



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 2 czerwca 2025 r.

Poz. 5337

UCHWAŁA NR 25/XIII/2025 RADY GMINY ŻABIA WOLA

z dnia 27 marca 2025 r.

W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻABIA WOLA OBEJMUJĄCEGO FRAGMENT WSI GRZYMEK

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 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (t.j. Dz. U. 2023 poz. 1688) i Uchwały Nr 14/2006 z dnia 28 lutego 2006r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola stwierdzając, że ustalenia niniejszej uchwały są zgodne 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.) Rada Gminy uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmujący fragment wsi Grzymek na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2. 1. Plan obejmuje fragment miejscowości Grzymek położony w północno - zachodniej części gminy Żabia Wola przy ul. Śródleśnej o powierzchni około 8,56ha.

2. Granica obszaru planu wyznaczona jest granicą administracyjną wsi Grzymek przylegającą do granicy administracyjnej z gminą Radziejowice. Przecina prostopadłe rzekę Pisię Tuczna (dz. nr ew. 88) i biegnie jej wschodnią granicą w kierunku działki nr ew. 52/5, którą przecina na wysokości północno – zachodniej granicy działki nr ew. 52/3. Dalej biegnie północno – zachodnią granicą działek nr ew. 52/3 i 52/2. Następnie prowadzi południowo – zachodnią granicą działki nr ew. 51 i jej ośią do wysokości południowo – wschodniej granicy działki nr 54. Potem biegnie jej południowo – wschodnią granicą, wschodnią granicą działki nr ew. 77, przecina prostopadłe działkę nr ew. 85 i biegnie jej południową granicą oraz południową granicą działki nr ew. 52/5 oraz na fragmencie działki nr ew. 86, aby następnie przeciąć Pisię Tuczna (działkę nr ew. 88) i powrócić do granicy administracyjnej.

3. Granice obszaru objętego planem oznaczone są 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będące załącznikiem nr 4.

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

- 1) oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu:
 - a) granice obszaru objętego planem miejscowym,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) strefa kontrolowana wzdłuż gazociągu średniego ciśnienia,
 - e) wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,
 - f) przeznaczenie terenów – określone symbolem literowym i cyfrowym.
- 2) oznaczenia graficzne informacji niestanowiących ustaleń planu;
- 3) oznaczenia graficzne wynikające z przepisów odrębnych;

3. wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola wraz z określeniem granic obszaru objętego niniejszym planem.

§ 4. 1. Plan sporządza się w zakresie zgodnym z ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W planie nie określa się:

- 1) wymagań wynikających z kształtowania przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - ze względu na brak takich obszarów w obszarze 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 wsi Grzymek w gminie Żabia Wola, o którym mowa w 1 uchwale;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie zasadniczej i ewidencyjnej w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Żabia Wola, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 4) **ustawie** – należy przez to rozumieć przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, której nie może przekroczyć ściana sytuowanego budynku; poza nieprzekraczalne linie zabudowy mogą wystawać elementy budynków wymienione w przepisach ogólnych;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – przeznaczenie terenu, które powinno dominować w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu;
- 7) **przeznaczeniu uzupełniającym** – przeznaczenie terenu inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu w sposób określony w ustaleniach planu, nie kolidując z przeznaczeniem podstawowym wynikającym z ich sąsiedztwa;

- 8) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – przeznaczenie terenu i związany z nim sposób zagospodarowania dopuszczone na wyodrębnionym terenie, przy czym warunki tego dopuszczenia określa niniejsza uchwała;
- 9) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynków i innych obiektów budowlanych;
- 10) **usługach towarzyszących** – należy przez to rozumieć usługi zlokalizowane w bryle budynku mieszkalnego jednorodzinnego, o powierzchni całkowitej w rozumieniu przepisów z zakresu prawa budowlanego;
- 11) **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 zawieszone PM 10 i PM 2,5 i inne związki toksyczne powstające w wyniku spalania paliw;
- 12) **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 oraz uzupełniające, a także 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	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
MN/ZR	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy rekreacyjnej (rekreacji indywidualnej),
UM	teren zabudowy usługowej lub mieszkaniowej jednorodzinnej,
R/Z	tereny rolnicze, zadrzewień śródpolnych, łąk i pastwisk,
ZL	tereny lasów,
WS	teren wód powierzchniowych,
KD/D	tereny komunikacji - tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej,

