



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 12 lutego 2025 r.

Poz. 1625

### UCHWAŁA NR 65/IX/2024 RADY GMINY ŻABIA WOLA

z dnia 28 listopada 2024 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego miejscowość Musuły (obszar XIIa - 3)**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, z późn. zm.) i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.) oraz w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 07 lipca 2023r. ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z późn. zm.) 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. 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 XIIa - 3), zwany dalej planem na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

**§ 2. 1.** Plan obejmuje fragment miejscowości Musuły o powierzchni ok. 154ha, położony w gminie Żabia Wola.

2. Granica obszaru planu wyznaczona jest granicą administracyjną wsi Musuły przylegającą do granicy z wsią Osowiec i gminą Grodzisk Maz., następnie północno – wschodnią granicą działki nr ew. 16, osią drogi tj. działki nr ew. 20 oraz jej południowo – zachodnią granicą. Potem biegnie wzdłuż północno – wschodniej granicy działki nr ew. 115, przecina prostopadłe działkę nr ew. 35/10 i prowadzi północno – zachodnimi granicami działek o nr ew. 33/1, 33/4, i 31. Przecina prostopadłe działkę nr ew. 29 i biegnie jej północno – wschodnią granicą oraz północno – wschodnią granicą działki nr ew. 195, 99 i 85. Następnie leci granicą administracyjną wsi przylegającą do granicy wsi Zalesie, południowo – zachodnią granicą działki nr ew. 138 oraz południowo – wschodnimi granicami działek o nr ew.: 139/4, 141/1, 141/2, 146/11, 146/25, 147/4. Dalej biegnie południowo – zachodnią i północno – zachodnią granicą działki nr ew. 147/4 oraz południowo – wschodnią granicą działki nr ew. 137, przecina ją prostopadłe i prowadzi wzdłuż południowo – zachodniej granicy działki nr ew. 199/8. Następnie przecina prostopadłe działkę nr ew. 134.

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 uchwałę;
- 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) granice obszaru objętego planem miejscowym,
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - d) nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy,
  - e) strefa kontrolowana wzdłuż gazociągu średniego ciśnienia,
  - f) obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii średniego napięcia,
  - g) strefa ochrony konserwatorskiej dla zabytku archeologicznego,
  - h) wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,
  - i) przeznaczenie terenów – określone symbolem literowym i cyfrowym.
- 2) oznaczenia graficzne informacji niestanowiących ustaleń planu;
- 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 nie występują obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący fragment miejscowości Musuły (obszar XIIa - 3) 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 jednorodzinne, o powierzchni całkowitej w rozumieniu przepisów z zakresu prawa budowlanego;
- 11) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi z wykluczeniem:
  - zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych,
  - magazynów;
- 12) **obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy** – należy przez to rozumieć teren położony w sąsiedztwie linii średniego napięcia (po 7,5 m od osi linii), w którym zagospodarowanie podlega ograniczeniom wynikającym z przepisów odrębnych z zakresu bezpieczeństwa, w tym zakazuje się budowy budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 13) **wysokoemisyjnych źródłach** - należy przez to rozumieć instalacje do spalania paliw stałych w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu prawa energetycznego, dla których wprowadzono ograniczenia i zakazy w zakresie eksploatacji zgodnie z przepisami Rozporządzenia Komisji (UE) 2015/1189 z 28 kwietnia 2015r. w sprawie wykonania dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2009/125/WE w odniesieniu do wymogów dotyczących ekoprojektu dla kotłów na paliwo stałe oraz Rozporządzenia Komisji (UE) 2015/1185 z dnia 24 kwietnia 2015r. w sprawie wykonania dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2009/125/WE w odniesieniu do wymogów dotyczących ekoprojektu dla miejscowych ogrzewaczy pomieszczeń na paliwo stałe;
- 14) **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,U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej,
MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

MW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
R	tereny rolnicze,
R/Z	tereny rolnicze, zadrzewień śródpolnych, łąk i pastwisk,
ZL	tereny lasów,
WS	tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
WW	teren infrastruktury technicznej – stacja uzdatniania wody i ujęcie wody,
KD/L	tereny komunikacji – tereny dróg publicznych kategorii gminnej, klasy lokalnej,
KD/Lp	teren komunikacji – teren poszerzenia drogi publicznej kategorii gminnej, klasy lokalnej,
KD/D	tereny komunikacji - tereny dróg publicznych kategorii gminnej, klasy dojazdowej,
KD/Dp	tereny komunikacji – tereny poszerzeń dróg publicznych kategorii gminnej, klasy dojazdowej,
KDW	tereny komunikacji – tereny dróg wewnętrznych.

## **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 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 20m 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,U i 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 rzeki Mrowni oraz pasa co najmniej 3,0m 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;

6) Dla terenów dróg o szerokości mniejszej niż 12.0 m bramy wjazdowe należy lokalizować zachowując minimalną odległość 7.0 m od osi drogi.

**§ 11. Zasady sytuowania urządzeń reklamowych:**

- 1) Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń reklamowych wyłącznie w formie tablic reklamowych o powierzchni mierzonej w obrysie zewnętrznym do 6m<sup>2</sup> 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 scalenia 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 poziomu terenu, mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne należy prowadzić w sposób zapewniający nie pogorszenie i niezakłócenie spływu wód podziemnych i powierzchniowych na działkach i terenach sąsiednich zgodnie z przepisami z zakresu Prawa Wodnego;
- 2) Ustala się, iż prowadzenie inwestycji liniowych (wodociąg, kable telefoniczne itp.) w terenie zmeliorowanym, 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.

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

**§ 16. W zakresie ochrony przed hałasem:**

- 1) W zakresie ochrony akustycznej tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MW i MN zalicza się do terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jako tereny zabudowy mieszkaniowej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 2) W zakresie ochrony akustycznej tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN,U oraz budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej na terenach R zalicza się do terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jako tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

## **Rozdział 5.**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

§ 17. 1. Plan ustala ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne nr ew. AZP 60-63/46, 60-63/47, 60-63/48, 60-63/49, 60-63/50) w formie stref ochrony konserwatorskiej w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu, określonych specjalnym symbolem i oznaczonych numerami: 60-63/46, 60-63/47, 60-63/48, 60-63/49, 60-63/50.

2. Na terenach położonych w granicach strefy, o której mowa w ust. 1, prace ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności, które mogą doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego, wymagają postępowania na zasadach określonych w przepisach z zakresu ochrony zabytków.

## **Rozdział 6.**

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

§ 18. 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. W strefie kontrolowanej od gazociągów średniego ciśnienia zagospodarowanie podlega przepisom wynikającym z przepisów odrębnych.

4. Dla terenów oznaczonych symbolem R/Z i WS ustala się zakaz budowy budynków.

5. Dla terenów oznaczonych symbolem ZL ustala się zakaz zabudowy.

6. W strefie ograniczeń w lokalizowaniu budynków od linii rozgraniczającej lasu lub konturu użytku leśnego sytuowanie budynków regulują przepisy odrębne z zakresu prawa budowlanego.

## **Rozdział 7.**

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów osuwania się mas ziemnych.**

§ 19. 1. W obszarze planu na terenie IWW znajduje się ujęcie wód podziemnych wraz z ustanowioną strefą ochrony bezpośredniej o zasięgu  $r = 8,0\text{m}$  licząc od zarysu istniejącej obudowy studziennej. Zagospodarowanie w granicach strefy zgodnie z przepisami z zakresu Prawa Wodnego.

