

**UCHWAŁA NR 30/XVIII/2008r.
RADY GMINY Żabia Wola
z dnia 24 czerwca 2008 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Gminy Żabia Wola obejmującego część wsi Musuły**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 15 i art.20ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z dnia 10 maja 2003 r. poz. 717), uchwały nr 5/06 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 31 stycznia 2006r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego część wsi Musuły oraz po stwierdzeniu zgodności planu ze studium Rada Gminy Żabia Wola uchwała co następuje:

§ 1.

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola zatwierdzonego Uchwałą Nr 37/2000 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 27 kwietnia 2000r. (Dz. Urz. woj. maz. Nr 69, poz. 717 z dnia 29 czerwca 2000r.) obejmującą część wsi Musuły, zwaną dalej planem, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2.

1. Granice obszaru objętego planem są określone na rysunku planu stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

§ 3.

1. Plan obejmuje:

- 1) Tekst planu stanowiący niniejszą uchwałą;
- 2) Rysunek planu w skali 1:1000 będący integralną częścią niniejszej uchwały stanowiący załącznik nr1;
- 3) Rysunek planu zawiera:
 - a) oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu:
 - granice obszaru objętego planem,
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,
 - przeznaczenie terenów – określone numerem i symbolem literowym,
 - b) pozostałe oznaczenia graficzne mające charakter informacyjny.
- 4) Załącznikiem nr 2 do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia planu do publicznego wglądu.
- 5) Załącznikiem nr 3 do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie dotyczące zgodności ustaleń planu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy.
- 6) Załącznikiem nr 4 do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania, które należą do zadań własnych Gminy.

§ 4.

1. W niniejszym planie miejscowym określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska , przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 6) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w tym:
 - a) określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikację ulic i innych szlaków komunikacyjnych;
 - b) określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym;
 - c) wskaźniki w zakresie komunikacji i sieci infrastruktury technicznej, ilość miejsc postojowych w stosunku do powierzchni użytkowej obiektów usługowych;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z dnia 10 maja 2003r.).

2. W niniejszym planie miejscowym nie występują:

- 1) tereny przestrzeni publicznej definiowanej przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 2) tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;

§ 5.

1. Ile razy w uchwale jest mowa o:

- 1). **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Musuły w gminie Żabia Wola o której mowa w §1 uchwały.
- 2). **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie ewidencyjnej 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 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej.
- 5). **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 6). **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu.
- 7). **teren** – należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o określonym przeznaczeniu, sposobie użytkowania lub odrębnych zasadach zagospodarowania, oznaczonego na rysunku planu numerem i symbolem literowym.
- 8). **linii rozgraniczającej** należy przez to rozumieć granice terenów przedstawione na rysunku planu linią ciągłą, dzielące obszar planu na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
- 9). **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu lub ustaloną linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczającej drogi, od innych obiektów lub granic działki, która nie może być przekroczona.
- 10). **maksymalnej liczbie kondygnacji** lub **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną ilość użytkowych nadziemnych kondygnacji budynku lub maksymalną wysokość liczona od średniego poziomu terenu w elewacji frontowej budynku do wysokości głównej kalenicy lub najwyższego punktu dachu.
- 11). **elewacji frontowej** – elewacja budynku zlokalizowana od strony wjazdu na działkę.

