

**MIEJSCOWY PLAN  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY ŻABIA WOLA**

**OBEJMUJĄCY DZIAŁKĘ NR EW. 27/1  
POŁOŻONĄ W MIEJSCOWOŚCI MUSUŁY**



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

---

**Zespół projektowy:**

**Projektant:**

mgr inż. Katarzyna Dąbrowska  
uprawniona do sporządzania mpzp na podstawie  
art. 5 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r.  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

**Kierownik Pracowni:**

mgr inż. Jadwiga Jeznach  
uprawniona do sporządzania mpzp na podstawie  
art. 5 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r.  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

**UCHWAŁA NR 109/LXXII/2023  
RADY GMINY ŻABIA WOLA  
Z DNIA 29 LISTOPADA 2023r.**

**W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY ŻABIA WOLA OBEJMUJĄCEGO DZIAŁKĘ NR EW. 27/1 POŁOŻONĄ W MIEJSCOWOŚCI MUSUŁY**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 poz. 40 z późn. zm.), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 poz. 977 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust.3 pkt. 2 ustawy z dnia 07 lipca 2023r. Ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (t.j. Dz. U. 2023 poz. 1688) oraz Uchwały Nr 79/XL/2021 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 30 czerwca 2021r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego działkę nr ew. 27/1 położoną w miejscowości Musuły 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 działkę nr ew. 27/1 położoną w miejscowości Musuły na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

**§ 2.**

1. Plan obejmuje działkę o nr ew. 27/1 o powierzchni 1,63ha w miejscowości Musuły w gminie Żabia Wola.
2. Granice obszaru objętego planem oznaczone są odpowiednim symbolem graficznym na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1 (graficzny) do niniejszej uchwały.

**§ 3.**

1. Plan obejmuje:
  - 1) tekst planu stanowiący niniejszą uchwałę;
  - 2) rysunek planu w skali 1:1000 będący integralną częścią niniejszej uchwały stanowiący załącznik nr 1;
  - 3) rozstrzygnięcie będące załącznikiem nr 2 dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu;
  - 4) rozstrzygnięcie będące załącznikiem nr 3 dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania, które należą do zadań własnych gminy;
  - 5) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będące załącznikiem 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 o różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - d) wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,
  - e) przeznaczenie terenów – określone symbolem literowym i cyfrowym.
- 2) oznaczenia graficzne mające charakter informacji;
- 3) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola wraz z określeniem granic obszaru objętego niniejszym planem.

#### § 4.

1. Plan sporządza się w zakresie zgodnym z ustawą.
2. W planie nie występują:
  - 1) obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - 2) obiekty dziedzictwa kulturowego, zabytki, w tym krajobrazy kulturowe oraz dobra kultury współczesnej;
  - 3) tereny lub obiekty podlegające ochronie ustalone na podstawie odrębnych przepisów, tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa; audyt krajobrazowy dla województwa mazowieckiego nie został uchwalony.

#### § 5.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
  - 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący działkę nr ew. 27/1 w miejscowości Musuły w gminie Żabia Wola o którym mowa w §1 uchwały;
  - 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny 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 nieprzekraczalną linię zabudowy mogą wystawać elementy budynków wymienione w przepisach ogólnych;
  - 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które powinno dominować w danym terenie w sposób określony ustaleniami planu;
  - 7) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia niezbędny do realizacji i funkcjonowania przeznaczenia podstawowego terenu;
  - 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 obiektów budowlanych.
2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i niezdefiniowanych w niniejszej uchwale należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

### DZIAŁ I Przepisy ogólne

#### Rozdział 1 Informacje dotyczące konstrukcji planu

#### § 6.

1. Przepisy ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem, przepisy szczegółowe obowiązują dla poszczególnych terenów oznaczonych symbolem cyfrowym i literowym.
2. Dla każdego terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i zabudowy zapisano przepisy szczegółowe.
3. Dla terenów wyznaczonych planem ustala się przeznaczenie podstawowe i uzupełniające oraz dla niektórych terenów przeznaczenie dopuszczalne i warunki jego dopuszczenia.

