
**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY ŻABIA WOLA**

obejmujący fragment miejscowości Żabia Wola

luty 2026r.

UCHWAŁA NR
RADY GMINY ŻABIA WOLA
z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola
obejmującego fragment miejscowości Żabia Wola**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025r. poz. 1153 z późn. zm.), art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (t.j. Dz. U. 2023 poz. 1688 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr 139/XXIII/2025 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 15 grudnia 2025r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego fragment miejscowości Żabia Wola stwierdzając, że ustalenia niniejszej uchwały 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 Żabia Wola, zwany dalej planem, w obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2. 1. Plan obejmuje fragment miejscowości Żabia Wola położony bezpośrednio przy drodze serwisowej biegnącej wzdłuż południowej granicy drogi krajowej nr S8, o łącznej powierzchni ok 0,27ha.

2. Granica obszaru planu wyznaczona jest: południowo-wschodnią, południowo-zachodnią i północno-zachodnią granicą działki nr ew. 7/15, następnie północno-zachodnią granicą działki nr ew. 7/14 i fragmentem północno-wschodniej granicy tej działki o długości ok. 35m, następnie przez teren działki nr ew. 7/14 do południowo - wschodniej granicy działki nr ew. 7/15 w miejscowości Żabia Wola.

3. 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 uchwałą;
- 2) rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1;
- 3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania, które należą do zadań własnych Gminy, będące załącznikiem nr 2;
- 4) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, będące załącznikiem nr 3.

2. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego granicą planu przy użyciu oznaczeń zastosowanych i opisanych odpowiednio w legendzie:

- 1) oznaczenia będące ustaleniami planu miejscowego:
 - a) granica obszaru objętego planem miejscowym,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) strefa wskazana do zagospodarowania zielenią izolacyjną,
 - e) wymiarowanie w metrach,
 - f) klasa przeznaczenia terenu określona symbolem literowym i numerem;
- 2) oznaczenia informacyjne niebędące ustaleniami planu miejscowego;
- 3) wyrys ze 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.).

§ 4. 1. Plan sporządza się w zakresie zgodnym z ustawą.

2. W planie nie określa się:

- 1) obszarów przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym- ze względu na brak takich obszarów w obszarze planu;
- 2) obiektów dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej- ze względu na brak takich obszarów w obszarze planu;
- 3) terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa- ze względu na ich brak w obszarze planu.

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmujący fragment miejscowości 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 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 opisaną w tekście uchwały, której nie może przekroczyć ściana sytuowanego budynku;
- 6) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które powinno dominować w danym terenie zgodnie z ustaleniami planu określone na podstawie klasy przeznaczenia terenu na poziomie pierwszym, drugim bądź trzecim, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) **przeznaczeniu wykluczającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które jest wykluczone ustaleniami planu w danym terenie określone na podstawie klasy przeznaczenia terenu na poziomie drugim bądź trzecim, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) **zieleni izolacyjnej** - należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wysokiej i średniej o szerokości dostosowanej do określonej sytuacji przestrzennej (minimum 2,0m), złożony z gatunków drzew i krzewów rodzimych z nasadzeniami w min. 70% gatunków zimozielonych, odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich.

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

§ 6. Informacje dotyczące konstrukcji planu.

- 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 literowym i numerem.

DZIAŁ I **Przepisy ogólne**

Rozdział 1. **Przeznaczenie terenu.**

§ 7. W planie zostały wyznaczone liniami rozgraniczającymi następujące klasy przeznaczenia terenu:

| | |
|------------|----------------------------------|
| U-P | teren usług lub produkcji |
|------------|----------------------------------|

Rozdział 2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego.**

§ 8. Zasady ustalania linii zabudowy.

- 1) Zasady sytuowania zabudowy w wyznaczonym terenie określają nieprzekraczalne linie zabudowy; w przypadku, gdy nie wyznaczono linii zabudowy na rysunku planu lokalizacja budynków zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) Linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) Dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy od strony dróg pilastrów i wykuszy – max. do szerokości 2,0m;
- 4) Ustala się możliwość utrzymania istniejącej zabudowy zlokalizowanej w całości lub w części poza wyznaczoną nieprzekraczalną linię 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 nakaz stosowania rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających zachowanie dostępności do terenu i zabudowy dla osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) Szczegółowe ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy w poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały (przepisy szczegółowe).