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8. Zasady ustalania linii zabudowy:

- 1) Dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy od strony dróg: pilastrów i wykuszy - max do szerokości 1.50 m;
- 2) Ustala się możliwość utrzymania istniejącej zabudowy zlokalizowanej w całości lub w części poza wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy z dopuszczeniem:
 - a) prowadzenia robót budowlanych w tych obiektach, bez możliwości dalszej rozbudowy obiektu poza tę linię (nie dotyczy docieplenia obiektów budowlanych),
 - b) nadbudowy obiektu z uwzględnieniem parametrów zawartych w przepisach szczegółowych.

§ 9. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) Ustala się, że kierunek głównej kalenicy dachu budynku musi być prostopadły lub równoległy do granic bocznych działki budowlanej;
- 2) Na terenach o symbolu MN, MN/ZR, UM ustala się kolorystykę dachów budynków jako obowiązującą - w odcieniach brązu, zieleni, czerwieni, czerni i szarości;
- 3) Dopuszcza się w przypadku działek o szerokości do 20m lokalizację budynków mieszkalnych w granicy lub 1,5m od granicy;
- 4) Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych w granicy działki lub w zbliżeniu do granicy na odległość 1.5m;
- 5) Ustala się, iż na terenach o symbolu UM, MN, MN/ZR 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).

Rozdział 3.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 10. 1. W obszarze objętym planem nie ustala się granic terenów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

2. Zasady 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.

§ 11. 1. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi w rozumieniu ustawy z zakresu udostępniania informacji o środowisku i jego ochronie, z wyjątkiem infrastruktury technicznej i dróg.

2. Ustala się, że prowadzenie działalności nie powinno powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny.

3. W obszarze planu ustala się zakaz lokalizowania zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku występowania awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska.

4. Na terenie o symbolu 1MN/ZR ustala się zakaz zmiany ukształtowania terenu.

§ 12. W zakresie wód podziemnych i powierzchniowych:

- 1) Ustala się, że prace ziemne związane z przekształceniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcenie poziomu terenu, mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne należy prowadzić w sposób zapewniający niepogorszenie i niezakłócenie spływu wód podziemnych i powierzchniowych na działkach i terenach sąsiednich zgodnie z przepisami z zakresu Prawa Wodnego;
- 2) Ustala się, iż prowadzenie inwestycji liniowych (wodociąg, kable telefoniczne itp.) kolidujących z rowem lub rzeką wymagają przeprowadzenia postępowania na warunkach zgodnych z przepisami Prawa Wodnego;
- 3) Plan wprowadza ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpływać na stan tych wód.

§ 13. Ochrona i wzbogacanie lokalnych wartości środowiskowych, przyrodniczych i krajobrazowych: Wielkości maksymalnej powierzchni zabudowy, minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej intensywności zabudowy są wyznaczone i określone w Dziale II.

§ 14. Ochrona przed hałasem:

- 1) Zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem tereny oznaczone na rysunku planu symbolem:
 - a) MN, MN/ZR należą do terenów zabudowy mieszkaniowej,

- b) UM należą do terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej;
- 2) Wynikająca z działalności obiektów usługowych uciążliwość akustyczna winna zamykać się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

Rozdział 5.

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

§ 15. 1. W strefie kontrolowanej od gazociągów średniego ciśnienia zagospodarowanie podlega przepisom odrębnym.

2. Dla terenów oznaczonych symbolem ZL, R/Z, WS ustala się zakaz zabudowy.

3. 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.

§ 16. 1. Określenie układu komunikacyjnego wraz z parametrami oraz klasyfikacją dróg;

- 1) Ustala się obsługę bezpośrednią obszaru objętego planem poprzez istniejące i projektowane drogi gminne oraz drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu;
- 2) Szerokość terenów komunikacji w ich liniach rozgraniczających określono na rysunku planu oraz w 33 niniejszej uchwale;
- 3) Ustala się możliwość wyznaczenia dróg wewnętrznych o szerokości minimum:
 - a) 10.0 m - dla obsługi 10 działek i więcej,
 - b) 8.0 m – dla obsługi od 3 do 9 działek,
 - c) 6.0 m – dla obsługi 2 działek,
 - d) 5,0m - dla obsługi 1 działki;
- 4) Ustala się, że drogi wewnętrzne winny mieć połączenie z dwoma drogami, w przypadku braku połączenia należy na drodze wewnętrznej wydzielić teren do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5m x 12,5m;
- 5) Przy skrzyżowaniach dróg należy stosować narożne ścięcia linii rozgraniczających o wymiarach min 5.0m x 5.0m.