2. W obszarze planu nie występują tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

## **Rozdział 8.**

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

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

- 1) Ustala się obsługę bezpośrednią obszaru objętego planem poprzez układ dróg gminnych i wewnętrznych;
- 2) Plan wyznacza następujące drogi:
  - a) istniejące drogi publiczne, kategorii gminnej, klasy lokalnej 1KD/L, 2KD/L, 3KD/L,
  - b) poszerzenie istniejącej drogi publicznej, kategorii gminnej, klasy lokalnej - 1KD/Lp,
  - c) istniejące drogi publiczne, kategorii gminnej, klasy dojazdowej 1KD/D, 2KD/D, 3KD/D,
  - d) projektowane poszerzenia istniejących dróg publicznych kategorii gminnej, klasy dojazdowej 1KD/Dp, 2KD/Dp,
- 3) istniejące i projektowane drogi wewnętrzne 1KDW - 15KDW,

- 4) Szerokość terenów komunikacji w ich liniach rozgraniczających określono na rysunku planu oraz w 40 - 44 niniejszej uchwały;
- 5) Dla terenów o symbolu MN,U, MN 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.
- 6) W przypadku gdy droga wewnętrzna wydzielana jest z dwóch sąsiednich działek budowlanych, ustala się wydzielenie po 5,0m z każdej działki;
- 7) 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;
- 8) 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 klasy lokalnej (ul. Grodziską) i drogę powiatową nr 1505W z miejscowością Grodzisk Mazowiecki oraz poprzez drogę powiatową nr 1505W z drogą krajową nr S8.

## **Rozdział 9.**

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

#### **§ 21. 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 istniejących i projektowanych 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 i potrzeb związanych z prowadzonym gospodarstwem rolnym) 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.

#### **§ 22. 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, z wyłączeniem terenów o symbolu 1MN,U, 2MN,U, 1MW, 15MN, 16MN, 17MN, 1R, 2R, 3R, 5R, 9R;
- 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.

#### **§ 23. 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, z wyłączeniem biogazowni.

#### § 24. 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.

#### § 25. 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) 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.

#### § 26. 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.

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

#### § 28. Ustalenia ogólne:

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

### **Rozdział 10.**

#### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

§ 29. 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 11.**

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

§ 30. 1. Ustala się dla terenów o symbolu MN,U i 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.**

**§ 31.**

<b>Oznaczenie terenu</b>		1MN,U - 8MN,U
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej.  W ramach usług - usługi nieuciążliwe def. zgodnie z §5 ust. 1 pkt 11.
2)	<b>Przeznaczenie uzupełniające</b>	a) budynki gospodarcze i garażowe, b) komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, c) obiekty małej architektury.
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
1)	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	Ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych jako budynki wolnostojące. Dopuszcza się w budynku usługowym lokal mieszkalny. W obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy ustala się zakaz budowy budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi. Budynki handlowe do 250m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży zgodnie z ustawą.
2)	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.</b>	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- od linii rozgraniczającej dróg o symbolu 1KD/L, 2KD/L, 2KD/D i KDW – 6,0m, - od linii rozgraniczającej terenu o symbolu 6WS – 7,0m i 9,5m, wg rysunku planu,
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie MN,U - 25%, - powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie MN,U – co najmniej 50%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,75, - minimalna intensywność zabudowy – 0,04.
c)	maksymalna wysokość zabudowy	15,0m, w tym maksymalna wysokość: - budynków usługowych – 12,0m, - 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, - obiektów małej architektury – 3,5m.
d)	geometria dachów	- dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°,
e)	ogrodzenia	Zgodnie z 10.
3)	<b>Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości</b>	
a)	minimalne powierzchnie działek	1500 m <sup>2</sup> , - 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)	<b>Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej</b>	1500 m <sup>2</sup>

<b>5)</b>	<b>Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących dróg publicznych przylegających do terenu oraz dróg wewnętrznych.
b)	parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-ch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce oraz w przypadku zaistnienia usług na każde 100m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usługowego 1 – go miejsca postojowego, jednak nie mniej niż 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych. Ustala się, iż miejsca postojowe należy lokalizować na terenie działek związanych z inwestycją.

## § 32.

<b>Oznaczenie terenu</b>		1MN – 17MN
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2)	<b>Przeznaczenie uzupełniające</b>	a) budynki gospodarcze i garażowe, b) komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, c) obiekty małej architektury.
3)	<b>Przeznaczenie dopuszczalne</b>	Usługi towarzyszące def. zgodnie z §5 ust. 1 pkt 10.
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
1)	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	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. Na terenie o symbolu 1MN i 2MN znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego nr 60-63/47; warunki przystąpienia do zagospodarowania zgodnie z § 17 ust.2.
2)	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- od linii rozgraniczających dróg o symbolu 2KD/L, 3KD/L, 1KD/Lp, 2KD/D, 1KD/Dp, KDW, z wyj. drogi o symbolu 13KDW – 6,0m, - od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 13KDW: na terenie 14MN – 4,0m i 6,0m, na terenie 12MN – 6,0m i 8,0m na terenie o symbolu 13MN – 6,0m, - od linii rozgraniczającej terenu o symbolu 5ZL – 12,0m, - od linii rozgraniczającej terenu o symbolu 15ZL – wg rysunku planu, - od linii rozgraniczającej terenu o symbolu 6WS, 11WS, 12WS – 7,0m, - od linii rozgraniczającej terenu o symbolu 8WS – 5,0m i 8,5m, - od linii rozgraniczającej terenu o symbolu 8R/Z – 8,0m, wg rysunku planu
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie MN – 25%, - powierzchnia biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie MN – co najmniej 50%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,5, - minimalna 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, - obiektów małej architektury – 3,5m.

d)	geometria dachów	- dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°,
e)	ogrodzenia	-zgodnie z § 10
<b>3) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości</b>		
a)	minimalne powierzchnie działek	-1000m <sup>2</sup> , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty działek	18,0m
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90 <sup>0</sup> ± 20 <sup>0</sup>
<b>4)</b>	<b>Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej</b>	1000 m <sup>2</sup>
<b>5) Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>		
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących dróg publicznych przylegających do terenu oraz dróg wewnętrznych.
b)	parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-óch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce. W przypadku budynków z wbudowaną funkcją usługową – 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.

## § 33.

<b>Oznaczenie terenu</b>		1MW
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
<b>1)</b>	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
<b>2)</b>	<b>Przeznaczenie uzupełniające</b>	a) budynki gospodarcze i garażowe, b) komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, c) obiekty małej architektury.
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
<b>1)</b>	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 2KDW – 6,0m, - od linii rozgraniczającej terenu o symbolu 3R/Z – wg rysunku planu, - od linii rozgraniczającej terenu o symbolu 4WS – wg rysunku planu.
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie 1MW – 40%, - powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie 1MW – co najmniej 50%, - maksymalna intensywność zabudowy – 1,2, - minimalna intensywność zabudowy – 0,1.
c)	maksymalna wysokość zabudowy	15,0m, w tym maksymalna wysokość: - budynków mieszkalnych wielorodzinnych – 12,0m, - budynków gospodarczych i garaży – 6,0m., - obiektów małej architektury – 3,5m.
d)	geometria dachów	- dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°,

e)	ogrodzenia	Zgodnie z 10.
<b>2) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości</b>		
a)	minimalne powierzchnie działek	4000 m <sup>2</sup> , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty działek	80,0m
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±20°
<b>3)</b>	<b>Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej</b>	4000 m <sup>2</sup>
<b>4) Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>		
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z drogi o symbolu 2KDW.
b)	parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 1-go miejsca postojowego na 2 lokale mieszkalne dla samochodów osobowych. Dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych z miejscami postojowymi w garażach.

## § 34.

<b>Oznaczenie terenu</b>		1R, 3R – 9R
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	Tereny rolnicze.
2)	<b>Przeznaczenie dopuszczalne</b>	a) zabudowa zagrodowa, b) usługi agroturystyczne, c) komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, d) obiekty małej architektury.
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
1)	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	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. W obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy ustala się zakaz budowy budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi. Na terenie o symbolu 1R znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego nr 60-63/48, 4R – strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego nr 60-63/46, 6R – fragment strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego nr 60-63/50; warunki przystąpienia do zagospodarowania zgodnie z § 17 ust.2.
2)	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- od linii rozgraniczającej dróg o symbolu KD/L, KD/D, KD/Dp, KDW – 6,0m, - od linii rozgraniczającej terenów o symbolu 3ZL – 12,0m, - od linii rozgraniczającej terenu o symbolu 8WS – 5,0m, - od linii rozgraniczającej terenu o symbolu 9WS – 20,0m, - od linii rozgraniczającej terenu o symbolu 11WS – 10,0m, - od linii rozgraniczającej terenu o symbolu 12WS – 7,0m, - od linii rozgraniczającej terenu o symbolu 16MN – 7,0m.

b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie R – 10%, - powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie R – co najmniej 70%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,2, - minimalna intensywność zabudowy – 0,01.
c)	maksymalna wysokość zabudowy	- 15,0m, w tym maksymalna wysokość: - budynków mieszkalnych – 10,0m, - budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy – 4,0m, - pozostałych budynków – 12,0m, - obiektów małej architektury – 3,5m.
d)	geometria dachów	- dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°,
e)	ogrodzenia	zgodnie z 10
<b>3) Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>		
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących dróg publicznych przylegających do terenu oraz dróg wewnętrznych.