- 12). **maksymalnej intensywności zabudowy** - nieprzekraczalna wartość stosunku sumy powierzchni liczonej w obrysie murów wszystkich kondygnacji nadziemnych, wszystkich budynków, do powierzchni działki.
- 13). **maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy** - nieprzekraczalna wartość stosunku powierzchni zabudowy wszystkich budynków do powierzchni działki określona w %.
- 14). **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć, część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana i nieutwardzona, pokrytą trwałą roślinnością, zgodnie z definicją zawartą w przepisach odrębnych.
- 15). **powierzchni biologicznie czynnej na działce** – należy przez to rozumieć najmniejszą nieprzekraczalną wartość procentową stosunku powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki inwestycyjnej (terenu) do całkowitej powierzchni działki inwestycyjnej (terenu).
- 16). **zachowaniu istniejącej zabudowy** - możliwość pozostawienia budynków istniejących, bez naruszania ich istniejącej substancji (mury zewnętrzne, konstrukcja), z dopuszczeniem ich przebudowy i remontu (określonych przepisami ustawy prawo budowlane).
- 17). **drogach wewnętrznych** – należy przez to rozumieć wydzieloną z terenu działkę, która na zasadach określonych w przepisach odrębnych, pełni funkcję drogi wewnętrznej dla pozostałych działek do niej przylegających.
- 18). **osiowym poszerzeniu drogi publicznej** – obustronne poszerzenie istniejącej drogi do szerokości w liniach rozgraniczających podanej w planie wzdłuż osi symetrii istniejącej drogi.
- 19). **terenach realizacji celów publicznych** – należy przez to rozumieć tereny, na których lokalizuje się obiekty budowlane przeznaczone do działalności służącej celom publicznym w rozumieniu przepisów odrębnych.
- 20). **obszar ograniczonego zagospodarowania** – teren położony w sąsiedztwie linii średniego napięcia i stacji transformatorowej, (obszar o szerokości 15.0 m licząc po 7.5 m od osi linii wskazany na rysunku planu), w którym zagospodarowanie podlega ograniczeniom wynikającym z Polskich Norm i przepisów odrębnych.

2. Inne pojęcia i definicje wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią stosownych odrębnych przepisów, poza definicjami dot. przeznaczenia terenów, których definicje znajdują się w § 11 niniejszej uchwały.

§ 6.

1. Przeznaczenie terenu.

Plan wyznacza tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania określone odpowiednimi numerami i symbolami literowymi wyróżniającymi je spośród innych terenów:

- | | |
|--------------------------------------|--|
| 5MN, 6MN, 7MN, 8MN | - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; |
| 2MN,U | - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, |
| 1U | - tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej, |
| 9Z | - tereny użytków zielonych, pastwisk i zadrzewień, |
| 3ZL, 4ZL | - tereny lasów, |
| 10WS,11WS,12WS,13WS,14WS,15WS | - tereny wód powierzchniowych śródlądowych - stawy, rzeka Mrowna, |
| 17KDD | - teren komunikacji – teren istniejącej drogi publicznej klasy dojazdowej, |
| 16KDDp, 18KDDp, | - tereny komunikacji – teren części drogi publicznej klasy dojazdowej, |
| 19KDDW, 20KDDW, 21KDDW | - tereny komunikacji – tereny istniejących dróg wewnętrznych, |
| 22E | - tereny infrastruktury technicznej – istniejąca stacja transformatorowa. |

§ 7.