2. Układ komunikacyjny obszaru planu powiązany jest poprzez drogi gminne dojazdowe i lokalne z drogą krajową nr S8 oraz drogą wojewódzką nr 579.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 17. Zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) Obszar opracowania zasilany jest z istniejącego wodociągu gminnego zasilanego z ujęcia wód w miejscowości Musuły. Ustala się zaopatrzenie w wodę dla obszaru objętego planem z istniejących oraz projektowanych sieci wodociągowych o minimalnej średnicy rur $\varnothing$ 90mm;
- 2) Ustala się budowę 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.

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

- 1) Ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do 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 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 zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w granicach działki budowlanej z zachowaniem wymagań przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego;
- 4) W przypadku nadmiaru wód opadowych lub roztopowych dopuszcza się odprowadzanie do wód lub urządzeń wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

§ 19. 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.

§ 20. Telekomunikacja:

- 1) Ustala się zasadę obsługi 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.

§ 21. Zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy:

- 1) Ustala się, że obszar planu winien być objęty zaopatrzeniem w gaz w oparciu o budowę sieci średniego ciśnienia z zachowaniem obowiązujących norm w zakresie prowadzenia i lokalizowania sieci i urządzeń;
- 2) Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie na rysunku planu zostały wskazane strefy kontrolowane od gazociągu średniego ciśnienia. Zagospodarowanie w strefach kontrolowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) Do czasu rozbudowy sieci gazowej dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z instalacji zbiornikowych.

§ 22. Ustala się zaopatrzenie w ciepło:

- 1) Ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła, wytwarzające energię cieplną z energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego oraz innych paliw i nośników energii spełniających obowiązujące normy, z wykluczeniem wysokoemisyjnych źródeł ciepła;
- 2) Dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z odnawialnych źródeł, przy pomocy urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego, aerotermalną i geotermalną.

§ 23. Zasady usuwania odpadów: Zagospodarowanie działki musi uwzględniać zapewnienie terenu do czasowego gromadzenia odpadów w sposób nie zagrażający środowisku.

§ 24. 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.**

§ 25. 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:**

§ 26. 1. Ustala się dla terenów o symbolach UM, MN, MN/ZR stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu w wysokości 10%.

2. Ustala się dla pozostałych terenów stawkę procentową w wysokości 0%.

DZIAŁ II.**Przepisy szczegółowe****Rozdział 1.****Przeznaczenie terenu. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.****§ 27.**

Oznaczenie terenu		1MN
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren 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 definiowane zgodnie z § 5 ust.1 pkt 10.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych jako budynki wolnostojące.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	-od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 1KD/D, 2KD/D – 6,0m,
b)	parametry zabudowy działki	- maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki znajdującej się na terenie MN – 15%, - powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki znajdującej się na terenie MN – co najmniej 65%, -maksymalna intensywność zabudowy – 0,3,
c)	maksymalna wysokość zabudowy	15,0m, w tym maksymalna wysokość: - budynków mieszkalnych jednorodzinnych– 10,0m, - budynków gospodarczych i garaży – 6,0m,
d)	geometria dachów	- dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°,
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie działek	2000 m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty działek	25,0m
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±10°
4)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z drogi publicznej, klasy dojazdowej 1KD/D, 2KD/D lub dróg wewnętrznych.

b)	parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-ch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce. W przypadku budynków z wbudowaną funkcją usługową – co najmniej trzech miejsc postojowych. Dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych z miejscami postojowymi w garażach.
----	----------	--

§ 28.