## § 35.

<b>Oznaczenie terenu</b>		2R
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
<b>1)</b>	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	Tereny rolnicze.
<b>2)</b>	<b>Przeznaczenie dopuszczalne</b>	a) zabudowa zagrodowa, b) usługi agroturystyczne, c) komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, d) obiekty małej architektury.
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
<b>1)</b>	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	Ustala się zakaz zabudowy niezwiązanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego rozumianego zgodnie z przepisami Kodeksu cywilnego oraz ustawy z zakresu kształtowania ustroju rolnego. Dopuszcza się chów i hodowlę koni do 30DJP w gospodarstwie rolnym. Dopuszcza się chów i hodowlę zwierząt takich jak: lisy, jenoty, norki, tchórze, nutrie, szynszyle, kaczki, gęsi, indyki, strusie, perlice, przepiórki, gołębie, psy, króliki do 1DJP, pozostałych zwierząt do 10DJP. Na terenie o symbolu 2R znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego nr 60-63/49; warunki przystąpienia do zagospodarowania zgodnie z § 17 ust.2.
<b>2)</b>	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- od linii rozgraniczającej dróg o symbolu 3KD/L, 1KD/D i 3KD/D, 1KDW - 6,0m, - od linii rozgraniczającej terenu o symbolu 3WS – 5,0m,
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie 2R – 10%, - powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie 2R – co najmniej 70%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,2, - minimalna intensywność zabudowy – 0,01.
c)	maksymalna wysokość zabudowy	- 15,0m, w tym maksymalna wysokość: - budynków mieszkalnych – 10,0m, - pozostałych budynków – 12,0m, - obiektów małej architektury – 3,5m.

d)	geometria dachów	- dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°,
e)	ogrodzenia	zgodnie z 10.
<b>3) Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>		
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących dróg publicznych przylegających do terenu oraz dróg wewnętrznych.

## § 36.

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1R/Z - 13R/Z</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	Tereny rolnicze, zadrzewień śródpolnych, łąk i pastwisk.
2)	<b>Przeznaczenie dopuszczalne</b>	Komunikacja, infrastruktura techniczna.
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
1)	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	Ustala się zakaz budowy budynków. Na terenie o symbolu 7R/Z znajduje się fragment strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego nr 60-63/47, na terenie o symbolu 11R/Z - fragment strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego nr 60-63/50; warunki przystąpienia do zagospodarowania zgodnie z §17 ust.2. Ustala się maksymalną wysokość budowli - 15,0m. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna w terenie R/Z – 90% powierzchni działki budowlanej.

## § 37.

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1ZL – 15ZL</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	Tereny lasów. Sposób zagospodarowania terenu – użytkowanie gruntów leśnych w rozumieniu przepisów o lasach.
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
1)	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	Ogrodzenia zgodnie z § 10. Ustala się zakaz zabudowy.

## § 38.

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1WS - 12WS</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	Teren wód powierzchniowych śródlądowych.
2)	<b>Przeznaczenie dopuszczalne</b>	Komunikacja, infrastruktura techniczna.
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
1)	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	Ustala się zakaz zanieczyszczania i zasypywania oraz nakaz zabezpieczenia brzegów przed osuwaniem. Ustala się zakaz budowy budynków.

## § 39.

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1WW</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	<b>przeznaczenie podstawowe</b>	Teren infrastruktury technicznej – stacja uzdatniania wody i ujęcie wody. Zespół budynków i budowli oraz powiązanych z nimi urządzeń przeznaczonych do poboru i uzdatniania wody.

2)	<b>przeznaczenie uzupełniające</b>	a) budynki gospodarcze i garażowe, b) komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych.
<b>2. Zasady zagospodarowania</b>		
1)	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	Na terenie 1WW znajduje się strefa ochronna ujęcia wód podziemnych obejmująca wyłącznie teren ochrony bezpośredniej o zasięgu $r = 8,0m$ licząc od zarysu istniejącej obudowy studziennej. Zagospodarowanie w granicach strefy zgodnie z § 19 ust.1.
<b>2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>		
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 3KD/D - 6,0m,
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie 1WW – 20%, - powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie 1WW – co najmniej 60%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,4, - minimalna intensywność zabudowy – 0,01.
c)	maksymalna wysokość zabudowy	- 10.0 m
d)	geometria dachów	- dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°
e)	ogrodzenia	zgodnie z 10.
<b>3) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości</b>		
a)	minimalne powierzchnie działek	1800 m <sup>2</sup> - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty działek	30,0m.
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90°± 30°
4)	<b>Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej</b>	1800 m <sup>2</sup>
<b>5) Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>		
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z drogi o symbolu 3KD/D.
b)	parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum dwóch miejsc postojowych dla samochodów osobowych na własnej działce.

## § 40.

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1KD/L - 3KD/L</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	Tereny komunikacji - tereny dróg publicznych, kategorii gminnej, klasy lokalnej
<b>2. Zasady zagospodarowania</b>		
1)	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	- tereny obejmują 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 § 18 ust.3.
2)	<b>Szerokość dróg w liniach rozgraniczających</b>	1KD/L - szerokość części drogi w liniach rozgraniczających wynosi od 11,5m do 15,0m, wg rysunku planu, (planowana całkowita szerokość drogi 16m), 2KD/L - szerokość części drogi w liniach rozgraniczających zmienna i wynosi od 10,5m do 15,0m; planowana całkowita szerokość drogi 15,0m, 3KD/L - szerokość części drogi w liniach rozgraniczających zmienna i

	wynosi od 8,5m do 12,0m; planowana całkowita szerokość drogi 12,0m,
--	---

## § 41.

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

## § 42.

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1KD/D - 3KD/D</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	Tereny komunikacji - tereny dróg publicznych kategorii gminnej, klasy dojazdowej.
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
1)	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	- teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, - dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, - zasady zagospodarowania strefy kontrolowanej w sąsiedztwie gazociągu zgodnie z § 18 ust.3.
2)	<b>Szerokość dróg w liniach rozgraniczających</b>	1KD/D – szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna od 11,0m do 15,0m zgodnie z rysunkiem planu,  2KD/D – szerokość części drogi w liniach rozgraniczających zmienna i wynosi od 10,0m do 14,0m z wyjątkiem skrzyżowania, gdzie zaprojektowano narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,  3KD/D – szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 10,0m z wyjątkiem skrzyżowania drogi gdzie zaprojektowano narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

## § 43.

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1KD/Dp, 2KD/Dp</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	Tereny komunikacji – tereny poszerzeń dróg publicznych kategorii gminnej, klasy dojazdowej
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
1)	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	- teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, - dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.
2)	<b>Szerokość dróg w liniach rozgraniczających</b>	1KD/Dp, – szerokość części drogi w liniach rozgraniczających wynosi 2,0m, z wyjątkiem skrzyżowania drogi gdzie zaprojektowano narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu (planowana całkowita szerokość drogi wynosi 10,0m); droga zakończona placem manewrowym o wymiarach w granicach planu 9,0m×15,0m,  2KD/Dp – szerokość części drogi w liniach rozgraniczających zmienna

		i wynosi od 2,0m do 3,5m, wg rysunku, z wyjątkiem skrzyżowania drogi gdzie zaprojektowano narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu (planowana całkowita szerokość drogi w wynosi 10,0m).
--	--	---