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

§ 10. 1. W obszarze planu ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko 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 inwestycji celu publicznego takich jak urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Ustala się w obszarze planu zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych w rozumieniu przepisów ustawy z zakresu ochrony środowiska.

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

§ 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, przekształcanie poziomu terenu, mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne należy prowadzić w sposób zapewniający niepogorszenie i niezakłócenie spływu wód podziemnych i powierzchniowych na działkach i terenach sąsiednich zgodnie z przepisami z zakresu Prawa Wodnego;

2) Wprowadza się ochronę wód podziemnych 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 do zachowania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej i minimalnej intensywności nadziemnej zabudowy, maksymalnej intensywności są wyznaczone i określone w Dziale II.

§ 13. W zakresie ochrony przed hałasem:

1) W obszarze planu nie występują tereny, dla których zostały wyznaczone dopuszczalne poziomy hałasu;

2) Wynikająca z działalności obiektów usługowych uciążliwość akustyczna winna zamykać się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;

3) Ustala się nakaz stosowania rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach i na działkach sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

Rozdział 4.

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.

3. Ustala się wprowadzenie zieleni towarzyszącej – trawniki, drzewa i krzewy, którą należy lokalizować wokół budynków, miejsc parkingowych, placów manewrowych.

Rozdział 5.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

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

2. Zasady scalania i podziału nieruchomości zostały określone w Dziale II.

Rozdział 6.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 16.1. Określenie układu komunikacyjnego wraz z parametrami oraz klasyfikacją dróg.

Ustala się obsługę bezpośrednią obszaru objętego planem poprzez drogę serwisową klasy zbiorczej (wzdłuż drogi krajowej nr S8 klasy ekspresowej), zlokalizowaną w bezpośrednim sąsiedztwie planu.

2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

Połączenie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym, tj. drogą krajową nr S8 stanowią drogi zlokalizowane poza granicami planu – drogi lokalne i zbiorcze wzdłuż drogi krajowej łączące się w węzłach komunikacyjnych: „Żabia Wola” i „Siostrzeń”.

3. Ustalenia dotyczące liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania pojazdów:

- 1) Obowiązują miejsca postojowe dla samochodów osobowych co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
 - a) dla hoteli, moteli, pensjonatów – 1 miejsce na 5 miejsc noclegowych,
 - b) dla handlu – 3 miejsca na 100,0 m² powierzchni sprzedaży,
 - c) dla gastronomii – 1 miejsce postojowe na 4 miejsca konsumpcyjne,
 - d) dla pozostałych usług – 1 miejsce na 100,0 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 3 miejsca;
- 2) Dla obiektów magazynowych lub produkcyjnych – 1 miejsce parkingowe dla samochodu ciężarowego na 5000,0m² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 1 miejsce;
- 3) Na każde 30 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych należy przewidzieć minimum jedno miejsce parkingowe dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową, lecz nie mniej niż jedno na obiekt w przypadku wyznaczenia co najmniej 6 miejsc parkingowych;
- 4) Miejsca parkingowe należy lokalizować na terenie związanym z inwestycją.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 17. 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 lokalizację skrzynek urządzeń infrastruktury technicznej w linii rozgraniczającej drogi;
- 3) Dopuszcza się infrastrukturę techniczną w liniach rozgraniczających terenów komunikacji pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.
- 4) Dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej poza terenem komunikacji w oparciu o przepisy odrębne, w szczególności pomiędzy linią rozgraniczającą tereny komunikacji, a nieprzekraczalną linią zabudowy.

§ 18. Zasady zaopatrzenia w wodę:

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

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

- 1) Ustala się odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej o minimalnej średnicy rur \varnothing 160mm lub tłocznej o minimalnej średnicy rur \varnothing 63mm; w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu do oczyszczalni ścieków na podstawie umów indywidualnych;
- 2) Dopuszcza się w obszarze planu lokalizowanie lokalnych systemów oczyszczania ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) Ustala się, że ścieki przemysłowe wymagają oczyszczenia wstępnego z zanieczyszczeń przemysłowych w urządzeniach oczyszczających, niezależnie od dalszego sposobu oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) Ustala się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w granicach działki budowlanej z zachowaniem wymagań przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego;
- 5) W przypadku nadmiaru wód opadowych lub roztopowych dopuszcza się odprowadzanie do wód lub urządzeń wodnych, a także zbiorników retencyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;

- 1) Zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi prawa wodnego - ustala się nakaz zredukowania poziomu zanieczyszczeń w wodach opadowych i roztopowych odprowadzanych do wód i urządzeń wodnych z powierzchni szczelnych.