1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

- 1) Ustala się, że linie rozgraniczające wyznaczające tereny dróg publicznych o szerokości podanej w planie są wyznaczone następująco:
 - a) dla terenu 16KDDp stanowiącego część istniejącej drogi gminnej klasy dojazdowej wraz z jej poszerzeniem, linie rozgraniczające z jednej strony pokrywają się z osią istniejącej drogi – granica opracowania, z drugiej wyznacza się poprzez równoległe odsunięcie od granicy opracowania o 6,0m w kierunku południowo – wschodnim (cała droga 12 m),
 - b) dla terenu 17KDD stanowiącego poszerzenie istniejącej drogi, linie rozgraniczające z jednej strony pokrywają się z istniejącym podziałem ewidencyjnym – działka nr 32 , z drugiej wyznacza się poprzez równoległe odsunięcie od granic działki nr 32 (szerokości 6,0m) o 2,0m w kierunku zachodnim (cała droga 10m),
 - c) dla terenu 18KDDp stanowiącego część istniejącej drogi gminnej klasy dojazdowej wraz z jej poszerzeniem, linie rozgraniczające z jednej strony pokrywają się z osią istniejącej drogi – granica opracowania, z drugiej wyznacza się poprzez równoległe odsunięcie od granicy opracowania o 5,0m w kierunku północno – wschodnim (cała droga 10 m),
 - d) dla terenu 21KDDW stanowiącego poszerzenie istniejącej drogi wyznaczonego podziałem ewidencyjnym – działka nr 27/2 oraz poprzez równoległe odsunięcie od granic działki nr 27/2 o 2,0m w kierunku wschodnim i zachodnim (cała droga 10m),
 - e) dla drogi 20KDDW wg stanu istniejącego wyznaczonego podziałem ewidencyjnym, linie rozgraniczające pokrywają się z granicami działek nr ewid.28/4 i 35/7,
 - f) dla drogi 19KDDW wg stanu istniejącego wyznaczonego podziałem ewidencyjnym.
- 2) Ustala się, że linie rozgraniczające wyznaczające teren MN, MN,U , U, ZL , Z, WS wyznacza rysunek planu;
- 3) Nieprzekraczalne linie zabudowy zostały ustalone na:
 - a) 6,0m od linii rozgraniczającej drogę oznaczoną na rysunku planu symbolem 17KDD,
 - b) 8,0m od linii rozgraniczającej poszerzenie drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 18KDDp, wg rysunku planu,
 - c) 6,0m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 19KDDW, 20KDDW, 21KDDW,
 - d) 3.0 m od górnej skarpy rowu melioracyjnego oraz 5.0 od górnej skarpy rzeki,
 - e) 8,0m od linii rozgraniczającej lasy,
 - f) nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą ściany frontowej budynku; poza linię zabudowy w kierunku drogi mogą być wysunięte takie elementy jak gzymsy, słupy, daszki, balkony wykusze, witryny na odległość nie większą niż 1.5m. Schody zewnętrzne, wejściowe do budynków, rampy i pochylnie itp. mogą być lokalizowane pomiędzy ogrodzeniem a nieprzekraczalną linią zabudowy.
- 4) Plan adaptuje istniejącą zabudowę zrealizowaną w sposób naruszający ustalenia niniejszego planu;
- 5) Zakazuje się lokalizowania ogrodzeń betonowych prefabrykowanych;
- 6) Ustala się wysokość ogrodzeń na max.1,80m od strony dróg;
- 7) Od strony rowów melioracyjnych i rzeki ogrodzenie należy lokalizować w odległości min. 1.5m od górnej skarpy rowu melioracyjnego i górnej skarpy rzeki.
- 8) Ustala się, iż kierunek głównej kalenicy dachu budynku musi być prostopadły lub równoległy do granic bocznych działki budowlanej;
- 9) Ustala się kolorystykę dachów budynków jako obowiązującą – odcienie brązu, czerwieni i czerni;
- 10) Na terenach MN, MN,U, U ustala się kolorystykę elewacji budynków jako obowiązującą – kolory pastelowe, z wykluczeniem kolorów bardzo jaskrawych na dużych powierzchniach elewacji;

§ 8.

1. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

- 1) W obszarze objętym planem nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

- 2) Zasady i warunki scalenia i podziału oraz podziału nieruchomości zostały określone dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w § 11.

§ 9.

1. Zasady i warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

- 1) W obszarze planu ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w myśl ustawy „Prawo ochrony środowiska”, w/w zakaz nie dotyczy realizacji infrastruktury technicznej i dróg, z wyłączeniem stacji bazowych telefonii komórkowej;
- 2) Ustala się, że prowadzenie działalności nie powinno powodować przekroczenia standardów jakości środowiska.
- 3) Ustala się, że oddziaływanie prowadzonej działalności emisją substancji oraz energii takiej jak: ciepło, hałas, wibracje, pola magnetyczne do powietrza, wody i gleby nie może przekraczać granicy terenu, do którego właściciel posiada tytuł prawny oraz nie może przekraczać na tej granicy norm właściwych dla przeznaczenia terenów sąsiednich i dopuszczalnych w tym zakresie zgodnie z wymogami zawartymi w ustawie „Prawo ochrony środowiska”.
- 4) Ustala się obowiązek zachowania wartościowego drzewostanu.
- 5) Wprowadza się zakaz zabudowy w odległości mniejszej niż 3.0m od górnej krawędzi skarpy rowu melioracyjnego oraz 5.0m od górnej krawędzi skarpy rzeki. Ogrodzenia należy lokalizować w odległości minimum 1.5m od górnej skarpy rowu oraz górnej skarpy rzeki.
- 6) Ustala się, że działania inwestycyjne polegające na budowie obiektów kubaturowych na etapie sporządzania projektu zagospodarowania działki na terenie zmeliorowanym w zakresie kolizji z urządzeniami melioracyjnymi wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie, Inspektorat w Grodzisku Maz.
- 7) Ustala się, że wody opadowe i roztopowe z dachów należy odprowadzić na teren własny działki, nie naruszając interesów osób trzecich.
- 9) Dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych na teren własny działki, nie naruszając interesów osób trzecich.