## § 44.

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1KDW – 15KDW</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
<b>1)</b>	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	Tereny komunikacji - tereny dróg wewnętrznych.
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
<b>1)</b>	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych,</li> <li>- dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych,</li> <li>- zasady zagospodarowania strefy kontrolowanej w sąsiedztwie gazociągu zgodnie z § 18 ust.3.</li> <li>- na terenie o symbolu 3KDW znajduje się fragment strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego nr 60-63/47; warunki przystąpienia do zagospodarowania zgodnie z § 17 ust.2.</li> </ul>
<b>2)</b>	<b>Szerokość dróg w liniach rozgraniczających</b>	<p>1KDW, 3KDW, 11KDW, 13KDW - szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 10,0m,  2KDW – szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 8,0m; droga zakończona placem manewrowym o wymiarach 12,5m×12,5m,  4KDW – szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna 7,5m i 10,0m; planowana całkowita szerokość drogi 10,0m,  5KDW, 6KDW, 7KDW, 10KDW, 12KDW – szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 8,0m,  8KDW – szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna i wynosi 5,0m i 8,0m,  9KDW – szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna i wynosi od 8,0m do 12,0m,  14KDW – szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 10,0m i 12,0m; droga zakończona placem manewrowym o wymiarach 20,5m×22,5m, wg rysunku planu,  15KDW – szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 10,0m; droga zakończona placem manewrowym o wymiarach 14,5m×14,5m,</p> <p>Ustala się na skrzyżowaniach dróg narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.</p>

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

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

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

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

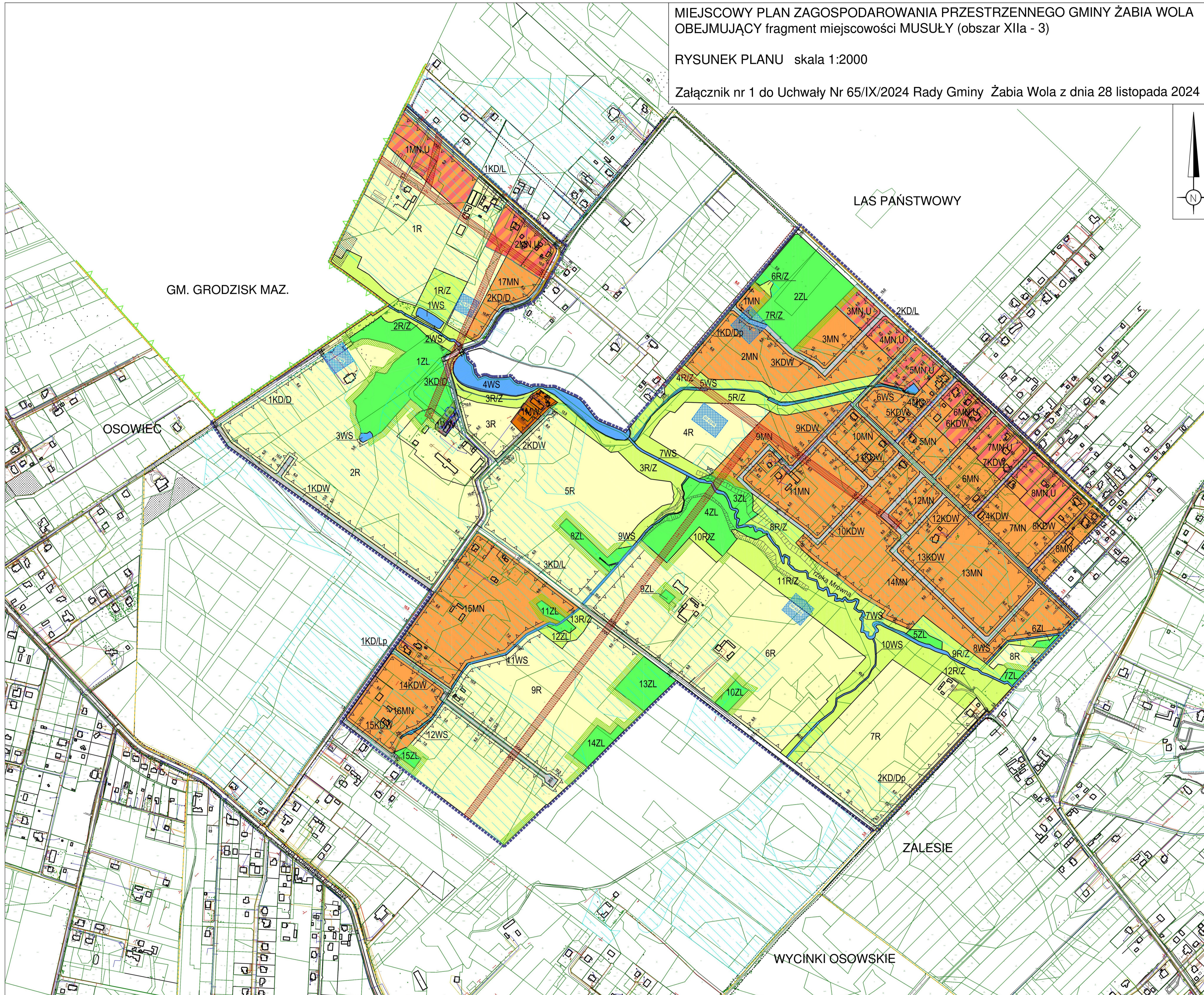
Przewodniczący Rady

**Rafał Cywiński**

# MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻABIA WOLA OBEJMUJĄCY fragment miejscowości MUSUŁY (obszar XIIa - 3)

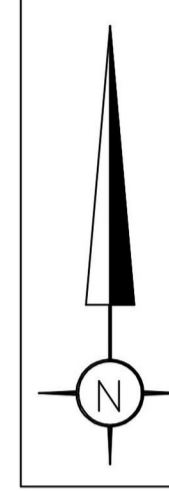
RYSUNEK PLANU skala 1:2000

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr 65/IX/2024 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 28 listopada 2024



### OZNACZENIA GRAFICZNE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

- granice obszaru objętego planem miejscowym
  - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
  - nieprzekraczalna linia zabudowy
  - nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy
  - strefa kontrolowana wzdłuż gazociągów średniego ciśnienia
  - obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii średniego napięcia
  - strefa ochrony konserwatorskiej dla zabytku archeologicznego
  - wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy
- |       |  |
|-------|--|
| MN,U  | tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej                                   |
| MN    | tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej   |
| MW    | tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej   |
| R     | tereny rolnicze  |
| R/Z   | tereny rolnicze, zadrzewień srodołpnych, łąk i pastwisk                                      |
| ZL    | tereny lasów   |
| WS    | tereny wód powierzchniowych srodołpnych  |
| WW    | tereny infrastruktury technicznej – stacja uzdatniania wody i ujęcie wody                    |
| KD/L  | tereny komunikacji – tereny dróg publicznych, kategorii gminnej, klasy lokalnej              |
| KD/Lp | teren komunikacji – teren poszerzenia drogi publicznej, kategorii gminnej, klasy lokalnej    |
| KD/D  | tereny komunikacji – tereny dróg publicznych, kategorii gminnej, klasy dojazdowej            |
| KD/Dp | tereny komunikacji – tereny poszerzenia dróg publicznych kategorii gminnej, klasy dojazdowej |
| KDW   | tereny komunikacji – tereny dróg wewnętrznych  |

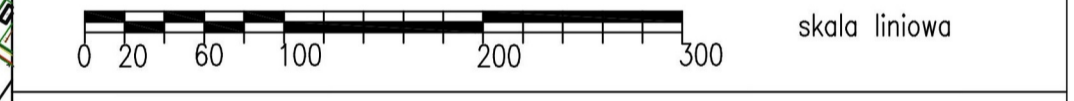


### OZNACZENIA GRAFICZNE INFORMACJI NIESTANOWIĄCYCH USTALEŃ PLANU

- linie rozgraniczające dróg poza granicami planu
- granice administracyjne wsi
- granica administracyjna gminy
- tereny zmeliorowane
- wymiarowanie linii rozgraniczających dróg poza granicami planu