§ 20. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) Ustala się zasadę zaopatrzenia w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia;
- 2) Dopuszcza się budowę nowych obiektów wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż 500kW, z wyłączeniem urządzeń innych niż wolnostojące; zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 21. Zasady obsługi telekomunikacyjnej:

Ustala się zasadę obsługi w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejące i projektowane sieci telekomunikacyjne.

§ 22. Zasady zaopatrzenia w gaz:

- 1) Ustala się, że obszar planu winien być objęty zaopatrzeniem w gaz w oparciu o projektowane sieci gazu przewodowego; minimalna średnica projektowanych przewodów sieci gazowej - $\varnothing 20\text{mm}$;
- 2) Nowoprojektowane sieci gazowe powinny spełniać warunki zawarte w przepisach odrębnych, w szczególności w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie;
- 3) Dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z instalacji zbiornikowych.

§ 23. Zasady zaopatrzenia w energię cieplną:

- 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, aerotermaalną i geotermaalną o mocy nie większej niż 500kW, z wyłączeniem urządzeń innych niż wolnostojące; zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni, zgodnie z przepisami odrębnymi

§ 24. Zasady usuwania odpadów:

- 1) Ustala się postępowanie z odpadami wytwarzanymi na terenie działki w sposób zgodny z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami;
- 2) Sposób zagospodarowania działki musi uwzględniać zapewnienie miejsca do czasowego magazynowania odpadów, w sposób nie zagrażający środowisku.

Rozdział 8.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 25. Ustala się dla terenu, którego przeznaczenie zostało zmienione planem, możliwość użytkowania w sposób dotychczasowy, aż do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszego planu.

Rozdział 9.

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

§ 26. Określa się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu dla terenu oznaczonego symbolem 1U-P w wysokości 10%.

DZIAŁ II.

Przepisy szczegółowe.

Rozdział 1.

Klasy przeznaczenia terenów.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

§ 27.

| | |
|--|-----------------------------|
| Oznaczenie klasy przeznaczenia terenu | 1U-P |
| 1. | Przeznaczenie terenu |

| | | |
|----|--|---|
| 1) | Klasa przeznaczenia terenu | Teren usług lub produkcji |
| | Klasa przeznaczenia wykluczającego | UW – teren usług handlu wielkopowierzchniowego, UZ – teren usług zdrowia i pomocy społecznej, UN – teren usług nauki, UE – teren usług edukacji, US – teren usług sportu i rekreacji, UK – teren usług kultury i rozrywki, UR – teren usług kultu religijnego, UB – teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, PE – teren produkcji energii, PR – teren przemysłu portowego. |
| 2. | Zasady zagospodarowania | |
| 1) | Ogólne zasady zagospodarowania | a) obowiązek zachowania jednorodnej formy zabudowy, w tym materiałów wykończeniowych i kolorystyki dla całej działki budowlanej, b) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się infrastrukturę techniczną, komunikację, miejsca do parkowania, budynki gospodarcze, garaże oraz urządzenia budowlane związane z zabudową i zagospodarowaniem terenu, utwardzenie działki, zbiorniki retencyjne oraz zieleń, które tworzą całość funkcjonalno-użytkową na działce budowlanej, w ramach określonego przeznaczenia terenu, c) zagospodarowanie działki w sposób eliminujący oddziaływanie na tereny sąsiednie, d) nakaz zagospodarowania zielenią izolacyjną strefy przy granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, zgodnie z rysunkiem planu. |
| 2) | Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu | |
| a) | nieprzekraczalne linie zabudowy | - 11,0m od północno-zachodniej granicy planu przy drodze serwisowej, zlokalizowanej poza granicami planu, zgodnie z rysunkiem planu, - 10,0m od południowo-wschodniej i częściowo południowo-zachodniej granicy planu, zgodnie z rysunkiem planu, |
| b) | parametry zabudowy działki budowlanej | - udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maksymalnie 60%, - udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimum 20%, - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 2,5 - minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,02 |
| c) | wysokość zabudowy | - maksymalnie 20,0m |
| d) | geometria dachów | - dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°, |
| 3) | Zasady scalania i podziału nieruchomości | |
| a) | minimalne powierzchnie działek | - 2000,0 m ² - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg, |
| b) | minimalna szerokość frontu działki | - 20,0m |
| c) | kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego | - 90°± 20° |
| 4) | Powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej | - minimum 2000,0 m ² ; |

| | | |
|-----------|--|---|
| 5) | Obsługa komunikacyjna, parkingi | |
| a) | obsługa komunikacyjna terenu | - obsługa terenu z drogi serwisowej, zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie planu; |
| b) | parkingi | - zgodnie z §16 ust.3. |

**DZIAŁ III.
Przepisy końcowe.**

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

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

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

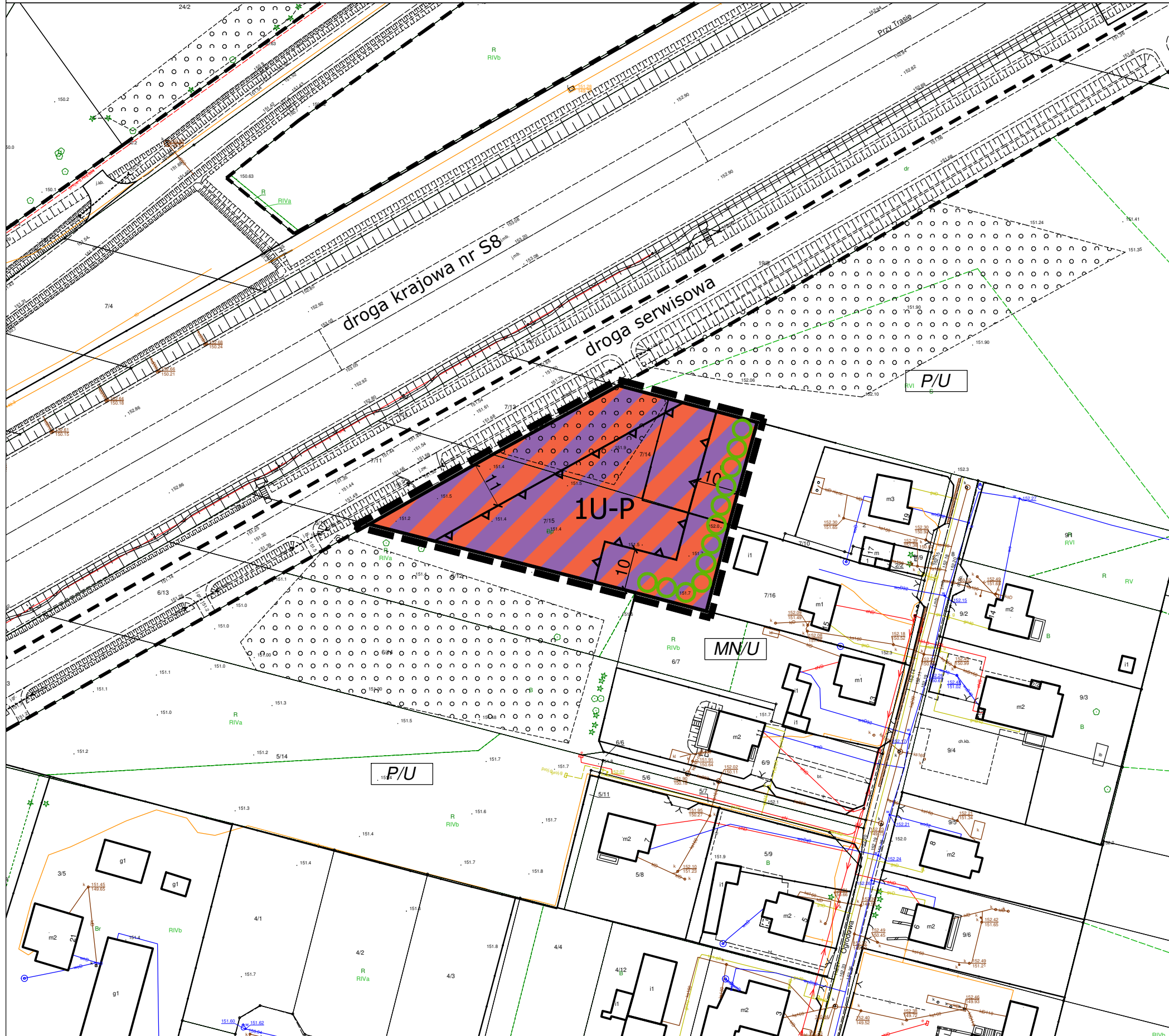
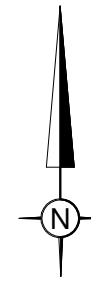
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻABIA WOLA OBEJMUJĄCY FRAGMENT MIEJSCOWOŚCI ŻABIA WOLA

RYSUNEK PLANU

Załącznik Nr 1

do Uchwały Nr Rady Gminy Żabia Wola z dnia

skala 1:1000



LEGENDA

OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU MIEJSCOWEGO

- granica obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- strefa wskazana do zagospodarowania zielenią izolacyjną
- wymiarowanie w metrach

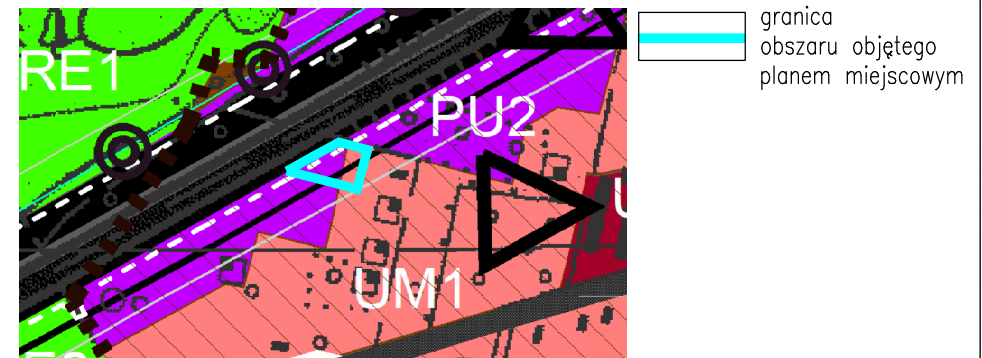
KLASA PRZEZNACZENIA TERENU OKREŚLONA SYMBOLEM LITEROWYM I NUMEREM:

- U-P** teren usług lub produkcji

OZNACZENIA INFORMACYJNE NIEBĘDĄCE USTALENIAMI PLANU MIEJSCOWEGO

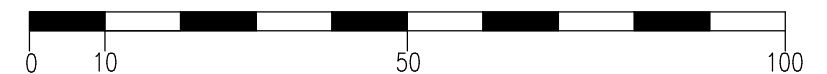
- linie rozgraniczające dróg (poza granicami planu)
- przeznaczenie terenów (poza granicami planu)

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻABIA WOLA

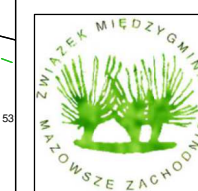


- PU2** obszary z przewagą produkcji, składów i usług o ograniczonej uciążliwości z istniejącą zabudową zagrodową i mieszkaniową
- UM1** obszary zabudowy usługowo – mieszkaniowej
- RE1** obszary lasów przeznaczone do zagospodarowania leśnego w oparciu o operaty urządzenie lasu oraz plany ochrony rezerwatów (w rezerwatach "Skulski Las" i "Skulskie Dęby")

skala liniowa:



Plan opracowano na kopii mapy zasadniczej odwzorowanej w układzie współrzędnych 2000. Poświadczenie zgodności mapy z oryginałem przyjętym do Państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, zgodnie z licencją nr PODGIK.6642.4242.2025_1405_P



PRACOWNIA URBANISTYCZNO-PROJEKTOWA ZWIĄZKU MIĘDZYGMINNEGO "MAZOWSZE ZACHODNIE"

projektant : mgr inż. Jadwiga Jeznach
upr. do sporządzenia mpzp na podst. art. 5 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
projektant : mgr inż. arch. Monika Rawska