§ 10.

1. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Na obszarze objętym planem nie występują obiekty zabytkowe oraz dobra kultury współczesnej.

§ 11.

1. Zasady i warunki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów .

1.MN (5MN, 6MN, 7MN, 8MN) - powierzchnia 12,85 ha

Przeznaczenie: Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wolnostojąca lub bliźniacza) z możliwością budowy budynków gospodarczych i garażowych dla samochodów osobowych oraz infrastruktury technicznej w tym komunikacji.

Na działkach o nr ewid. 25/1, 25/2, 27/1, 27/3 w terenie oznaczonym symbolem 5MN należy zachować charakter leśny działek utrzymując minimalną powierzchnię biologicznie czynną na poziomie min. 70 %.

Dopuszcza się lokalizację usług towarzyszących rozumianych jako usług związanych z obsługą zabudowy mieszkaniowej, których celem jest zaspokojenie podstawowych potrzeb ludności, takich jak: działalność biurowa, gabinety lekarskie, gabinety odnowy biologicznej, fryzjerskie, pracownie pracy twórczej, itp. oraz drobne zakłady naprawcze takie jak: usługi napraw artykułów użytku osobistego i domowego, usługi szewskie, usługi zegarmistrzowskie, krawieckie itp. o ile prowadzona działalność nie spowoduje konieczności wprowadzenia ruchu transportu ciężkiego (ponad 3,5 t.).

Usługi towarzyszące należy lokalizować w bryle budynku mieszkalnego o powierzchni całkowitej pomieszczeń nie większej od dopuszczalnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ustala się:

- 1) formę, parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych -
 - maksymalna ilość kondygnacji – 2,
 - maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższego punktu kalenicy – 10, 0m,
 - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.80 m w stosunku do poziomu terenu, w przypadku podpiwniczenia 1.20 m
 - dachy wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 42°.
 - b) dla budynków garażowych i gospodarczych -
 - maksymalna ilość kondygnacji – 1
 - maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższego punktu kalenicy – 6,0 m,
 - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru- 0.30 m w stosunku do poziomu terenu,
 - dachy wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40°.
 - maksymalna ilość stanowisk postojowych dla samochodów osobowych – 2;
- 2) ustala się budowę jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce;
- 3) posadowienie budynków musi uwzględniać istniejący cenny drzewostan;
- 4) ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku procentowym do powierzchni działki na:
 - a) dla terenu 5MN – 70%,
 - b) dla terenów 6MN, 7MN - 60%,
 - c) dla terenu 8MN – 80%;
- 5) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowanej i utwardzonej w stosunku procentowym do powierzchni działki na:
 - a) dla terenu 5MN – 30%,
 - b) dla terenów 6MN, 7MN - 40%,
 - c) dla terenu 8MN – 20%;
- 6) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) dla terenu 5MN – 0.45,
 - b) dla terenów 6MN, 7MN – 0.5,
 - c) dla terenu 8MN –0.35;
- 7) ustala się zasady i warunki podziału oraz scalenia i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na terenach MN - 1000 m²,
 - b) ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych,
 - c) adaptuje się istniejące podziały wydzielające działki budowlane o powierzchni mniejszej niż podana wyżej jako wystarczające do zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem terenu, pod warunkiem zachowania pozostałych ustaleń planu;
 - d) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej - 20,0m,
 - e) dopuszcza się podział nieruchomości pod warunkiem zachowania wartości użytkowych części powstałych po podziale, zgodnych z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania określonych planem,
 - f) dopuszcza się wydzielenie granic działek w nawiązaniu do istniejących kierunków przebiegu granic o kącie ich nachylenia $90^{\circ} \pm 20^{\circ}$ w stosunku do linii rozgraniczających drogę; proponowane podziały terenu na działki pokazuje rysunek planu,
 - g) dopuszcza się podział nieruchomości pod warunkiem zapewnienia dla projektowanych działek gruntu dostępu do drogi publicznej.
- 7) w zasięgu uciążliwego oddziaływania linii elektroenergetycznej 15kV i istniejącej stacji transformatorowej zakazuje się lokalizacji obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi.

