
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻABIA WOLA

**Obejmujący fragment
miejscowości MUSUŁY
(obszar XIIe)**

KWIECIEŃ' 2026



**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 FRAGMENT MIEJSCOWOŚCI MUSUŁY (obszar XIIe)**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 1465 z późn. zm.) i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 07 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (t.j. Dz. U. 2023 poz. 1688) i 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 Uchwałą Nr 1/XVI/2016 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 26 stycznia 2016r., kolejno Uchwałą Nr 51/XX/2016 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 27 września 2016r., kolejno Uchwałą Nr 64/XXI/2016 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 25 października 2016r., kolejno Uchwałą Nr 8/XXIV/2017 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 31 stycznia 2017r., kolejno Uchwałą Nr 37/XXVII/2017 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 13 czerwca 2017r., kolejno Uchwałą Nr 9/XXXIII/2018 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 27 marca 2018r., kolejno Uchwałą Nr 7/V/2019 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 24 stycznia 2019r., kolejno Uchwałą Nr 58/XXVI/2020 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 29 lipca 2020 r., kolejno Uchwałą Nr 83/LXX/2023 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 27 września 2023 r., kolejno Uchwałą Nr 66/IX/2024 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 28 listopada 2024 r. 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 XIIe), zwany dalej planem na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2.

1. Plan obejmuje fragment miejscowości Musuły o powierzchni ok. 30ha, położony w gminie Żabia Wola.
2. Granica obszaru planu wyznaczona jest granicą administracyjną wsi Musuły przylegającą do granicy z wsią Zalesie oraz Wycinki Osowskie, następnie południowo – zachodnią granicą działki o nr ew. 163, 164 i 159. Dalej prowadzi północno – zachodnimi granicami działek: 159, 158/7, 155/1, 154/7, 154/5 i 152 oraz południowo – zachodnią granicą działki 138.
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 stanowiące załącznik nr 4.

1. 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) granica obszaru objętego planem miejscowym,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy,
 - e) obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii energetycznej średniego napięcia,
 - f) wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,
 - g) przeznaczenie terenów – określone symbolem literowym i cyfrowym.
 - 2) oznaczenia graficzne mające charakter informacji;
 - 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 się nie określa:
 - 1) wymagań wynikających z kształtowania przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - ze względu na brak takich obszarów w granicach planu;
 - 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - ze względu na brak tych obiektów i obszarów w planie;
 - 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych.

§ 5.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
 - 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący fragment miejscowości Musuły (obszar XIIe) 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) **usługach towarzyszących** – należy przez to rozumieć usługi zlokalizowane w bryle budynku mieszkalnego jednorodzinne, o powierzchni całkowitej w rozumieniu przepisów z zakresu prawa budowlanego;

- 10) **wysokoemisyjnych źródłach ciepła** – należy przez to rozumieć źródło ciepła nie spełniające norm emisyjnych ekoprojektu obowiązujących od roku 2020 lub wymagań klasy 5, emitujące do atmosfery CO₂ oraz inne zanieczyszczenia, takie jak pyły zawieszane PM 10 i PM 2,5 i inne związki toksyczne powstające w wyniku spalania paliw;
- 11) **strefie ograniczeń w lokalizowaniu budynków od linii rozgraniczającej lasu lub konturu użytku leśnego** – należy przez to rozumieć wskazaną na rysunku planu strefę, w której odległość lokalizowania budynków od granicy lasu regulują przepisy odrębne z zakresu prawa budowlanego.
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	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
R	tereny rolnicze,
R/Z	tereny rolnicze – łąk, pastwisk, zadrzewień śródpolnych,
ZL	tereny lasów,
WS	teren wód powierzchniowych śródlądowych,
KD/Lp	tereny komunikacji – tereny części dróg publicznych, klasy lokalnej,
KDW	teren komunikacji – teren drogi wewnętrznej.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8.

Zasady ustalania linii zabudowy: Dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy od strony dróg: pilastrów i wykuszy - 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 w przypadku działek o szerokości do 22m lokalizację budynków mieszkalnych przy granicy lub w zbliżeniu do granicy na odległość 1.5m;
- 4) Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych przy granicy działki lub lokalizowanie tych budynków w zbliżeniu do granicy na odległość 1.5m;
- 5) Ustala się, iż na terenach o symbolu MN na każdej działce budowlanej może znajdować się tylko jeden budynek mieszkalny jednorodzinny;

- 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 rowów melioracyjnych dla zapewnienia możliwości eksploatacji i konserwacji cieków sprzętem mechanicznym oraz swobodnego ruchu pieszego; w przypadku gdy rów przebiega prostopadle do granicy działki, ogrodzenia należy poprowadzić w sposób pozwalający na swobodny przepływ wody w rowie;

§ 11.