### OZNACZENIA GRAFICZNE WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH

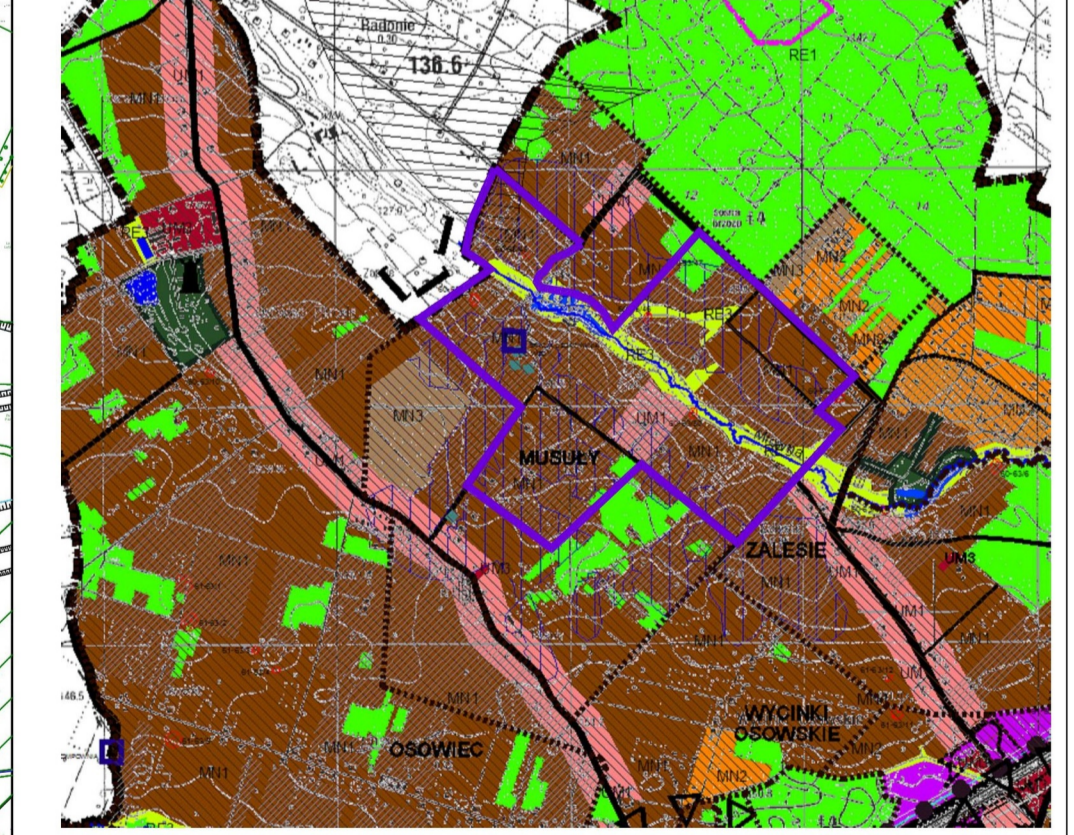
- granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
- strefa ochrony bezpośredniej od istniejącego ujęcia wody
- strefa ograniczeń w lokalizowaniu budynków od linii rozgraniczającej lasu lub konturu użytku leśnego



Plan opracowano na kopii mapy zasadniczej. Poświadczanie zgodności mapy z oryginałem przyjęłym do Państwowego Zasobu zgodnie z Licencją nr PODGIK.6642.4724.2021.1405\_P

PRACOWNIA URBANISTYCZNO-PROJEKTOWA  
ZWIĄZKU MIĘDZYGMINNEGO MAZOWSZE ZACHODNIE  
Zespół projektowy:  
mgr inż. Katarzyna Dąbrowska  
(opiniotwórczyni do spraw urbanistycznych z dnia 27 marca 2024 r.)  
mgr inż. Jolanta Jędrzejak  
(opiniotwórczyni do spraw urbanistycznych z dnia 27 marca 2024 r.)

### WYRYS ZE SUIKZP GMINY ŻABIA WOLA



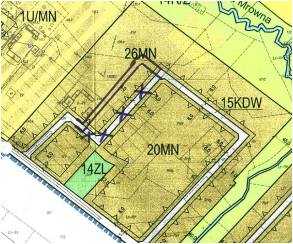
### STREFY FUNKCJONALNE POLITYKI PRZESTRZENNEJ

- obszary zabudowy usługowej – mieszkaniowej
- obszary skupionego osiedlenia mieszkaniowego
- obszar zabudowy zagrodowej z możliwością realizacji podstawowych usług
- obszary zabudowy rekreacyjnej z możliwością przekształcenia
- obszary zabudowy mieszkaniowej lub mieszczono-rekreacyjnej
- obszary zabudowy mieszkaniowej o charakterze rezydencjonalnym
- obszary lasów przeznaczonych do zagospodarowania leśnego w oparciu o operaty urządzeniowe lasu oraz plany ochrony rozlewisk (w rozumieniu "Zasady las" i "Zasady Gęsi")
- obszary kaptaży ekologicznych i ujęć wód podziemnych w celu zapewnienia w dostatecznym użytkowaniu jako tereny pastwisk, zadrzewień, łąk
- obszary wód powierzchniowych w tym stawów, łąk itp.

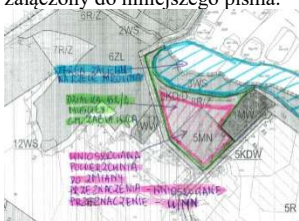
granica obszaru objętego planem miejscowym

**Załącznik Nr 2  
do Uchwały Nr 65/IX/2024  
Rady Gminy Żabia Wola  
z dnia 28 listopada 2024r.**

**Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
Gminy Żabia Wola obejmującego fragment miejscowości Musuły (Obszar XIIa-3)**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b><u>I WYŁOŻENIE</u></b>									
1	24.10.2017		<p>1/ Po zapoznaniu się z wyłożonym projektem planu proszę o zmianę lokalizacji drogi 15KDW zaprojektowanej na działce 123 w miejscowości Musuły zgodnie z oznaczeniem na załączniku graficznym.</p> 	123		X		X	<p><b>Uwaga nieuwzględniona</b> Pierwotny projekt planu zakładał wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na przedmiotowej działce. Niemniej jednak po dokonaniu weryfikacji w 2018 roku tereny te, z uwagi na położenie przy nieurządzonej drodze gminnej (ul. Wrzosowa), pozostaną w strukturze rolnej. Zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na inne cele niż rolne tj. pod osiedla mieszkaniowe generować będą w przyszłości wzmożony ruch uliczny, wiąże się to nie tylko z wyznaczeniem terenu komunikacji w planie miejscowym ale także wybudowaniem drogi w oparciu o parametry w nim wskazane. W związku z powyższym nie ma konieczności wprowadzania drogi wewnętrznej wskazanej w uwadze. Zabudowa na tym terenie może być realizowana w formie siedliska.</p>
2	08.11.2017		<p>2/ Proszę o rozszerzenie miejscowego planu zagospodarowania dotyczącego części rolnej działki nr 120 znajdującej się we wsi Musuły. Obecnie część działki 120 oznaczona jest jako budowlana, natomiast pozostała część ma charakter rolny. W związku z powyższym wnioskuję o zmianę charakteru zagospodarowania przestrzennego dla pozostałej części działki z charakteru rolnego na budowlany.</p>	120		X		X	<p><b>Uwaga nieuwzględniona</b> Pierwotny projekt planu zakładał wprowadzenie w części zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na przedmiotowej działce. Niemniej jednak po dokonaniu weryfikacji w 2018 roku tereny te z uwagi na położenie przy nieurządzonej drodze gminnej (ul. Wrzosowa) pozostaną w strukturze rolnej. Zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na inne cele niż rolne tj. pod osiedla mieszkaniowe generować będą w przyszłości wzmożony ruch uliczny, wiąże się to nie tylko z</p>