2. MN,U (2MN,U) - powierzchnia 1,0 ha

Przeznaczenie: Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wolnostojącej lub bliźniaczej) z możliwością budowy budynków gospodarczych i garażowych oraz infrastruktury technicznej w tym komunikacji.

Dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych rozumianych jako usług niewytwarzających

dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi .W ramach usług nieuciążliwych dopuszcza się lokalizowanie w szczególności usług takich jak: usługi handlu detalicznego, gastronomii, działalność biurowa, projektowa, ochrona zdrowia, gabinety odnowy biologicznej, fryzjerskie, pracownie pracy twórczej, usługi napraw artykułów użytku osobistego i domowego, usługi szewskie, usługi zegarmistrzowskie, krawieckie oraz usługi związane z wynajmem pokoi, a także usługi drobnej wytwórczości.

Ustala się:

1) formę, parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy:

- a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych -
 - maksymalna ilość kondygnacji – 2,
 - maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższego punktu kalenicy – 10 m,
 - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru -0.80 m w stosunku do poziomu terenu, w przypadku podpiwniczenia 1.20 m
 - dachy wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°.
 - b) dla budynków garażowych i gospodarczych -
 - maksymalna ilość kondygnacji – 1
 - maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższego punktu kalenicy - 6.0 m,
 - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru- 0.30 m w stosunku do poziomu terenu,
 - dachy wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40°.
 - maksymalna ilość stanowisk postojowych dla samochodów - 3
 - c) dla budynków usługowych -
 - maksymalna ilość kondygnacji – 2
 - maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższego punktu kalenicy - 10.0 m,
 - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru- 0.30 m w stosunku do poziomu terenu,
 - dachy wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40°.
 - maksymalna powierzchnia zabudowy 150m².
- 2) ustala się, że na działce może znajdować się tylko budynek usługowy lub tylko budynek mieszkalny jednorodzinny lub budynek usługowo- mieszkalny jednorodzinny;
- 3) ustala się, że budynki usługowe mogą być lokalizowane jako budynki wolnostojące lub mogą być połączone z budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi;
- 4) ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku procentowym do terenu działki przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną na 50%;
- 5) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowanej i utwardzonej w stosunku procentowym do powierzchni działki na 50%;
- 6) ustala się wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0.7
- 7) dopuszcza się wydzielanie działek gruntu spełniających rolę dojazdu o min. szerokości 10m; nieprzekraczalne linie zabudowy od granic działek wyznaczonych pod dojazdy wynoszą 6m;
- 8) ustala się zasady i warunki podziału oraz scalenia i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - 1500m²
 - b) adaptuje się istniejące podziały wydzielające działki budowlane o powierzchni i szerokości frontu mniejszej niż podana jako wystarczające do zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem terenu, pod warunkiem zachowania pozostałych ustaleń planu,
 - c) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej - min.25m;
 - d) dopuszcza się podział nieruchomości pod warunkiem zachowania wartości użytkowych części powstałych po podziale, zgodnych z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania określonych planem,
 - e) dopuszcza się wydzielenie granic działek w nawiązaniu do istniejących kierunków przebiegu granic o kącie ich nachylenia $90^{\circ} \pm 20^{\circ}$ w stosunku do linii rozgraniczających drogę; proponowane podziały terenu na działki pokazuje rysunek planu,

3. U (1U) - powierzchnia 1,42 ha

Przeznaczenie: Tereny zabudowy usługowej związanej z ochroną zdrowia (budowa ośrodka geriatryczno - rehabilitacyjnego), usług turystycznych (budowa pensjonatu, motelu) z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej.

Ustala się:

- 1) Formę, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - maksymalna ilość kondygnacji – 3
 - maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższego punktu kalenicy - 12.0 m,
 - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru 0.30 m w stosunku do poziomu terenu,
 - dachy płaskie lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40°.
- 2) ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku procentowym do powierzchni działki przeznaczonej pod zabudowę usługową na 50%,
- 3) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowanej i utwardzonej w stosunku procentowym do powierzchni działki na 50%,
- 4) ustala się wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0.5
- 5) posadowienie budynków musi uwzględniać istniejący cenny drzewostan,
- 6) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o min. szerokości 10m; nieprzekraczalne linie zabudowy od granic działek wyznaczonych pod drogi wewnętrzne wynoszą 6m,
- 7) ustala się zasady i warunki podziału oraz scalenia i podziału nieruchomości:
 - a) dla prawidłowego zagospodarowania terenu zgodnego z zasadami określonymi planem ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na terenach U wynosi 5000 m²,
 - b) plan adaptuje istniejące podziały wydzielające działki budowlane o powierzchni mniejszej niż podana wyżej jako wystarczające do zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem terenu pod warunkiem zachowania pozostałych ustaleń planu,
 - c) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej wynosi 25,0m,
 - d) plan zaleca wydzielenie granic działek w nawiązaniu do istniejących kierunków przebiegu granic o kącie ich nachylenia $90^{\circ} \pm 20^{\circ}$ w stosunku do linii rozgraniczających drogę,
 - e) dopuszcza się podział nieruchomości pod warunkiem zachowania wartości użytkowych części powstałych po podziale, zgodnych z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania określonych planem,
 - f) dopuszcza się podział nieruchomości pod warunkiem zapewnienia dla projektowanych działek gruntu dostępu do drogi publicznej; definicję dostępu do drogi publicznej określają przepisy odrębne.

4. Z (9Z) - powierzchnia 1,45ha.

Przeznaczenie:

Tereny użytków zielonych, pastwisk i zadrzewień.

Ustala się:

- 1) formę, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy :
 - zakaz zabudowy,
 - dopuszcza się sytuowanie form małej architektury,
 - dopuszcza się wydzielenie alejek parkowych.

5. ZL (3ZL,4ZL) - tereny lasów przeznaczone do użytkowania w sposób dotychczasowy.

Ustala się:

- 1) formę, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy :
 - zakaz zabudowy nie związanej z obsługą terenu.

6. WS (10WS,11WS,12WS,13WS,14WS,15WS) – tereny wód powierzchniowych śródlądowych – stawy, rzeka Mrowna.

Ustala się:

- 1) zakaz zabudowy,
- 2) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń technicznych związanych z obsługą terenu.

7. KDD (17KDD) - teren komunikacji – teren istniejącej drogi publicznej klasy dojazdowej wraz z jej poszerzeniem.

- 1) Ustala się, że szerokości terenu 17KDD jest określona na rysunku planu i wynosi 8 m. Planowana szerokość drogi – 10 m.
- 2) Ustala się, że tereny obejmują realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych;
- 3) Dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych;

8. KDDp (16KDDp,18KDDp) - tereny komunikacji – teren części drogi publicznej klasy dojazdowej. Tereny dróg oznaczonych symbolem 16KDDp i 18KDDp obejmują odpowiednio:

- 16KDDp - część istniejącej drogi gminnej kategorii dojazdowej nr 4201 od osi stanowiącej jednocześnie północno – wschodnią granicę niniejszego planu do południowo – zachodniej granicy ewidencyjnej dz. nr 29 wraz z jej poszerzeniem w kierunku południowo – zachodnim,
 - 18KDDp - część istniejącej drogi gminnej kategorii dojazdowej od jej osi stanowiącej jednocześnie granicę zachodnią niniejszego planu do wschodniej granicy ewidencyjnej dz. nr ewid. 20 wraz z jej poszerzeniem w kierunku wschodnim.
- 1) Ustala się, że szerokości terenów KDDp są określone na rysunku planu i wynoszą dla 16KDDp – 6m, (planowana szerokość całej drogi – 12 m) i dla 18 KDDp – 5 m (planowana szerokość całej drogi 10 m).
 - 2) Ustala się, że tereny obejmują realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych;
 - 3) Dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych;

9. KDDW (19KDDW,20KDDW,21KDDW) - tereny komunikacji – tereny istniejących dróg wewnętrznych,

- 1) Ustala się, że szerokości terenów 19KDDW, 20KDDW, 21KDDW są określone na rysunku planu;
- 2) Ustala się, że tereny obejmują realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych;
- 3) Dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych;

10. E (22E) - tereny infrastruktury technicznej – istniejąca stacja transformatorowa.

Tereny infrastruktury technicznej stacji transformatorowych i innych urządzeń, będących częścią sieci elektroenergetycznej, bądź elementem służącym obsłudze tej sieci.

- 1) Ustala się zakaz zabudowy nie związanej z urządzeniami technicznymi dla obsługi terenu;
- 2) Ustala się minimalne wymiary działki przeznaczonej po lokalizację stacji transformatorowej na 3mx2m.

§ 12.

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

- 1) Plan ustala zakaz zabudowy na terenach 3ZL, 4ZL, 9Z, 10-15WS,
- 2) Obiekty budowane w obszarze ograniczonego zagospodarowania należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy bezpieczeństwa, Polskie Normy i inne przepisy odrębne.
- 3) Zabudowa przeznaczona na pobyt ludzi powinna być lokalizowana poza szkodliwym oddziaływaniem pola elektromagnetycznego.
- 4) Dla terenów położonych w obszarze zmeliorowanym zabudowa terenu jest dopuszczona po dokonaniu zmian w drenowaniu z zachowaniem przepisów prawa wodnego i zgłoszeniu ich w Inspektoracie WZMiUW.

§ 13.

1. Zasady modernizacji , rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

- 1) Określenie układu komunikacyjnego wraz z parametrami oraz klasyfikacją dróg;
 - a) Ustala się, że obszar objęty planem jest obsługiwany przez układ istniejących i projektowanych dróg publicznych dojazdowych ;
 - b) wyznacza się:
istniejące drogi:
 - oznaczone symbolami: 17KDD, 19KDDW, 20KDDW, 21KDDW;
części dróg wraz z ich poszerzeniem:
 - oznaczone symbolami: 16KDDp, 18KDDp;
 - c) przy skrzyżowaniach dróg należy stosować narożne ściegia linii rozgraniczających 5.0 m x 5.0 m.
- 2) Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:
 - a) układ komunikacyjny obszaru planu oparty jest:
 - od północnego – wschodu o drogę gminną nr 4201 klasy dojazdowej Żabia Wola – Grodzisk Mazowiecki,
 - od północnego - zachodu o drogę 18KDDp klasy dojazdowej,
 - od wschodu o drogę 17KDD klasy dojazdowej ,
 - bezpośrednie połączenie z drogą gminną nr 4201 mają drogi 17KDD, 18KDDp i 21KDDW.
 - b) Wskaźniki w zakresie komunikacji, ilość miejsc postojowych w stosunku do powierzchni użytkowej obiektów usługowych:
 - na terenie MN, U ustala się obowiązek zapewnienia 1-go miejsca postojowego na każde 50 m² pow. użytkowej budynku usługowego, nie mniej niż 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych.
 - na terenie U ustala się obowiązek zapewnienia 1-go miejsca postojowego na każde 50 m² pow. użytkowej budynku usługowego, nie mniej niż 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych.

§ 14.

1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

Określenie układu sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz określenie warunków powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym.

- 1) Ustala się zaopatrzenie w wodę:
 - a) Ustala się zaopatrzenie w wodę dla obszaru planu z istniejącego wodociągu znajdującego się granicach opracowania,
 - b) Ustala się rozbudowę sieci wodociągowej wzdłuż projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych.
- 2) Ustala się odprowadzenie ścieków sanitarnych i wód opadowych:
 - a) Ustala się zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków sanitarnych wprost do gruntu, wodnych cieków powierzchniowych oraz rowów przydrożnych,
 - b) Ustala się odprowadzanie ścieków sanitarnych do planowanej sieci kanalizacyjnej sanitarnej, do czasu jej realizacji do szczelnych zbiorników bezodpływowych, z wywozem na oczyszczalnię na podstawie umów.
 - c) Ustala się, że wody opadowe i roztopowe z dachów należy odprowadzić na teren własny działki, nie naruszając interesów osób trzecich.
 - d) Dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych na teren własny działki, nie naruszając interesów osób trzecich.

- e) Dopuszcza się lokalizowanie lokalnych systemów oczyszczania na działkach o powierzchni min 2000 m²; przed zlokalizowaniem należy wykonać badania hydrologiczne stwierdzające możliwość zastosowania tych systemów.
- 3) Ustala się zaopatrzenie w energię :
- a) Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących sieci elektroenergetycznej (SN, NN);
 - b) Ustala się budowę sieci NN wzdłuż projektowanych i istniejących dróg ;
 - c) Ustala się, że lokalizacja stacji transformatorowych wymaga dostępności od drogi publicznej lub wewnętrznej.
 - d) Ustala się, że dla projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV należy wydzielić działki o wymiarach 3x2m.
 - e) Lokalizacja stacji trafo będzie ustalana każdorazowo (według potrzeb), bez konieczności zmiany planu.
- 4) Ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji.
- Ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną w uzgodnieniu i na warunkach Zakładu Telekomunikacji;
- 5) Ustala się zaopatrzenie w sieć gazu przewodowego:
- a) Ustala się zaopatrzenie w gaz w oparciu o istniejącą sieć gazową;
 - b) Ustala się, że obszar planu winien być objęty zaopatrzeniem w gaz w oparciu o rozbudowę sieci gazowej z zachowaniem obowiązujących norm w zakresie prowadzenia i lokalizowania sieci i urządzeń;
 - c) Ustala się, że szafki gazowe należy umieszczać w ogrodzeniach i zapewniać do nich dostępność od strony drogi;
- 6) Ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z preferencją dla nieszkodliwych, ekologicznych czynników grzewczych (gaz, olej opałowy niskosiarkowy, energia elektryczna, energia słoneczna, odnawialne formy energii), których eksploatacja powodująca wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza nie spowoduje przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego właściciel instalacji posiada tytuł prawny;
- 7) Ustala się zasadę usuwania odpadów:
- a) Ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych i wywóz na gminne wysypisko na podstawie umów i zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - b) Ustala się realizację systemu selektywnej zbiórki odpadów w miejscu ich powstawania z zapewnieniem pojemników na surowce wtórne;
 - c) Na terenie każdej działki należy przewidzieć miejsce służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem ich segregacji.
- 8) Ustalenia ogólne:
- a) Ustala się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej w pasie drogowym dróg gminnych w oparciu o przepisy odrębne;
 - b) Dopuszcza się lokalizowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz sieci poza liniami rozgraniczającymi drogi;
 - c) Ustala się, że dla planowanej zabudowy należy zachować odległości od wszelkich istniejących sieci i urządzeń podziemnych i naziemnych wynikające z przepisów odrębnych.

§ 15.

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

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

§ 16.

Określa się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości powodowanego uchwaleniem planu:

- dla terenów MN, MN,U, U w wysokości 10%.
- dla pozostałych obszarów w wysokości 1%.

§ 17.

Wejście w życie niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powoduje utratę mocy obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola zatwierdzonego Uchwałą Nr 37/2000 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 27 kwietnia 2000r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola (Dz. Urz. woj. maz. Nr 69, poz. 717 z dnia 29 czerwca 2000r.)

oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

1) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola dla obszaru we wsi Musuły dotycząca fragmentu działki nr ewid.26/4 – Uchwała nr 44/2003 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 28 sierpnia 2003 roku (Dz. Urz. woj. maz. nr 285, poz.7525 z dnia 13 listopada 2003r.).

2) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola dla obszaru we wsi Musuły dotycząca fragmentu działki nr ewid.36, 37 – Uchwała nr 45/2003 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 28 sierpnia 2003 roku (Dz. Urz. woj. maz. nr 85, poz.1063 z dnia 20 lutego 2004r.).

§ 18.

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żabia Wola.

§ 19.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 20.

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

Przewodniczący Rady Gminy Żabia Wola