## Rozdział 2 Przeznaczenie terenu

### § 7.

Plan wyznacza tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

<b>U</b>	teren zabudowy usługowej,
<b>ZL</b>	teren lasu,
<b>KD/Lp</b>	teren komunikacji – teren poszerzenia drogi publicznej, kategorii gminnej, klasy lokalnej,
<b>KDWp</b>	teren komunikacji – teren części drogi wewnętrznej.

## Rozdział 3 Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

### § 8.

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

### § 9.

Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) Ustala się, że kierunek głównej kalenicy dachu budynku musi być prostopadły lub równoległy do granicy bocznej działki budowlanej;
- 2) Ustala się kolorystykę dachów budynków jako obowiązującą - w odcieniach brązu, zieleni, czerwieni, czerni i szarości;
- 3) Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych przy granicy działki lub lokalizowanie tych budynków w zbliżeniu do granicy na odległość 1.5m;
- 4) Ustala się nakaz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania zagospodarowania terenów związanych z komunikacją drogową, parkingami, komunikacją pieszą i rowerową oraz obiektami użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego;
- 5) Szczegółowe ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy w poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały (przepisy szczegółowe).

## Rozdział 4 Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

### § 10.

1. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi w rozumieniu przepisów ustawy z zakresu udostępniania informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.
2. Zakaz, o którym mowa w ust. 1, nie dotyczy inwestycji celu publicznego takich jak drogi i urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Ustala się, że prowadzenie działalności nie powinno powodować przekroczenia standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska.
4. Zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym bądź dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

### § 11.

W zakresie wód podziemnych i powierzchniowych:

- 1) Ustala się, że prace melioracyjne i prace ziemne związane z przekształceniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcenie poziomego 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 możliwość zabudowy terenu zdrenowanego wyłącznie po przebudowie bądź likwidacji istniejącej sieci drenarskiej zgodnie z przepisami z zakresu Prawa Wodnego;
- 3) Ustala się, iż odprowadzenie ścieków deszczowych z dróg z utwardzoną nawierzchnią wymaga przeprowadzenia postępowania na warunkach zgodnych z przepisami Prawa Wodnego;

- 4) Plan wprowadza ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpływać na stan tych wód.

#### **§ 12.**

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.

#### **§ 13.**

W zakresie ochrony przed hałasem: Wynikająca z działalności obiektów usługowych uciążliwość akustyczna winna zamykać się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

### **Rozdział 5 Zasady kształtowania krajobrazu**

#### **§ 14.**

1. Zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe zostały ustalone w niniejszej uchwale poprzez ustalenie parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu.
2. Ustala się komponowanie zieleni w oparciu o różnorodność gatunków roślin, z dominacją zieleni wysokiej.

### **Rozdział 6 Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem**

#### **§ 15.**

1. W obszarze objętym planem nie ustala się granic terenów wymagających scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów ustawy z zakresu gospodarowania nieruchomościami.
2. Zasady scalania i podziału nieruchomości zostały określone dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w Dziale II.

### **Rozdział 7 Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.**

#### **§ 16.**

Dla terenów oznaczonych symbolem ZL ustala się zakaz zabudowy.

### **Rozdział 8 Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.**

#### **§ 17.**

1. Określenie układu komunikacyjnego wraz z parametrami oraz klasyfikacją dróg:
  - 1) Ustala się obsługę bezpośrednią obszaru objętego planem poprzez drogę wewnętrzną przylegającą do granicy planu, dla której wyznaczono poszerzenie o symbolu 1KDWp;
  - 2) Plan wyznacza następujące drogi:
    - a) poszerzenie drogi publicznej kategorii gminnej klasy lokalnej 1KD/Lp,
    - b) część drogi wewnętrznej 1KDWp;
  - 3) Szerokość terenów komunikacji w ich liniach rozgraniczających określono na rysunku planu oraz w §31 i §32 niniejszej uchwały.
2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym: Układ komunikacyjny obszaru planu powiązany jest poprzez drogę wewnętrzną przylegającą do granicy planu z drogą gminną, klasy lokalnej (ul. Grodziską).

## **Rozdział 9**

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

#### **§ 18.**

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 sieci wodociągowej o minimalnej średnicy rur  $\varnothing$  90mm;
- 2) Sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami rozporządzenia z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

#### **§ 19.**

Zasady odprowadzenia ścieków i wód opadowych:

- 1) Ustala się odprowadzanie ścieków do projektowanej sieci 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 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 z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego.

#### **§ 20.**

Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) Ustala się zasilanie terenu w energię elektryczną poprzez sieci średniego i niskiego napięcia;
- 2) Ustala się, że lokalizacja stacji transformatorowych wymaga dostępności do drogi;
- 3) Dopuszcza się budowę nowych obiektów wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji, z wyłączeniem biogazowni.

#### **§ 21.**

Telekomunikacja: Ustala się zasadę obsługi w zakresie telekomunikacji w oparciu o sieć telekomunikacyjną.

#### **§ 22.**

Zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy: Ustala się zaopatrzenie w gaz w oparciu o sieć gazu przewodowego z zachowaniem obowiązujących norm w zakresie prowadzenia i lokalizowania sieci i urządzeń.

#### **§ 23.**

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, aerotermalną i geotermalną.

#### **§ 24.**

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

#### **§ 25.**

Ustalenia ogólne:

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

## Rozdział 10

### Granice terenów zamkniętych i granice stref ochronnych terenów zamkniętych.

#### § 26.

Obszar planu znajduje się w zasięgu strefy ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej, w obszarze której obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i korzystaniu z terenów zgodnie z przepisami odrębnymi.

## Rozdział 11

### 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 12

### Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu.

#### § 28.

1. Ustala się dla terenu o symbolu 1U opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu w wysokości 10%.
2. Ustala się dla pozostałych terenów opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu w wysokości 0%.

## Dział II

### Przepisy szczegółowe

#### Rozdział 1

##### Przeznaczenie terenu. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

#### § 29.

Oznaczenie terenu		1U
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
<b>1)</b>	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	<b>Teren zabudowy usługowej</b>  W ramach usług: usługi zdrowia, opieki społecznej (w tym domy opieki społecznej), socjalnej, centra odnowy biologicznej, budynki zamieszkania zbiorowego typu hotel, motel, pensjonat, dom wypoczynkowy, dom wycieczkowy.
<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.
<b>3)</b>	<b>Przeznaczenie dopuszczalne</b>	Urządzenia sportowe i rekreacyjne.  W budynku usługowym dopuszcza się lokal mieszkalny.
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
<b>1)</b>	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- 6,0m i 4,0m od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 1KDWP, - 12,0m od linii rozgraniczającej teren o symbolu 1ZL,



b)	parametry zabudowy działki budowlanej	<ul style="list-style-type: none"> <li>- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie o symbolu 1U – do 35%,</li> <li>- powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej na terenie o symbolu 1U – co najmniej 50%,</li> <li>- max intensywność zabudowy – 1,05,</li> <li>- min intensywność zabudowy – 0,04,</li> </ul>
c)	maksymalna wysokość zabudowy	15,0m, w tym maksymalna wysokość: <ul style="list-style-type: none"> <li>- budynków usługowych – 12,0m,</li> <li>- budynków gospodarczych i garażowych – 6,0m.</li> </ul>
d)	geometria dachów	- dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°,
<b>2) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości</b>		
a)	minimalne powierzchnie działek	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2000m<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	30,0m,
c)	kąt położenia granic bocznych działek w położeniu do pasa drogowego	90°± 20°,
<b>3)</b>	<b>Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej</b>	2000 m <sup>2</sup> ,
<b>4) Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>		
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z drogi wewnętrznej przylegającej do granicy planu, dla której wyznaczono poszerzenie o symbolu 1KDWp.
b)	parkingi	<p>Obowiązują miejsca postojowe dla samochodów osobowych co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dla budynków zamieszkania zbiorowego – 1 miejsce na 4 miejsca noclegowe,</li> <li>- dla pozostałych usług – 1 miejsce postojowe na 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usługowego.</li> </ul> <p>Na każde 30 m-c postojowych dla samochodów osobowych należy przewidzieć minimum jedno miejsce postojowe dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową, lecz nie mniej niż jedno na obiekt, w przypadku wydzielenia co najmniej 6 miejsc postojowych.</p> <p>Ustala się, iż miejsca postojowe należy lokalizować na terenie związanym z inwestycją.</p>

**§ 30.**

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1ZL</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
<b>1)</b>	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	<p>Teren lasu.</p> <p>Sposób zagospodarowania terenu – użytkowanie gruntów leśnych w rozumieniu przepisów o lasach.</p>
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
<b>1)</b>	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	Ustala się zakaz zabudowy.

**§ 31.**

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1KD/Lp</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
<b>1)</b>	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	Teren komunikacji – teren poszerzenia drogi publicznej, kategorii gminnej, klasy lokalnej.
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
<b>1)</b>	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	a) teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, b) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.
<b>2)</b>	<b>Szerokość drogi w liniach rozgraniczających</b>	1KD/Lp - szerokość części drogi w liniach rozgraniczających zmienna i wynosi od 3,0m do 3,5m (całkowita szerokość drogi – 12,0m).

**§ 32.**

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1KDWp</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
<b>1)</b>	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	Teren komunikacji - teren części drogi wewnętrznej.
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
<b>1)</b>	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	a) teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, b) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.
<b>2)</b>	<b>Szerokość drogi w liniach rozgraniczających</b>	1KDWp - szerokość części drogi w liniach rozgraniczających wynosi 2,0m (całkowita szerokość drogi – 10,0m), z wyj. skrzyżowania, gdzie zaprojektowano narożne ścięcia linii rozgraniczających; droga zakończona placem manewrowym – w granicach planu o wymiarach 12,0m×20,0m;

**Dział III  
Rozdział 1  
Przepisy końcowe**

**§ 33.**

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żabia Wola.

**§ 34.**

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

**§ 35.**

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

**PRZEWODNICZĄCY RADY**

Anna Filipowicz

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻABIA WOLA OBEJMUJĄCY DZIAŁKĘ NR EW. 27/1 POŁOŻONĄ W MIEJSCOWOŚCI MUSUŁY

RYSUNEK PLANU Załącznik Nr 1

SKALA 1:1000

do Uchwały Nr 109/LXXII/2023 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 29 listopada 2023r.

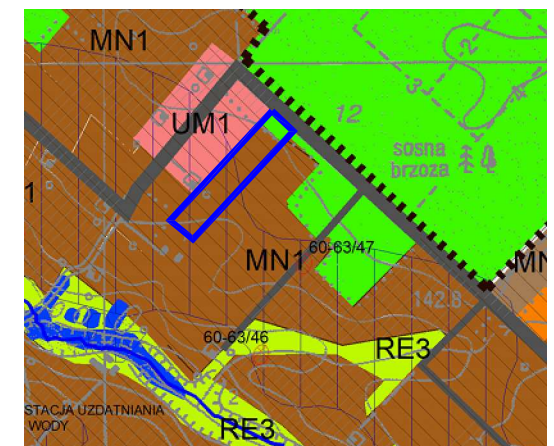
## OZNACZENIA GRAFICZNE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

	granice obszaru objętego planem miejscowym
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalne linie zabudowy
	wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy
	teren zabudowy usługowej
	teren lasu
	teren komunikacji – teren poszerzenia drogi publicznej, kategorii gminnej, klasy lokalnej
	teren komunikacji – teren części drogi wewnętrznej

## OZNACZENIA GRAFICZNE MAJĄCE CHARAKTER INFORMACJI

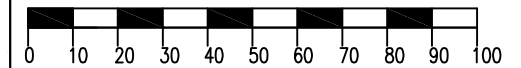
	linie rozgraniczające dróg poza granicami planu
	oś drogi
	tereny zmeliorowane
	wymiarowanie linii rozgraniczających dróg poza granicami planu

## WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻABIA WOLA



- obszary skupionego osadnictwa mieszkaniowego i istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością realizacji podstawowych usług
- obszary lasów przeznaczone do zagospodarowania leśnego w oparciu o operaty urządzenie lasu oraz plany ochrony rezerwatów (w rezerwach "Skulski Las" i "Skulskie Dęby")
- granica obszaru objętego m.p.z.p.

## SKALA LINIOWA



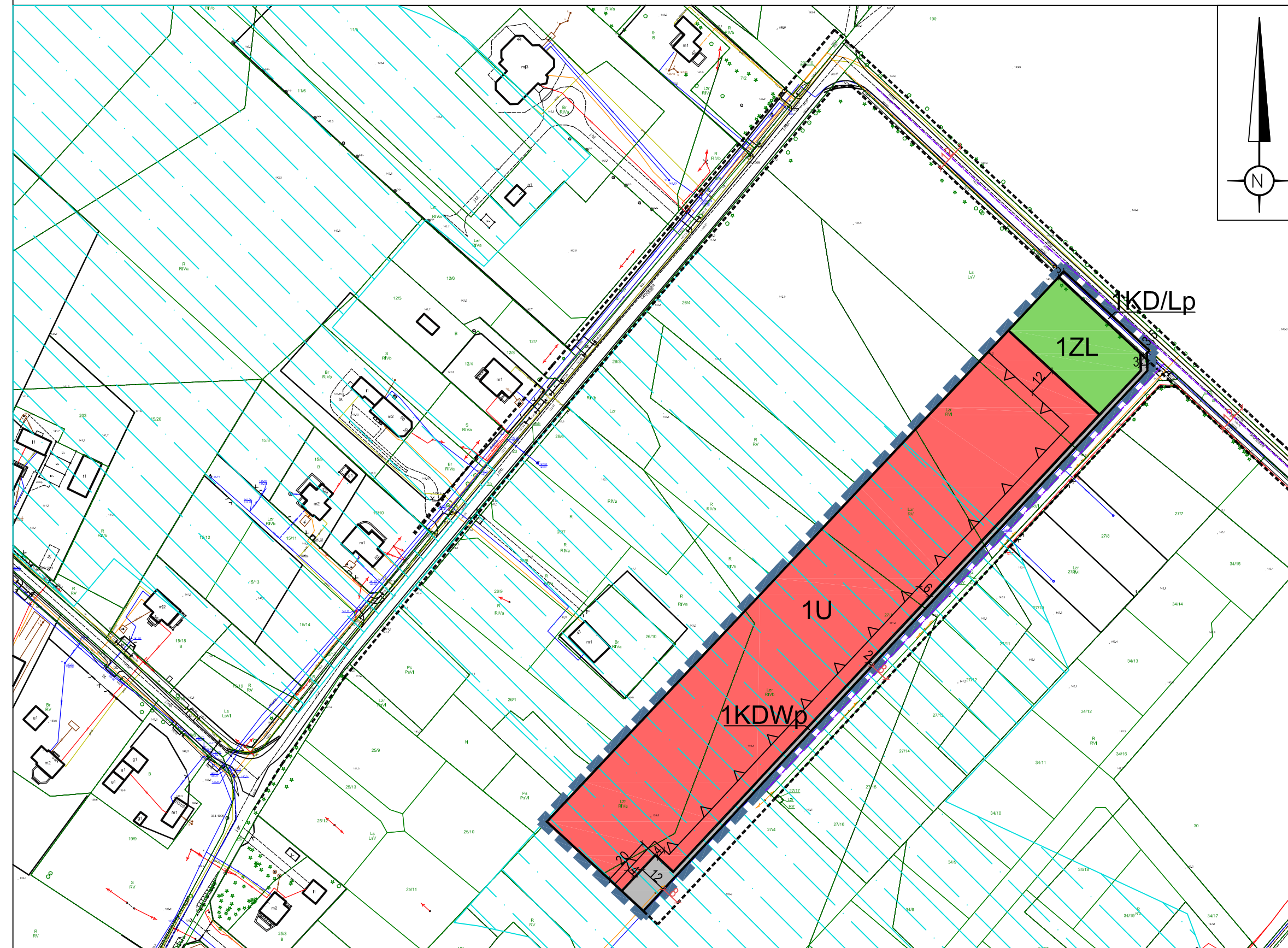
Plan opracowano na kopii mapy zasadniczej. Poświadczenie zgodności mapy z oryginałem przyjętym do Państwowego zasobu zgodnie z Licencją nr PODGIK.6642.4724.2021\_1405\_P

PRACOWNIA URBANISTYCZNO-PROJEKTOWA ZWIĄZKU MIĘDZYGMINNEGO MAZOWSZE ZACHODNIE



### Zespół projektowy:

projektant: mgr inż. Katarzyna Dąbrowska  
(uprawniona do sporządzenia mpzp na podstawie art.5 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)  
kierownik pracowni: mgr inż. Jadwiga Jeznach  
(uprawniona do sporządzenia mpzp na podstawie art.5 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)



**Załącznik Nr 2  
do Uchwały Nr 109/LXXII/2023  
Rady Gminy Żabia Wola  
z dnia 29 listopada 2023r.**

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU  
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻABIA  
WOLA OBEJMUJĄCEGO DZIAŁKĘ NR EW. 27/1 POŁOŻONĄ W MIEJSCOWOŚCI MUSUŁY**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 977 ze zm. ) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z dnia 24 sierpnia 2023 roku, poz. 1688) Rada Gminy Żabia Wola przyjmuje następujące rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego działkę nr ew. 27/1 położoną w miejscowości Musuły.

Projekt planu wyłożony był do publicznego wglądu w dniach od 12 października 2023 roku do 3 listopada 2023 roku, z terminem składania uwag do dnia 20 listopada 2023 roku.

**W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wpłynęły żadne uwagi.**

**PRZEWODNICZĄCY RADY**

Anna Filipowicz

**Załącznik Nr 3  
do Uchwały Nr 109/LXXII/2023  
Rady Gminy Żabia Wola  
z dnia 29 listopada 2023r.**

**ROZSTRZYGNIECIE 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 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 977 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z dnia 24 sierpnia 2023 roku, poz. 1688) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

**I. DROGI PUBLICZNE**

**- wykup terenu pod drogi publiczne**

Droga KD/Lp w obszarze opracowania jest drogą publiczną kategorii gminnej. Koszty wykupu terenu pod drogi publiczne obciążają budżet gminy.

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

Przebudowa i budowa dróg gminnych należy do zadań własnych gminy i realizowana będzie w oparciu o Wieloletni Plan Inwestycyjny ze środków budżetu gminy wspieranych środkami funduszy UE.

**II. BUDOWA WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI**

**Wodociągi:**

Sieć wodociągowa w miejscowości Musuły przebiega wzdłuż ulicy Grodziskiej. Na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nie przewiduje się więc realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej wodociągowej, które należałyby do zadań własnych gminy.

**Kanalizacja:**

Do czasu wybudowania oczyszczalni ścieków i sieci kanalizacyjnej plan ustala odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub do lokalnych systemów oczyszczania ścieków bytowo – gospodarczych.

Budowa oczyszczalni ścieków oraz sieci kanalizacyjnych należy do zadań własnych gminy i realizowana będzie ze środków finansowych budżetu gminy, ze środków krajowych i środków pochodzących z funduszy europejskich.

**III. BUDOWA SIECI I URZĄDZEŃ ELEKTRYCZNYCH I GAZOWYCH**

Obszar planu znajduje się w zasięgu istniejącej sieci energetycznej. Rozbudowa sieci elektrycznych zgodnie z zapisami planu odbywać się będzie na podstawie umowy zawartej pomiędzy zainteresowanym inwestorem i odpowiednim terenowo przedsiębiorstwem energetycznym.

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

**PRZEWODNICZĄCY RADY**

Anna Filipowicz

**Załącznik Nr 4  
do Uchwały Nr 109/LXXII/2023  
Rady Gminy Żabia Wola  
z dnia 29 listopada 2023r.**

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) ujawnione  
zostaną po kliknięciu w ikonę**