Zasady sytuowania urządzeń reklamowych:

- 1) Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń reklamowych wyłącznie w formie tablic reklamowych o powierzchni mierzonej w obrysie zewnętrznym do 3m² 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 scalania 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 poziomego terenu, mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne należy prowadzić w sposób zapewniający niepogorszenie stanu 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 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 intensywności nadziemnej zabudowy są wyznaczone i określone w Dziale II.

§ 16.

W zakresie ochrony przed hałasem:

- 1) Zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem tereny oznaczone na rysunku planu symbolem:
 - a) MN należą do terenów zabudowy mieszkaniowej,
 - b) budynki mieszkalne na terenach o symbolu R należą do terenów mieszkaniowo – usługowych.

Rozdział 5

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

§ 17.

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 budowy budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.
2. Obszar ograniczonego zagospodarowania w sąsiedztwie linii średniego napięcia oraz ograniczenia z nim związane przestają obowiązywać w przypadku likwidacji lub skablowania linii i umieszczenia pod powierzchnią ziemi.
3. Dla terenów oznaczonych symbolem R/Z i WS ustala się zakaz budowy budynków.
4. Dla terenów oznaczonych symbolem ZL ustala się zakaz zabudowy.
5. W strefie ograniczeń w lokalizowaniu budynków od linii rozgraniczającej lasu lub konturu użytku leśnego sytuowanie budynków regulują przepisy odrębne z zakresu prawa budowlanego.

Rozdział 6

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 18.

1. Określenie układu komunikacyjnego wraz z parametrami oraz klasyfikacją dróg;
 - 1) Ustala się obsługę bezpośrednią obszaru objętego planem poprzez drogi publiczne klasy lokalnej (ul. Wrzosowa i Zdrojowa) oraz drogi wewnętrzne.
- 2) Plan wyznacza:
 - a) poszerzenie dróg publicznych, klasy lokalnej 1KD/Lp, 2KD/Lp,
 - b) drogę wewnętrzną 1KDW;
- 3) Szerokość terenów komunikacji w ich liniach rozgraniczających określono na rysunku planu oraz w § 34, § 35 niniejszej uchwały;

- 4) Ustala się możliwość wyznaczenia dróg wewnętrznych o szerokości minimum:
 - a) 8.0 m – dla obsługi od 3 działek,
 - b) 6.0 m – dla obsługi 2 działek,
 - c) 5,0m - dla obsługi 1 działki;
- 5) W przypadku gdy droga wewnętrzna wydzielana jest z dwóch sąsiednich działek budowlanych, ustala się wydzielenie po 5,0m z każdej działki;
- 6) Drogi wewnętrzne winny mieć połączenie z innymi drogami, w przypadku braku połączenia należy na drodze wewnętrznej wydzielić teren do zawracania o minimalnej szerokości 12.5m x 12.5m;
- 7) 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 (ul. Zdrojową) i drogę powiatową nr 1505W z miejscowością Grodzisk Mazowiecki oraz z drogą krajową nr S8.

Rozdział 7

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 19.

Zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) Teren zaopatrywany jest w wodę z ujęcia wody pitnej we wsi Musuły; Ustala się zaopatrzenie w wodę dla obszaru objętego planem z 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) zlokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) Sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami rozporządzenia z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

§ 20.

Zasady odprowadzenia ścieków bytowych, wód opadowych i roztopowych:

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

§ 21.

Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

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

§ 22.

Zasady obsługi w zakresie telekomunikacji:

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

§ 23.

Zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy:

- 1) 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) Do czasu budowy sieci gazowej dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z instalacji zbiornikowych.

§ 24.

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.

§ 25.

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

§ 26.

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 8

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 27.

Ustala się, że tereny, których przeznaczenie zostało zmienione planem mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszego planu.

Rozdział 9

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

§ 28.

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

Dział II
Przepisy szczegółowe

Rozdział 1
Przeznaczenie terenu. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

§ 29.

Oznaczenie terenu		1MN - 3MN
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2)	Przeznaczenie uzupełniające	a) budynki gospodarcze i garażowe, b) komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,
3)	Przeznaczenie dopuszczalne	Usługi towarzyszące def. zgodnie z §5 ust. 1 pkt 9.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	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.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- od linii rozgraniczającej dróg o symbolu 1KD/Lp, 2KD/Lp, 1KDW – 6,0m,
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie MN – 25%, - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie MN – 50%, - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,5, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,75, - minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,06. W przypadku budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych o dwóch lokalach mieszkalnych ustala się: - maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie MN – 10%, - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie MN – 65%, - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,2, - minimalna nadziemna 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,

d)	geometria dachów	- dachy płaskie, jedno-, dwu-, cztero- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°,
e)	ogrodzenia	- zgodnie z § 10
3) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości		
a)	minimalne powierzchnie działek	- 1000m ² , - 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°
4) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej		1000 m ²
5) Obsługa komunikacyjna, parkingi		
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z drogi publicznej przylegającej do terenu, dla której wyznaczono poszerzenie o symbolu 1KD/Lp i 2KD/Lp oraz dróg wewnętrznych, w tym drogi o symbolu 1KDW.
b)	parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-óch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce. W przypadku budynków z wbudowaną funkcją usługową – co najmniej 3 miejsc postojowych. Dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych łącznie z miejscami postojowymi w garażach. Ustala się, iż miejsca postojowe należy lokalizować na terenie działek związanych z inwestycją.

§ 30.

Oznaczenie terenu		1R, 2R
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny rolnicze.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	a) zabudowa zagrodowa, b) komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się zakaz zabudowy niezwiązanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego rozumianego zgodnie z 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.

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a) nieprzekraczalne linie zabudowy	- od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 1KD/Lp,
b) parametry zabudowy działki budowlanej	- maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie R – 10%, - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie R – 70%, - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,2, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,3, - minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01.
c) maksymalna wysokość zabudowy	- 15,0m, w tym maksymalna wysokość: - budynków mieszkalnych – 10,0m, - pozostałych budynków – 12,0m,
d) geometria dachów	- dachy płaskie, jedno-, dwu-, cztero- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°,
e) ogrodzenia	zgodnie z § 10
3) Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a) obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących dróg publicznych przylegających do terenu oraz dróg wewnętrznych.

§ 31.

Oznaczenie terenu		1R/Z - 8R/Z
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny rolnicze - łąk, pastwisk i zadrzewień śródpolnych.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	Komunikacja, infrastruktura techniczna.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się zakaz budowy budynków. Ustala się maksymalną wysokość budowli - 15,0m. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna w terenie R/Z – 90% powierzchni działki budowlanej. Ogrodzenia zgodnie z § 10.

§ 32.

Oznaczenie terenu		1WS
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny wód powierzchniowych śródlądowych.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	Dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, komunikację.
2.	Zasady zagospodarowania	

1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się utrzymanie rowu melioracyjnego z zakazem zanieczyszczania i zasypywania oraz z nakazem zabezpieczenia brzegów przed osuwaniem. Ustala się zakaz budowy budynków.
-----------	---------------------------------------	--

§ 33.

Oznaczenie terenu		1ZL – 9ZL
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny lasów. Sposób zagospodarowania terenu – użytkowanie gruntów leśnych w rozumieniu przepisów o lasach.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ogrodzenia zgodnie z § 10. Ustala się zakaz zabudowy.

§ 34.

Oznaczenie terenu		1KD/Lp, 2KD/Lp
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji – tereny części dróg publicznych, klasy lokalnej
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	– teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, – dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych,
2)	Szerokość dróg w liniach rozgraniczających	1KD/Lp - szerokość części drogi w liniach rozgraniczających zmienna i wynosi od 0,5m do 3,5m (planowana całkowita szerokość drogi w wynosi 12,0m). 2KD/Lp - szerokość części drogi w liniach rozgraniczających zmienna i wynosi od 1,5m do 5,5m (planowana całkowita szerokość drogi w wynosi min 15,0m).

§ 35.

Oznaczenie terenu		1KDW
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren komunikacji - teren drogi wewnętrznej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	– teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, – dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.
2)	Szerokość dróg w liniach rozgraniczających	1KDW – szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 10,0m zgodnie z rysunkiem planu, Na skrzyżowaniach dróg – narożne ścięcia linii rozgraniczających.

Dział III
Rozdział 1
Przepisy końcowe

§ 36.

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żabia Wola.

§ 37.

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

§ 38.

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