Oznaczenie terenu		1MN/ZR
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy rekreacyjnej (rekreacji indywidualnej).
2)	Przeznaczenie uzupełniające	a) budynki gospodarcze i garażowe, b) komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych.
3)	Przeznaczenie dopuszczalne	W budynku mieszkalnym jednorodzinnym dopuszcza się usługi towarzyszące definiowane zgodnie z § 5 ust.1 pkt 10.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub rekreacji indywidualnej jako budynki wolnostojące.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- od linii rozgraniczającej drogę o symbolu 2KD/D – 4,0m i 6,0m,
b)	parametry zabudowy działki	- maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki znajdującej się na terenie MN/ZR – 20%, - powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki znajdującej się na terenie MN/ZR – co najmniej 65%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,4,
c)	maksymalna wysokość zabudowy	15,0m, w tym maksymalna wysokość: - budynków gospodarczych i garaży - 6.0 m, - pozostałych budynków – 10,0m,
d)	geometria dachów	- dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°,
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie działek	1500 m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty działek	25,0m,
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±20°
4)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z drogi publicznej, klasy dojazdowej 2KD/D lub dróg wewnętrznych.
b)	parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-ch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce. W przypadku budynków z wbudowaną funkcją usługową – co najmniej trzech miejsc postojowych. Dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych z miejscami postojowymi w garażach

§ 29.

Oznaczenie terenu		1UM
1.	Przeznaczenie terenu	

1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren zabudowy usługowej lub mieszkaniowej jednorodzinnej. W ramach usług – usługi hotelarskie oraz gastronomiczne.
2)	Przeznaczenie uzupełniające	a) budynki gospodarcze i garażowe, b) komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,
3)	Przeznaczenie dopuszczalne	a) zieleń urządzone
2. Zasady zagospodarowania		
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się realizację wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych.
2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu		
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	-od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 1KD/D, 2KD/D – 6,0m,
b)	parametry zabudowy działki	- maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki znajdującej się na terenie UM – 30%, - powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki znajdującej się na terenie UM – co najmniej 60%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,6.
c)	maksymalna wysokość zabudowy	15,0m, w tym maksymalna wysokość: - budynków mieszkalnych i usługowych – 10,0m, - budynków gospodarczych i garaży – 6,0m,
d)	geometria dachów	- dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°, - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych w budynkach gospodarczych lub garażowych, - w budynkach gospodarczych i garażowych kąt nachylenia połaci dachowych od 12° do 40°.
3) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości		
a)	minimalne powierzchnie działek	2000 m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty działek	30,0m
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±10°
4) Obsługa komunikacyjna, parkingi		
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z drogi publicznej o symbolu 1KD/D, 2KD/D.
b)	parkingi	Ustalenia dotyczące parkowania pojazdów: a) dla obiektów hotelarskich – min 1 miejsce postojowe na 5 miejsc noclegowych, b) dla zabudowy mieszkaniowej – min 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny (dopuszcza się bilansowanie z miejscami postojowymi w garażach), c) dla gastronomii – min 1 miejsce postojowe na 4 miejsca konsumpcyjne.

§ 30.

Oznaczenie terenu		1R/Z, 2R/Z
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny rolnicze, zadrzewień śródpolnych, łąk i pastwisk.
2. Zasady zagospodarowania		
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się: -zakaz zabudowy, -zachowanie zadrzewień śródpolnych.

§ 31.

Oznaczenie terenu		1ZL – 3ZL
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	Ustala się zakaz zabudowy.

§ 32.

Oznaczenie terenu		1WS
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren wód powierzchniowych.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się zakaz zanieczyszczania i zasypywania oraz nakaz zabezpieczenia brzegów przed osuwaniem. Ustala się zakaz zabudowy.

§ 33.

Oznaczenie terenu		1KD/D, 2KD/D
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji - tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	- teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z drogą związanych, - dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, - zasady zagospodarowania strefy kontrolowanej w sąsiedztwie gazociągu zgodnie z § 15 ust. 1.
2)	Szerokość dróg w liniach rozgraniczających	1KD/D – szerokość części drogi w liniach rozgraniczających wynosi 6,0m (planowana szerokość drogi 10,0m), 2KD/D – szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 10,0m, Na skrzyżowaniach dróg narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

DZIAŁ III.**Rozdział 1.****Przepisy końcowe**

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

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

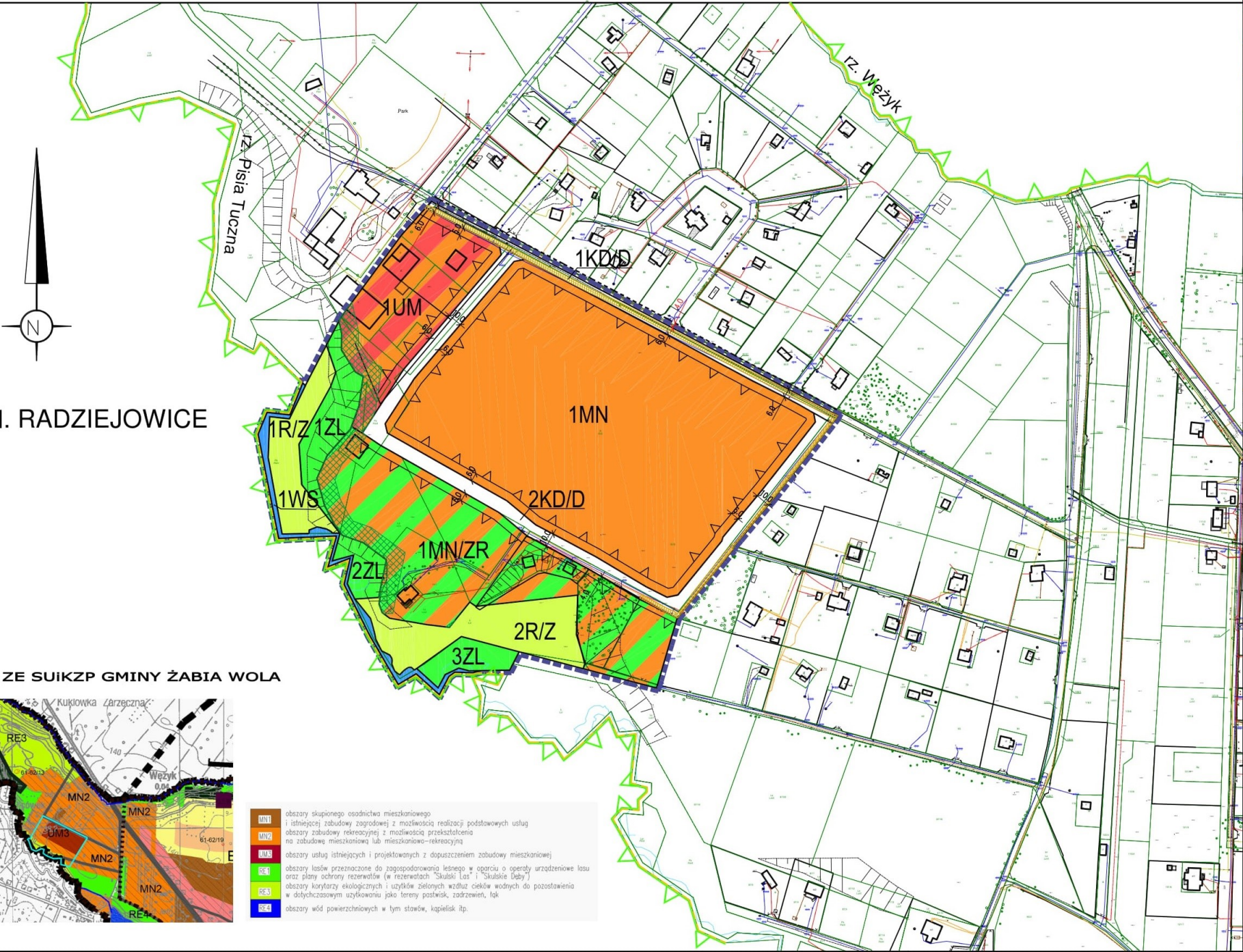
§ 36. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Żabia Wola.

Przewodniczący Rady Gminy

Rafał Cywiński

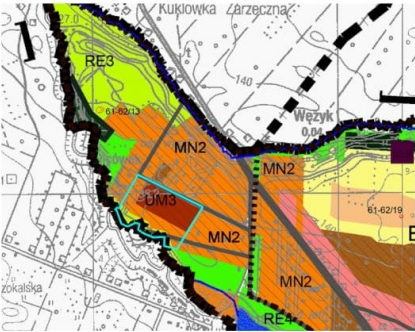
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻABIA WOLA
OBEJMUJĄCY fragment wsi GRZYMEK
RYSUNEK PLANU skala 1:2000

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr 25/XIII/2025 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 27 marca 2025r.