									wyznaczeniem terenu komunikacji w planie miejscowym ale także wybudowaniem drogi w oparciu o parametry w nim wskazane. Zabudowa na tym terenie może być realizowana w formie siedliska.
3	15.11.2017		3/ Wnosimy o zmianę projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dot. dz. nr ew. 119 we wsi Musuły. Uważamy, że fragment działki na północ od projektowanej drogi (w stronę rzeki) oznaczonej 18 KDW nie powinien zostać przeznaczony na użytkowanie rolnicze. Fragment działki przeznaczony na tereny rolne ma rozmiar oraz wielkość zupełnie nieprzydatną do racjonalnego użytkowania rolniczego. Ponadto fragment przeznaczony na teren zabudowy (18MN) jest zbyt mały aby racjonalnie zabudować działkę. W związku z tym wnosimy o poszerzenie terenu zabudowy i zupełne usunięcie terenu rolniczego 10R.	119		X		X	<b>Uwaga nieuwzględniona</b> Pierwotny projekt planu zakładał wprowadzenie w części zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na przedmiotowej działce. Niemniej jednak po dokonaniu weryfikacji w 2018 roku tereny te z uwagi na położenie przy nieurządzonej drodze gminnej (ul. Wrzosowa) pozostaną w strukturze rolnej. Zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na inne cele niż rolne tj. pod osiedla mieszkaniowe generować będą w przyszłości wzmożony ruch uliczny, wiąże się to nie tylko z wyznaczeniem terenu komunikacji w planie miejscowym ale także wybudowaniem drogi w oparciu o parametry w nim wskazane. Zabudowa na tym terenie może być realizowana w formie siedliska.
4	22.11.2017		4/ Zwracam się z uprzejmą prośbą o zmianę proponowanej formy zagospodarowania dla terenu działki nr 132/1 z oznaczenia MN na U/MN – tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Działka 132/1 jest to teren usytuowany przy zalewie na rzece Mrowna. Dolina rzeki stanowi teren atrakcyjny zarówno pod względem rekreacyjnym, jak i krajobrazowym. Wnoszę więc o uwzględnienie możliwości lokalizacji obiektu zamieszkania zbiorowego typu hotel, motel. Pensjonat, dom wypoczynkowy oraz możliwości prowadzenia usług turystycznych, w tym agroturystycznych, kultury, zdrowia, wraz z infrastrukturą towarzyszącą – urządzenia sportowe i rekreacyjne. Niezależnie od wnioskowanej zmiany przeznaczenia terenu z MN na U/MN proszę o zmianę zakresu powierzchni terenu 132/1 z przedstawionej w załączniku graficznym do Planu w formie kwadratu w taki sposób aby obejmował cały teren działki za wyjątkiem strefy buforowej zalewu. Zakres powierzchni wnioskowanej przeze mnie do zmiany przedstawia schemat załączony do niniejszego pisma.	132/1		X		X	<b>Uwaga nieuwzględniona</b> Pierwotny projekt planu zakładał wprowadzenie w części zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na przedmiotowej działce. Niemniej jednak po dokonaniu weryfikacji w 2018 roku tereny te pozostaną w strukturze rolnej. Zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na cele inne niż rolne, a w szczególności na tereny o charakterze usługowo-mieszkaniowym z uwzględnieniem lokalizacji obiektu zamieszkania zbiorowego typu hotel, motel, pensjonat, dom wypoczynkowy, które generować będą w przyszłości wzmożony ruch uliczny, wiąże się nie tylko z wyznaczeniem terenu komunikacji w planie miejscowym ale także wybudowaniem drogi w oparciu o parametry w nim wskazane. Zabudowa na tym terenie może być realizowana w formie siedliska (w budynku mieszkalnym, wchodzącym w skład gospodarstwa rolnego można prowadzić agroturystykę).

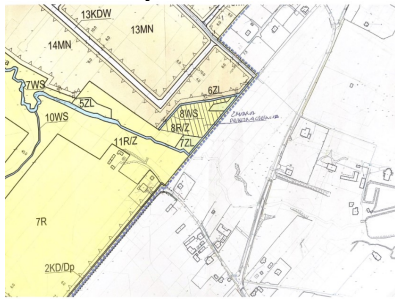


5	21.11.2017		5/ Prosimy o zmianę przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową działki nr ew. 108/9 położonej we wsi Musuły w całości	108/9		X		X	Uwaga nieuwzględniona z uwagi na zapisy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z 2012 roku oraz wydzieloną strefę ochronną przy cieku wodnym
6	21.11.2017		6/ Dla terenu na działce 141 oznaczonego symbolem 13R wnoskujemy o zmianę przeznaczenia terenu w przeznaczeniu podstawowym z proponowanego terenu rolniczego R na teren oznaczony MN (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) tak jak na działkach sąsiadujących z ww. działką.	141/2		X		X	<b>Uwaga nieuwzględniona</b> <b>Obecnie teren 9R</b> Projekt planu miejscowego wyznacza poszczególne funkcje w oparciu o faktyczne możliwości realizowania nowej zabudowy w danej części miejscowości. Zmiana przeznaczenia przedmiotowej działki w części za rowem na cele zabudowy mieszkaniowej zostanie rozważona na etapie kolejnej aktualizacji miejscowego planu, tj. po zagospodarowaniu (zabudowaniu) terenów wyznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie ul. Folwarcznej oraz uzbrojeniu tego terenu w infrastrukturę techniczną.
<b>II WYŁOŻENIE</b>									
7	08.02.2022		7/ Niniejszym wnoszę o wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej na działkach numer 146/1 do 146/25 położonych w miejscowości Musuły. Przedstawione działki w Studium są przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe. Powierzchnia tych działek (1000m <sup>2</sup> /1400m <sup>2</sup> ) nie pozwala w prawidłowy sposób uprawiać te działki rolniczo. W poprzednim projekcie planu miejscowego wyżej wymieniona nieruchomość znajdowała się w obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W związku z powyższym bardzo proszę o pozytywne rozpatrzenie mojej prośby.	146/1 146/25	-	X		X	<b>Uwaga nieuwzględniona</b> Projekt planu miejscowego wyznacza poszczególne funkcje w oparciu o faktyczne możliwości realizowania nowej zabudowy w danej części miejscowości. Zmiana przeznaczenia przedmiotowych działek na cele zabudowy mieszkaniowej zostanie rozważona na etapie kolejnej aktualizacji miejscowego planu, tj. po zagospodarowaniu (zabudowaniu) terenów wyznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie ul. Folwarcznej oraz uzbrojeniu tego terenu w infrastrukturę techniczną.
8	28.02.2022		8/, 9/ Jako właściciele działek o numerach 38, 39, 40, 45 zwracamy się z wnioskiem o wyłączenie z działalności rolnej i przekształcenie całego obszaru działek na cele budownictwa mieszkaniowego. Zgodnie z informacjami z rejestru gruntów, całość tego terenu to grunty o bardzo niskiej lub wręcz żadnej przydatności do produkcji rolniczej. Znakomita większość to grunty VI( 4,53 ha) i V(3,08 ha) klasy oraz niewielka część to klasa IV b (1,15ha). Jesteśmy również skłonni wytyczyć drogę (w porozumieniu z gminą) która zapewniałaby dojazd do każdej wytyczonej działki.	38 39 45		X		X	<b>Uwaga nieuwzględniona</b> W odniesieniu do działek nr 38, 39 zmiana przeznaczenia działki na cele zabudowy mieszkaniowej zostanie rozważona na etapie kolejnej aktualizacji miejscowego planu, tj. po zagospodarowaniu (zabudowaniu) terenów wyznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie ul. Akacjowej i Grodzkiej.  <b>Uwaga nieuwzględniona</b> Zmiana przeznaczenia działki nr ew. 45 jest niezgodna z funkcją wyznaczoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które przewiduje na tej działce teren korytarzy ekologicznych /RE3/.
9	08.03.2022		10/ Wnoszę o zmianę przeznaczenia działki nr 110/3 na tereny rolnicze, zadrzewień śródpolnych, łąk i pastwisk symbol w planie	110/3		X		X	<b>Uwaga nieuwzględniona</b> <b>Obecnie teren 8R/Z</b>

			7 R/Z w części przy cieku wodnym dolinie rzeki Mrowna na odległości 20 metrów oraz na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej symbol w planie MN w pozostałej części. W tym obszarze pozostawienie parametrów i wskaźników zabudowy jak dla innych obszarów MN opisanych w par. 32 przedstawionego Planu						Tereny oznaczone symbolem R/Z zostaną wprowadzone w części użytku ŁV. Uwaga nieuwzględniona w odniesieniu do wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej poza użytek rolny ŁV. Na pozostałym obszarze zaprojektowana została zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna przy jednoczesnym wyznaczeniu równoległej drogi do ulicy Granicznej.
10	08.03.2022		<b>11/</b> Po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Musuły, proszę o naniesienie zmian w projekcie na zabudowę mieszkaniową. W poprzedniej wersji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego było przeznaczenie na działki budowlane, w obecnej wersji przeznaczenie jest na działki rolne, które są nieużytkami. W sąsiedztwie istnieją przyłącza: woda, prąd, gaz. Jest wyznaczony ciąg komunikacyjny. Istnieje też zabudowa mieszkaniowa. Niezrozumiały więc jest obecny plan zagospodarowania przestrzennego.	113/2		X		X	<b>Uwaga nieuwzględniona</b> w odniesieniu do obszaru położonego w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki. Na pozostałym obszarze zaprojektowana została zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna przy jednoczesnym wyznaczeniu równoległej drogi do ulicy Granicznej.
11	09.03.2022		<b>12/</b> Po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Musuły, proszę o naniesienie zmian w projekcie na zabudowę mieszkaniową. W poprzedniej wersji projektu było przeznaczenie na działki budowlane, w obecnej wersji przeznaczenie jest na działki rolne, które są nieużytkami. W sąsiedztwie istnieją przyłącza: woda, gaz, prąd. Jest wyznaczony ciąg komunikacyjny. Istnieje również zabudowa mieszkaniowa. Niezrozumiały więc jest dla mnie obecny plan zagospodarowania przestrzennego.	113/1		X		X	<b>Uwaga nieuwzględniona</b> w odniesieniu do obszaru położonego w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki. Na pozostałym obszarze zaprojektowana została zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna przy jednoczesnym wyznaczeniu równoległej drogi do ulicy Granicznej.
12	28.02.2022		<b>13/</b> W związku z zapoznaniem się z wyłożonym do publicznego wglądu planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment miejscowości Musuły nr działki 110/1 wnioskuję o zmianę przeznaczenia nieruchomości rolnej na nieruchomość mieszkaniowo- budowlaną.	110/1		X		X	<b>Uwaga nieuwzględniona</b> w odniesieniu do obszaru położonego w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki, na pozostałym obszarze zaprojektowana została zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z uwzględnieniem wyznaczenia równoległej drogi do ulicy Granicznej.
13	11.03.2022		<b>14/</b> Zwracam się z uprzejmą prośbą o zmianę proponowanej formy zagospodarowania dla terenu działki nr 132/1, 132/2, 132/3 z 3R i 3R/Z na MN,U tj. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usługowej lub na U/MN, tj. tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, gdyż takie przeznaczenie dla tego rejonu jest określone w opracowaniu „Prognoza oddziaływania na środowisko. Czerwiec”2018”. Właściwe fragmenty tego opracowania stanowią załączniki nr 1 i nr 2.Teren ten jest usytuowany przy zalewie na rzece Mrowna, jest nietypowy z uwagi na jego nieforemność oraz ukształtowanie terenu ze	132/1 132/2 132/3		X		X	<b>Uwaga nieuwzględniona.</b> Projekt planu miejscowego wyznacza poszczególne funkcje w oparciu o faktyczne możliwości realizowania nowej zabudowy w danej części miejscowości. Zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na cele inne niż rolne, a w szczególności na tereny o charakterze usługowo-mieszkaniowym z uwzględnieniem lokalizacji obiektu zamieszkania zbiorowego typu hotel, motel, pensjonat, dom wypoczynkowy, które generować będą w przyszłości wzmożony ruch uliczny, wiąże się nie tylko z wyznaczeniem terenu komunikacji w planie miejscowym ale także wybudowaniem drogi w oparciu o parametry w nim wskazane.

			<p>znacznym spadkiem w kierunku zalewu. Dolina rzeki stanowi teren atrakcyjny zarówno pod względem rekreacyjnym, jak i krajobrazowym. Wnoszę więc o uwzględnienie możliwości zarówno zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jak i lokalizacji obiektu zamieszkania zbiorowego typu hotel, motel, pensjonat, dom wypoczynkowy oraz możliwości prowadzenia usług turystycznych, kultury, zdrowia, wraz z infrastrukturą towarzyszącą, urządzenia sportowe i rekreacyjne.</p> <p>Wnioskowane przeznaczenie terenu wzbogaci możliwości jego zagospodarowania i nie koliduje z założeniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Żabia Wola oraz z zagospodarowaniem znajdującym się w sąsiedztwie (Łowisko Musuły, Folwark Musuły ze stadniną koni, Osada sielska Firleje). Ponadto jest zgodny z opracowaniami „Prognoza oddziaływania na środowisko” (Czerwiec”2018 oraz wcześniejszym Luty”2014)</p> <p>Załączam schemat prezentujący proponowaną zmianę— Załącznik nr 3.</p> <p>Zagospodarowanie terenu z dostosowaniem zabudowy do naturalnego ukształtowania terenu w układzie horyzontalnym w stosunku do zbiornika wodnego będzie tworzyć atrakcyjny i harmonijny architektonicznie kompleks i umożliwi optymalne wykorzystanie walorów lokalizacji, z zachowaniem znacznego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.</p> <p>Pozostawiony pas o szerokości 10-12 metrów od linii brzegowej zalewu stanowi naturalną strefę buforową, obejmuje wypłaszczenie bezpośrednio przy wodzie oraz skarpe, chroniącą resztę terenu na wypadek powodzi.</p> <p>Dodam, że taki sposób zagospodarowania posiadanego przeze mnie terenu został już zaakceptowany Zarządzeniem Nr 78/2017 Wójta Gminy Żabia Wola z dnia 11 grudnia 2017 roku, choć według uzyskanych informacji prace nad MPZP później zostały wstrzymane.</p>						Zabudowa na tym terenie może być realizowana w formie siedliska (w budynku mieszkalnym, wchodzącym w skład gospodarstwa rolnego można prowadzić agroturystykę). Zmiana przeznaczenia działki 132/1 na wnioskowane cele zostanie rozważona na etapie kolejnej aktualizacji planu miejscowego. Działki 132/2, 132/3 stanowią rezerwę terenu pod poszerzenie dróg gminnych.
14	15.03.2022		<p><b>15/</b> Proszę o wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej na działce 19/11, 19/9, 19/5 w miejscowości Musuły zgodnie z obowiązującym Studium.</p> <p>Wnioskowane działki posiadają niską klasę bez możliwości upraw. Wnioskowany teren chcę podzielić między córki ponieważ jedna chce się pobudować. Działka 19/11 zlokalizowana jest przy drodze gminnej nowo wybudowanej (ul. Folwarczna) z dostępem do mediów.</p>	19/5		X		X	<b>Uwaga nieuwzględniona</b> w odniesieniu do działki 19/5 w części przewidzianej pod teren rolniczy. Zmiana przeznaczenia przedmiotowej działki na wnioskowane cele zostanie rozważona na etapie kolejnej aktualizacji planu miejscowego.
<b>III WYŁOŻENIE</b>									
15	12.06.2023		<p><b>16/</b> Wnioskuje o zmniejszenie szerokości drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 13KDW z 10m na 8m szerokości.</p>	111/3		X		X	<b>Uwaga nieuwzględniona</b> Z uwagi na powierzchnię obszaru zawierającego się w konturach 12MN, 13MN, 14MN i możliwość wydzielenia

			<p><b>17/</b> Wnioskuje o zmianę zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej oznaczonej symbolem 13MN na zabudowę mieszkaniowo – usługową o symbolu MN-U o długości od ul. Granicznej do ulicy projektowanej 13KDW.</p> <p><b>18/</b> Wnioskuje aby pas ochronny od rzeki Mrowna, o szerokości ok.10m z linią zabudowy terenu ochronnego, zmniejszyć do 10m szerokości.</p>			X		X	<p>więcej niż 10 działek projektowana droga pozostanie w dziesięciometrowych liniach rozgraniczających. Ponadto, w terenie przewidzianym pod drogę wewnętrzną KDW winny zwracać się wszelkie elementy drogi (tj. pas jezdny, pobocze, rów odwadniający) oraz infrastruktura techniczna.</p> <p><b>Uwaga nieuwzględniona</b> Teren w bezpośrednim sąsiedztwie ulicy Grodziskiej ze względu na kategorię drogi (lokalna) oraz jej urządzenie został przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową lub usługową. Teren od ulicy Granicznej w kierunku rzeki Mrowna z uwagi na charakter okolicy (zabudowa mieszkaniowa o niskiej intensywności) oraz wyposażenie w infrastrukturę techniczną i stan drogi zaprojektowano jako zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.</p>
16	31.05.2023		<p><b>19/</b> Zwracam się z uprzejmą prośbą o zmianę proponowanej formy zagospodarowania dla terenu działki nr 132/1, 132/2, 132/3 z 3R i 3R/Z na MN,U tj. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usługowej lub na U/MN, tj. tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p>	132/1, 132/2, 132/3		X		X	<p><b>Uwaga nieuwzględniona.</b> Zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na cele inne niż rolne, a w szczególności na tereny o charakterze usługowo-mieszkaniowym z uwzględnieniem lokalizacji obiektu zamieszkania zbiorowego typu hotel, motel, pensjonat, dom wypoczynkowy, które generować będą w przyszłości wzmożony ruch uliczny, wiąże się nie tylko z wyznaczeniem terenu komunikacji w planie miejscowym ale także wybudowaniem drogi w oparciu o parametry w nim wskazane. Zabudowa na tym terenie może być realizowana w formie siedliska (w budynku mieszkalnym, wchodzącym w skład gospodarstwa rolnego można prowadzić agroturystykę).</p>
17	23.06.2023		<p><b>20/</b> Wnoszę o zmianę przeznaczenia fragmentu działki 33/3 zakwalifikowanego w obecnym projekcie jako rolnicze (6R/Z) na takie samo przeznaczenie, jakie ma reszta działki, czyli budownictwo jednorodzinne (1MN). Fragment 6R/Z jest położony pomiędzy lasem a resztą działki. Ze względu na las nieprzekraczalna linia zabudowy jest odsunięta o 12 metrów od dwóch boków działki. Odrolnienie fragmentu 6R/Z i możliwie dzięki temu korekta linii zabudowy poprawiłaby możliwość zagospodarowania całego terenu działki, a także umożliwiłaby podzielenie go na trzy działki o wymaganej</p>	33/3		X		X	<p><b>Uwaga nieuwzględniona.</b> W przypadku wprowadzenia na omawianym obszarze terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z obowiązującym Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – wyznaczona strefa ograniczeń w lokalizowaniu budynków wynosząca 12.0m od granicy obszaru leśnego 2ZL, uniemożliwiłaby niemal całkowicie zabudowę budynkami ww. terenu.</p>

			powierzchni co najmniej 1000m <sup>2</sup> i z porównywalnymi możliwościami zabudowy. Pozostawienie fragmentu działki z obecnym przeznaczeniem 6R/Z sprawi, że będzie on niemożliwy do wykorzystania i pozbawiony dojazdu.						
18	26.06.2023		<p><b>21/</b> Wnoszę uprzejmie prośbę o uwzględnienie mojej sugestii w sprawie planu zagospodarowania przestrzennego wsi Musuły. Jestem jednym z ośmiu spadkobierców działki nr 114 mieszczącej się przy ulicy Granicznej. Działka ta została objęta projektem planu w którym połowa powierzchni pozostaje w przeznaczeniu rolniczym. Rozwiązanie takie uniemożliwi racjonalny podział działki na osiem równych w przeznaczeniu i użytkowaniu części z drogą w środku szerokości działki. Prośbę chciałbym uzasadnić faktem że działki sąsiadujące i bezpośrednio przylegające do omawianej nieruchomości zostały objęte przeznaczeniem użytkowania na cele mieszkaniowe o oznaczeniu 14MN. Zatem uważam że nic nie stoi na przeszkodzie aby również <b>omawiana działka w całości została objęta zapisami o przeznaczeniu 14MN</b> . Mam nadzieję że propozycja zostanie uwzględniona w głosowanej uchwale stanowiącej o zatwierdzeniu planu przestrzennego wsi Musuły. Do powyższego wniosku załączam mapę przedstawiającą sugestię naniesienia zmian w zapisie MPZP wsi Musuły w zakresie działki nr 114</p> 	114		X		X	<p><b>Uwaga nieuwzględniona</b> <u>Szczegółowa analiza projektu planu</u> w zakresie działki nr 114, w tym przeprowadzona wizja terenu (zwarłe zadrzewienia i zakrzewienia na gruntach rolnych) oraz zapisy kierunkowe zawarte w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, <u>ograniczają możliwość przeznaczenia wnioskowanej części działki na cele zabudowy mieszkaniowej</u>. Wskazana część działki zostanie przekształcona z terenów R/Z (<i>tereny rolnicze, zadrzewień śródpolnych, łąk i pastwisk</i>) na teren R (<i>tereny rolnicze</i>), w obszarze którego możliwa będzie realizacja zabudowy w ramach siedliska rolniczego.</p>
19	28.06.2023		<p><b>22/</b> Wnosimy o zmianę przeznaczenia naszej nieruchomości nr. 110/1 tereny rolnicze, zadrzewień śródpolnych, łąk i pastwisk symbol w planie 7 R/Z w części przy cieku wodnym dolinie rzeki Mrowna na odległości 20 metrów oraz na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej symbol w planie MN w pozostałej części. W tym obszarze pozostawienie parametrów i wskaźników zabudowy jak dla innych obszarów MN opisanych w par. 32 przedstawionego planu.</p>	110/1		X		X	<p><b>Uwaga nieuwzględniona</b> - teren rolniczy, zadrzewień śródpolnych, łąk i pastwisk R/Z został wprowadzony wzdłuż rzeki Mrowna zgodnie z konturem użytku gruntowego ŁV i pełni funkcję ochronną. Zaproponowany w projekcie mpzp teren o symbolu 7R/Z (obecnie 8R/Z) w obrębie działki nr ew. 110/1 daje możliwość lokalizowania zabudowy w stosunkowo bliskim sąsiedztwie cieku wodnego.</p>

20	27.06.2023		<p><b>23/</b> Jako właściciele działek o numerach 38, 39, 40, 45 <b>zwracamy się z wnioskiem o wyłączenie z działalności rolnej i przekształcenie całego obszaru działek na cele budownictwa mieszkaniowego.</b></p> <p>Zgodnie z informacjami z rejestru gruntów, całość tego terenu to grunty o bardzo niskiej lub wręcz żadnej przydatności do produkcji rolniczej. Znakomita większość to grunty VI (4,53 ha) i V (3,08 ha) klasy oraz niewielka część to klasa IV b (1,15 ha). Jesteśmy również skłonni wytyczyć drogę (w porozumieniu z gminą) która zapewniałaby dojazd do każdej wytyczonej działki. W związku z tym wnioskujemy o wyłączenie i produkcji rolnej obszaru oznaczonego w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego jako obszar 4R. Również obszar określony jako 2 ZL należący częściowo do nas, nie przypomina lasu po przejściu huraganu kilka lat wcześniej. <b>Tak więc wnioskujemy o wyłączenie z produkcji rolnej obszaru oznaczonego jako 4R</b> (tym bardziej że sąsiadujące grunty zostały w pełni wyłączone z produkcji rolnej) <b>oraz obszaru 2ZL. Również obszar ochrony dla rowu melioracyjnego powinien być mniejszy i wynosić maksymalnie 1,5 metra</b> tak jak na sąsiadującej działce której przeznaczenie określono jako 6WS I 5MNU. Dopiero na naszej działce szerokość tego pasa ulega radykalnemu zwiększeniu.</p>	38, 39, 40, 45		X		X	<p><b>Uwaga nieuwzględniona.</b></p> <p>Teren oznaczony w projekcie mpzp symbolem 2ZL został wyznaczony zgodnie z konturem użytku gruntowego LsV oraz wedle ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola, w którym teren ten oznaczony jest symbolem RE1 - tereny lasów przeznaczone do zagospodarowania leśnego w oparciu o operaty urządzeniowe lasu oraz plany ochrony rezerwatów. