63/46, 60-63/47, 60-63/48, 60-63/49, 60-63/50.
2. Na terenach położonych w granicach strefy, o której mowa w ust. 1, prace ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności, które mogą doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego, wymagają postępowania na zasadach określonych w przepisach z zakresu ochrony zabytków.

## **Rozdział 6**

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

#### **§ 18.**

1. Obiekty budowlane w sąsiedztwie linii energetycznych średniego napięcia (w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy) należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy odrębne z zakresu bezpieczeństwa, w tym ustala się zakaz zabudowy budynkami z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.
2. W strefie kontrolowanej od gazociągów średniego ciśnienia zagospodarowanie podlega przepisom wynikającym z przepisów odrębnych.
3. Dla terenów oznaczonych symbolem R/Z ustala się zakaz budowy budynków.
4. Dla terenów oznaczonych symbolem ZL ustala się zakaz zabudowy.
5. Dla terenów oznaczonych symbolem WS ustala się zakaz zabudowy z wyj. przejść i dojazdów.

## **Rozdział 7**

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

#### **§ 19.**

1. W obszarze planu na terenie 1WW i 2WW znajdują się ujęcia wód podziemnych wraz z ustanowioną strefą ochrony bezpośredniej o zasięgu  $r = 8,0m$  licząc od zarysu istniejącej obudowy studziennej. Zagospodarowanie w granicach strefy zgodnie z przepisami z zakresu Prawa Wodnego.
2. W obszarze planu nie występują tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

## **Rozdział 8**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.**

#### **§ 20.**

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) istniejące drogi publiczne, kategorii gminnej, klasy lokalnej 1KD/L, 2KD/L, 3KD/L,
    - b) poszerzenie istniejącej drogi publicznej, kategorii gminnej, klasy lokalnej - 1KD/Lp,
    - c) istniejące drogi publiczne, kategorii gminnej, klasy dojazdowej 1KD/D, 2KD/D, 3KD/D,
    - d) projektowane poszerzenia istniejących dróg publicznych kategorii gminnej, klasy dojazdowej 1KD/Dp, 2KD/Dp,



- 3) istniejące i projektowane drogi wewnętrzne 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW,
  - 4) Szerokość terenów komunikacji w ich liniach rozgraniczających określono na rysunku planu oraz w § 41 - § 45 niniejszej uchwały;
  - 5) Dla terenów o symbolu MN,U, 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.
  - 6) W przypadku gdy droga wewnętrzna wydzielana jest z dwóch sąsiednich działek budowlanych, ustala się wydzielenie po 5,0m z każdej działki;
  - 7) Drogi wewnętrzne winny mieć połączenie z dwoma drogami, w przypadku braku połączenia z drogą publiczną należy na drodze wewnętrznej wydzielić teren do zawracania o minimalnej szerokości 12,5m × 12,5m;
  - 8) Przy skrzyżowaniach dróg należy stosować narożne ścięcia 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 9**

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

#### **§ 21.**

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 o minimalnej średnicy rur  $\varnothing$  90mm;
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 i potrzeb związanych z prowadzonym gospodarstwem rolnym) 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.

#### **§ 22.**

Zasady odprowadzenia ścieków bytowych i wód opadowych:

- 1) Ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej do projektowanej kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej o minimalnej średnicy rur  $\varnothing$ 160mm lub tłocznej o minimalnej średnicy rur  $\varnothing$ 63mm;
- 2) Dopuszcza się w obszarze planu lokalizowanie lokalnych systemów oczyszczania ścieków bytowych zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem terenów o symbolu 1MN,U, 2MN,U, 1MW, 9MN - 12MN, 1R, 2R, 3R, 8R, 12R;
- 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, urządzeń wodnych i do ziemi z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego.

### § 23.

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.

### § 24.

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.

### § 25.

Zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy:

- 1) Ustala się, że obszar planu winien być objęty zaopatrzeniem w gaz w oparciu o budowę sieci gazu przewodowego 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.

### § 26.

Ustala się zaopatrzenie 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.

### § 27.

Zasady usuwania odpadów: Sposób zagospodarowania działki budowlanej musi uwzględniać zapewnienie miejsca do czasowego gromadzenia odpadów w sposób niezagrażający środowisku.

### § 28.

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

## Rozdział 10

**Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

### § 29.

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 11**  
**Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu**

**§ 30.**

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.**

**§ 31.**

Oznaczenie terenu		1MN,U - 7MN,U
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usługowej.  W ramach usług - usługi nieuciążliwe.
2)	<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>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
1)	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	Ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych i mieszkalno – usługowych jako budynki wolnostojące.  Dopuszcza się w budynku usługowym lokal mieszkalny.  W obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy ustala się zakaz budowy budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.  Budynki handlowe do 250m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży zgodnie z ustawą.
2)	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.</b>	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- od linii rozgraniczającej dróg o symbolu 1KD/L, 2KD/L, 2KD/D i KDW – 6,0m, - od linii rozgraniczającej terenu o symbolu 6WS – 7,0m, - od linii rozgraniczającej terenu o symbolu 2ZL – 12,0m.
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie MN,U - do 25%, - powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie MN,U – co najmniej 50%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,75, - minimalna intensywność zabudowy – 0,04.

c)	maksymalna wysokość zabudowy	15,0m, w tym maksymalna wysokość: - budynków usługowych i mieszkalno – usługowych – 12,0m, - budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 10,0m, - budynków gospodarczych i garaży – 6,0m, - budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy – 4,0m, - obiektów małej architektury – 3,5m.
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	1500 m <sup>2</sup> , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty działek	20,0m
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±20°
<b>4)</b>	<b>Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej</b>	1500 m <sup>2</sup>
<b>5) Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>		
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących dróg publicznych przylegających 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 parkingowego, jednak nie mniej niż 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych.  Ustala się, iż miejsca postojowe należy lokalizować na terenie działek związanych z inwestycją.

**§ 32.**

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1MN – 12MN</b>
<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, 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.  W obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy ustala się zakaz budowy budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.
<b>2)</b>	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- od linii rozgraniczających dróg o symbolu 2KD/L, 3KD/L, 1KD/Lp, KDW – 6,0m, - od linii rozgraniczającej terenu o symbolu ZL – 12,0m, z wyjątkiem terenu o symbolu 15ZL, - od linii rozgraniczającej terenu o symbolu 15ZL – wg rysunku planu, - od linii rozgraniczającej terenu o symbolu 6WS, 12WS – 7,0m.
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- udział procentowy maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie MN – 25%, - udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie MN – co najmniej 50%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,5, - minimalna intensywność zabudowy – 0,06.
c)	maksymalna wysokość zabudowy	15,0m, w tym maksymalna wysokość: - budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 10,0m, - budynków gospodarczych i garaży – 6,0m, - budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy – 4,0m, - obiektów małej architektury – 3,5m.
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	- 1000m <sup>2</sup> , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty działek	18,0m
c)	kąt położenia granic bocznych działek w położeniu do pasa drogowego	90°± 20°
<b>4)</b>	<b>Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej</b>	1000 m <sup>2</sup>
<b>5)</b>	<b>Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących dróg publicznych przylegających 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 – 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>
-------------	--

### § 33.

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1MW</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
2)	<b>Przeznaczenie uzupełniające</b>	a) budynki gospodarcze i garażowe, b) komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, c) obiekty małej architektury.
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
1)	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 2KDW – 6,0m, - od linii rozgraniczającej terenu o symbolu 3R/Z – wg rysunku planu, - od linii rozgraniczającej terenu o symbolu 4WS – wg rysunku planu.
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie 1MW – 40%, - powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie 1MW – co najmniej 50%, - maksymalna intensywność zabudowy – 1,2, - minimalna intensywność zabudowy – 0,1.
c)	maksymalna wysokość zabudowy	15,0m, w tym maksymalna wysokość budynków: - mieszkalnych wielorodzinnych – 12,0m, - gospodarczych i garaży – 6,0m., - obiektów małej architektury – 3,5m.
d)	geometria dachów	- dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°,
e)	ogrodzenia	Zgodnie z § 10.
2)	<b>Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości</b>	
a)	minimalne powierzchnie działek	4000 m <sup>2</sup> , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty działek	80,0m
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±20°

<b>3)</b>	<b>Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej</b>	4000 m <sup>2</sup>
<b>4)</b>	<b>Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z drogi o symbolu 2KDW.
b)	parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 1-go miejsca postojowego na 2 lokale mieszkalne dla samochodów osobowych.  Dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych z miejscami postojowymi w garażach.

## § 34.

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1R, 3R - 12R</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
<b>1)</b>	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	Tereny rolnicze.
<b>2)</b>	<b>Przeznaczenie dopuszczalne</b>	a) zabudowa zagrodowa, b) usługi agroturystyczne, c) komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, d) obiekty małej architektury.
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
<b>1)</b>	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	Ustala się zakaz zabudowy niezwiązanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego rozumianego zgodnie przepisami Kodeksu cywilnego oraz ustawy z zakresu kształtowania ustroju rolnego.  Na terenach o symbolu R ustala się zakaz chowu i hodowli zwierząt powyżej 10 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych definiowanych zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska), z wyj. zwierząt takich jak: lisy, jenoty, norki, tchórze, nutrie, szynszyle, kury, kaczki, gęsi, indyki, perlice, przepiórki, gołębie, psy, króliki, których hodowla może wynosić do 1DJP.  W obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy ustala się zakaz zabudowy budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi.  Na terenie o symbolu 1R znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej nr 60-63/48, 4R – nr 60-63/47, 5R – nr 60-63/46, 9R – fragment strefy nr 60-63/50; warunki przystąpienia do zagospodarowania zgodnie z § 17 ust.2.

<b>2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	
a) nieprzekraczalne linie zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> <li>- od linii rozgraniczającej dróg o symbolu KD/L, KD/D, KD/Dp, KDW – 6,0m, z wyj. 13KDW,</li> <li>- od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 13KDW – 10,0m i 6,0m,</li> <li>- od linii rozgraniczającej terenów o symbolu ZL – 12,0m, z wyjątkiem terenu o symbolu 15ZL,</li> <li>- od linii rozgraniczającej terenu o symbolu 15ZL – wg rysunku planu,</li> <li>- od linii rozgraniczającej terenu o symbolu 6R/Z – 12,0m,</li> <li>- od linii rozgraniczającej terenu o symbolu 8WS – 5,0m i 8,5m,</li> <li>- od linii rozgraniczającej terenu o symbolu 9WS – 20,0m,</li> <li>- od linii rozgraniczającej terenu o symbolu 11WS – 10,0m,</li> <li>- granicy planu na terenie o symbolu 12R – wg rysunku planu,</li> <li>- od linii rozgraniczającej terenu o symbolu 12WS – 7,0m,</li> <li>- od linii rozgraniczającej terenu o symbolu 12MN – 7,0m.</li> </ul>
b) parametry zabudowy działki budowlanej	<ul style="list-style-type: none"> <li>- maksymalna powierzchnia zabudowy – 10% powierzchni działki budowlanej na terenie R,</li> <li>- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70%, powierzchni działki budowlanej na terenie R,</li> <li>- maksymalna intensywność zabudowy – 0,2,</li> <li>- minimalna intensywność zabudowy – 0,01.</li> </ul>
c) maksymalna wysokość zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 15,0m, w tym budynki:</li> <li>- mieszkalne – 10,0m,</li> <li>- z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy – 4,0m,</li> <li>- pozostałe – 12,0m,</li> <li>- maksymalna wysokość 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) Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>	
a) obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących dróg publicznych przylegających do terenu oraz dróg wewnętrznych.

**§ 35.**

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>2R</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
<b>1)</b>	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	Tereny rolnicze.
<b>2)</b>	<b>Przeznaczenie dopuszczalne</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) zabudowa zagrodowa,</li> <li>b) usługi agroturystyczne,</li> <li>c) komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,</li> <li><b>d) obiekty małej architektury.</b></li> </ul>



<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
<b>1)</b>	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	<p>Ustala się zakaz zabudowy niezwiązanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego rozumianego zgodnie przepisami Kodeksu cywilnego oraz ustawy z zakresu kształtowania ustroju rolnego.</p> <p>Dopuszcza się chów i hodowlę koni do 30 DJP w gospodarstwie rolnym.</p> <p>Dopuszcza się chów i hodowlę zwierząt takich jak: lisy, jenoty, norki, tchórze, nutrie, szynszyle, kaczki, gęsi, indyki, strusie, perlice, przepiórki, gołębie, psy, króliki do 1DJP, pozostałych zwierząt do 10DJP.</p> <p>Na terenie o symbolu 2R znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej nr 60-63/49; warunki przystąpienia do zagospodarowania zgodnie z § 17 ust.2.</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 dróg o symbolu 3KD/L, 1KD/D i 3KD/D, 1KDW - 6,0m,</li> <li>- od linii rozgraniczającej terenów o symbolu 1ZL – wg rysunku planu,</li> <li>- od linii rozgraniczającej terenu o symbolu 3WS – wg rysunku planu,</li> </ul>
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	<ul style="list-style-type: none"> <li>- maksymalna powierzchnia zabudowy – 10% powierzchni działki budowlanej na terenie R,</li> <li>- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70% powierzchni działki budowlanej na terenie R,</li> <li>- maksymalna intensywność zabudowy – 0,2,</li> <li>- minimalna intensywność zabudowy – 0,01.</li> </ul>
c)	maksymalna wysokość zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 15,0m, w tym budynki:</li> <li>- mieszkalne – 10,0m</li> <li>- pozostałe – 12,0m,</li> <li>- maksymalna wysokość 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>Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących dróg publicznych przylegających do terenu oraz dróg wewnętrznych.

## § 36.

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1R/Z - 11R/Z</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
<b>1)</b>	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	Tereny rolnicze, zadrzewień śródpolnych, łąk i pastwisk.
<b>2)</b>	<b>Przeznaczenie dopuszczalne</b>	Ustala się możliwość lokalizacji obiektów i urzędzeń, takich jak sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
<b>1)</b>	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	<p>Ustala się zakaz zabudowy budynkami.</p> <p>Na terenie o symbolu 9R/Z znajduje się fragment strefy ochrony konserwatorskiej nr 60-63/50; warunki przystąpienia do zagospodarowania zgodnie z § 17 ust.2.</p>

§ 37.

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1ZL – 15ZL</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	Tereny lasów.  Sposób zagospodarowania terenu – użytkowanie gruntów leśnych w rozumieniu przepisów o lasach.
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
1)	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	Ogrodzenia zgodnie z § 10. Ustala się zakaz zabudowy.

§ 38.

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1WS - 12WS</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	Teren wód powierzchniowych śródlądowych.
2)	<b>Przeznaczenie dopuszczalne</b>	Dopuszcza się przeprowadzenie przejść i dojazdów.
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
1)	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	Ustala się utrzymanie cieku wodnego, rowów melioracyjnych oraz stawów z zakazem zanieczyszczania i zasypywania oraz z nakazem zabezpieczenia brzegów przed osuwaniem.  Ustala się zakaz zabudowy.

§ 39.

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1WW</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	<b>przeznaczenie podstawowe</b>	Tereny infrastruktury technicznej – ujęcie wody i stacja uzdatniania wody.  Zespół budynków i budowli oraz powiązanych z nimi urządzeń przeznaczonych do poboru i uzdatniania wody.
2)	<b>przeznaczenie uzupełniające</b>	a) budynki gospodarcze i garażowe, b) komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych.
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
1)	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	Na terenie 1WW znajduje się strefa ochronna ujęcia wód podziemnych obejmująca wyłącznie teren ochrony bezpośredniej o zasięgu $r = 8,0m$ licząc od zarysu istniejącej obudowy studziennej. Zagospodarowanie w granicach strefy zgodnie z § 19 ust.1.
2)	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	
a)	<b>nieprzekraczalne linie zabudowy</b>	- od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 3KD/D - 6,0m, - od linii rozgraniczającej terenu o symbolu 1ZL – 12,0m.

b)	parametry zabudowy działki budowlanej	<ul style="list-style-type: none"> <li>- powierzchnia zabudowy – do 20% powierzchni działki budowlanej na terenie 1WW,</li> <li>- powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej na terenie o symbolu 1WW,</li> <li>- maksymalna intensywność zabudowy – 0,4,</li> <li>- minimalna intensywność zabudowy – 0,1.</li> </ul>
c)	maksymalna wysokość zabudowy	– 10.0 m
d)	geometria dachów	- dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°
e)	ogrodzenia	zgodnie z §10.
<b>3) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości</b>		
a)	minimalne powierzchnie działek	1800 m <sup>2</sup> - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej i 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>	1800 m <sup>2</sup>
<b>5) Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>		
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z drogi o symbolu 3KD/D.
b)	parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum dwóch miejsc postojowych dla samochodów osobowych na własnej działce.

**§ 40.**

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>2WW</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
<b>1)</b>	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	<p>Tereny infrastruktury technicznej – ujęcie wody.</p> <p>Zespół budowli i powiązanych z nimi urządzeń przeznaczonych do poboru wody.</p>
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
<b>1)</b>	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	<p>Na terenie 2WW znajduje się strefa ochronna ujęcia wód podziemnych obejmująca wyłącznie teren ochrony bezpośredniej. Zagospodarowanie w granicach strefy zgodnie z § 19 ust.1.</p> <p>Ustala się zakaz zabudowy budynkami.</p> <p>Ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych - 10,0m.</p> <p>Minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70% powierzchni działki na terenie 2WW.</p>
<b>2)</b>	<b>Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości</b>	
a)	minimalne powierzchnie działek	2300 m <sup>2</sup> - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty działek	45,0m.

c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90°± 20°
3)	<b>Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej</b>	2300 m <sup>2</sup>
4)	<b>Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z drogi publicznej kategorii gminnej przylegającej do granicy planu, dla której plan przewiduje poszerzenie o symbolu 1KD/Lp.

## § 41.

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1KD/L - 3KD/L</b>
1.	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	Tereny komunikacji - tereny dróg publicznych, kategorii gminnej, klasy lokalnej
2.	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
1)	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- tereny obejmują realizację elementów drogi i urządzeń z drogą 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 § 18 ust.2.</li> </ul>
2)	<b>Szerokość dróg w liniach rozgraniczających</b>	<p>1KD/L - szerokość części drogi w liniach rozgraniczających wynosi od 11,5m do 15,0m, wg rysunku planu, (planowana całkowita szerokość drogi 16m),</p> <p>2KD/L - szerokość części drogi w liniach rozgraniczających zmienna i wynosi od 10,5m do 15,0m; planowana całkowita szerokość drogi 15,0m,</p> <p>3KD/L - szerokość części drogi w liniach rozgraniczających zmienna i wynosi od 8,5m do 12,0m; planowana całkowita szerokość drogi 12,0m,</p>

## § 42.

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1KD/Lp</b>
1.	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	Teren komunikacji – teren poszerzenia drogi publicznej, kategorii gminnej, klasy lokalnej
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>	1KD/Lp - szerokość części drogi w liniach rozgraniczających wynosi 1,5m (planowana całkowita szerokość drogi w wynosi od 12,0m).

§ 43.

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1KD/D - 3KD/D</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
<b>1)</b>	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	Tereny komunikacji - tereny dróg publicznych kategorii gminnej, klasy dojazdowej.
<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 § 18 ust.2.</li> </ul>
<b>2)</b>	<b>Szerokość dróg w liniach rozgraniczających</b>	<p>1KD/D – szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna od 11,0m do 16,0m zgodnie z rysunkiem planu,</p> <p>2KD/D – szerokość części drogi w liniach rozgraniczających zmienna i wynosi od 10,0m do 14,0m z wyjątkiem skrzyżowania drogi gdzie zaprojektowano narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,</p> <p>3KD/D – szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 10,0m z wyjątkiem skrzyżowania drogi gdzie zaprojektowano narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.</p>

§ 44.

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1KD/Dp, 2KD/Dp</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
<b>1)</b>	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	Tereny komunikacji – tereny poszerzeń dróg publicznych kategorii gminnej, klasy dojazdowej
<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> </ul>
<b>2)</b>	<b>Szerokość dróg w liniach rozgraniczających</b>	<p>1KD/Dp, – szerokość części drogi w liniach rozgraniczających wynosi 2,0m, z wyjątkiem skrzyżowania drogi gdzie zaprojektowano narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu (planowana całkowita szerokość drogi wynosi 10,0m); droga zakończona placem manewrowym o wymiarach w granicach planu 9,0m×15,0m,</p> <p>2KD/Dp – szerokość części drogi w liniach rozgraniczających wynosi 2,0m, z wyjątkiem skrzyżowania drogi gdzie zaprojektowano narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu (planowana całkowita szerokość drogi w wynosi 10,0m).</p>

§ 45.

Oznaczenie terenu		1KDW – 15KDW
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
<b>1)</b>	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	Tereny komunikacji - tereny dróg wewnętrznych.
<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 § 18 ust.2.</li> </ul>
<b>2)</b>	<b>Szerokość dróg w liniach rozgraniczających</b>	<p>1KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 15KDW - szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 10,0m,</p> <p>2KDW – szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 8,0m; droga zakończona placem manewrowym o wymiarach 12,5m×12,5m,</p> <p>3KDW – szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna 7,5m i 10,0m; planowana całkowita szerokość drogi 10,0m,</p> <p>4KDW, 5KDW, 6KDW – szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 8,0m,</p> <p>7KDW – szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna i wynosi 5,0m i 8,0m,</p> <p>8KDW – szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna i wynosi od 8,0m do 10,0m; droga zakończona placem manewrowym o wymiarach 9,0m×12,0m,</p> <p>9KDW – szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 8,0m; droga zakończona placem manewrowym o wymiarach 12,0m×13,0m,</p> <p>13KDW – szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 10,0m i 12,0m; droga zakończona placem manewrowym o wymiarach 20,5m×22,5m, wg rysunku planu,</p> <p>14KDW – szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 10,0m; droga zakończona placem manewrowym o wymiarach 14,5m×14,5m,</p> <p>Na skrzyżowaniach dróg narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.</p>

**Dział III**  
**Rozdział 1**  
**Przepisy końcowe**

**§ 46.**

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żabia Wola.

**§ 47.**

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

**§ 48.**

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