OZNACZENIA GRAFICZNE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU	
	granice obszaru objętego planem miejscowym
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalne linie zabudowy
	strefa kontrolowana wzdłuż gazociągu średniego ciśnienia
	wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy
MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MN/ZR	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy rekreacyjnej (rekreacji indywidualnej)
UM	teren zabudowy usługowej lub mieszkaniowej jednorodzinnej
R/Z	tereny rolnicze, zadrzewień śródpolnych, łąk i pastwisk
ZL	tereny lasów
WS	teren wód powierzchniowych
KD/D	tereny komunikacji – tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej
OZNACZENIA GRAFICZNE INFORMACJI NIESTANOWIĄCYCH USTALEŃ PLANU	
	linie rozgraniczające dróg poza granicami planu
	granice administracyjne wsi
	wymiarowanie linii rozgraniczających poza granicami planu
OZNACZENIA GRAFICZNE WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH	
	granica Bolimowsko – Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
	strefa ograniczeń w lokalizowaniu budynków od linii rozgraniczającej lasu lub konturu użytku leśnego
skala liniowa	
Plan opracowano na kopii mapy zasadniczej. Poświadczenie zgodności mapy z oryginałem przyjętym do Państwowego zasobu zgodnie z Licencją nr PODGIK.6642.63.2024_1405_N	
PRACOWNIA URBANISTYCZNO-PROJEKTOWA ZWIĄZKU MIĘDZYGMINNEGO MAZOWSZE ZACHODNIE	
Zespół projektowy: projektant: mgr inż. Katarzyna Dąbrowska (uprawniona do sporządzenia mpzp na podstawie art.5 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)	
kierownik pracowni: mgr inż. Jadwiga Jeznach (uprawniona do sporządzenia mpzp na podstawie art.5 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)	

WYRYS ZE SUIKZP GMINY ŻABIA WOLA



MN1	obszary skupionego osadnictwa mieszkaniowego i istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością realizacji podstawowych usług
MN2	obszary zabudowy rekreacyjnej z możliwością przekształcenia na zabudowę mieszkaniową lub mieszkaniowo-rekreacyjną
UM	obszary usług istniejących i projektowanych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej
R/L	obszary lasów przeznaczone do zagospodarowania leśnego w oparciu o operaty urządzeniowe lasu oraz plany ochrony rezerwatów (w rezerwach "Skulski Las" i "Skulskie Dąbry")
RE3	obszary korytarzy ekologicznych i użytków zielonych wzdłuż cieków wodnych do pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu jako tereny pastwisk, zadrzewień, łąk
WS	obszary wód powierzchniowych w tym stawów, kąpielisk itp.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 25/XIII/2025
Rady Gminy Żabia Wola
z dnia 27 marca 2025 r.

**Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Gminy Żabia Wola obejmującego fragment wsi Grzymek**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w		Uwagi
					uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	03.02.2025		Protestujemy przeciwko przekształceniu ciągu ekologicznego w miejscowości Grzymek w okolicach ulicy Śródleśnej i Polnej w teren zabudowy mieszkaniowej. Postulujemy pozostawienie terenu zgodnie z poprzednim planem zagospodarowania przestrzennego jako ciągu ekologicznego. Otwarty teren u zbiegu ulic w okolicach ulicy Śródleśnej i Polnej jest cenny przyrodniczo oraz krajobrazowo. Wieloletnie nasze obserwacje udowodniły, że teren ciągu ekologicznego jest wykorzystywany zgodnie z przeznaczeniem przez zwierzęta i ptaki. Ocena oddziaływania na środowiska jest sporządzona „zza biurka” bez rzetelnej analizy przyrodniczej. Teren w okolicach ulicy Śródleśnej i Polnej jest siedliskiem, wykorzystywanym jako korytarz ekologiczny oraz miejsce żerowania wielu			X		X	<u>Z uwagi na zapisy obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania z 2000 roku odstąpienie od realizacji analizowanego dokumentu miałyby ograniczone skutki środowiskowe.</u> W przypadku jego konsumpcji analizowany obszar i tak stałby się w terenie zabudowanym - w obecnie obowiązującym planie przeznaczony jest w dominującej części pod tereny zabudowy rekreacyjnej na terenach zalesionych, przy założeniu powierzchni działek na poziomie 2000 - 3000 m ² . Zaproponowane w projekcie planu rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne nadal podtrzymują prawo do przekształcania tego obszaru w tereny zabudowy, stwarzając możliwość realizacji zabudowy w formie budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących na dużych działkach (min. 2000m ² dla terenu 1MN oraz min.

		gatunków zwierząt i ptaków. Obserwowaliśmy na tym terenie (na ziemi podczas żerowania) takie gatunki jak: - ssaki: łosie, wilki (ślady), nietoperze, zające; - ptaki: bielik, orlik krzykliwy, bocian biały, dzięcioł czarny, dzięcioł trójpalczasty, dzięcioł średni, myszołów - inne : jaszczurka zwinka, zaskroniec. Wymienione powyżej nie są gatunkami pospolitymi. Większość z nich podlega ochronie. Zmiana przeznaczenia terenu z ekologicznego na budowlany doprowadzi do nieodwracalnych, niekorzystnych zmian w środowisku i pozbawi te gatunki miejsca do życia, żerowania. Postulujemy pozostawienie terenu ciągu ekologicznego w miejscowości Grzymek w okolicach ulicy Śródleśnej i Polnej zgodnie z poprzednim planem zagospodarowania przestrzennego jako terenu ekologicznego. Ciąg ekologiczny w miejscowości Grzymek w okolicach ulicy Śródleśnej i Polnej posiada wysokie walory krajobrazowe. Zabudowa terenu całkowicie i nieodwracalnie zniszczy ten obszar. Jest to teren cenny krajobrazowo, na którym tworzył artysta Józef Chełmoński. Zabudowa terenu doprowadzi do jego zniszczenia.						1500m² dla terenu 1MN/ZR), <u>co jest zgodne z polityką gminy wyrażoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy</u> . Jednocześnie w celu ochrony najcenniejszych biologicznie obszarów wzdłuż rzeki Pisi Tucznej projekt planu wprowadza pas ekologiczny, na którym ustala się zakaz zabudowy. Wskazane tam tereny R/Z i ZL umożliwią prawidłowe funkcjonowanie systemu przyrodniczego w tej części gminy.
--	--	---	--	--	--	--	--	--

Przewodniczący Rady Gminy
Rafał Cywiński

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 25/XIII/2025
Rady Gminy Żabia Wola
z dnia 27 marca 2025 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z
ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH
GMINY ORAZ O ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 1130) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 roku, poz. 1688) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

I. DROGI PUBLICZNE

- wykup terenu pod drogi publiczne

Drogi w obszarze opracowania są drogami publicznymi kategorii gminnej.

Koszty wykupu terenu pod drogi publiczne – gminne obciążają budżet Gminy.

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

Budowa i przebudowa dróg gminnych należy do zadań własnych gminy.

Oświetlenie dróg gminnych należy do zadań własnych gminy.

II. BUDOWA WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI

Wodociągi:

Obszar planu znajduje się w zasięgu sieci wodociągowej.

Rozbudowa sieci wodociągowej w gminie powinna następować zgodnie z Wieloletnim Planem Inwestycyjnym Gminy Żabia Wola, który winien uwzględniać tempo zmian w zagospodarowaniu przestrzennym i potrzeby w zakresie infrastruktury technicznej.

Do czasu wybudowania sieci wodociągowej plan dopuszcza pobór wody z indywidualnych źródeł.

Kanalizacja:

W obszarze planu nie występuje sieć kanalizacji sanitarnej.

Sieci kanalizacji sanitarnej będą budowane ze środków finansowych budżetu gminy, ze środków krajowych i środków pochodzących z funduszy europejskich.

Do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej plan ustala odprowadzanie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu do oczyszczalni ścieków na podstawie umów indywidualnych. Plan dopuszcza możliwość lokalizowania lokalnych systemów oczyszczania ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi.

III. BUDOWA SIECI I URZĄDZEŃ ELEKTRYCZNYCH I GAZOWYCH

Rozbudowa sieci elektrycznych i budowa stacji transformatorowych zgodnie z zapisami planu odbywać się będzie na podstawie umowy zawartej pomiędzy zainteresowanym inwestorem i odpowiednim terenowo przedsiębiorstwem energetycznym.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Rafał Cywiński

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 25/XIII/2025

Rady Gminy Żabia Wola

z dnia 27 marca 2025 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę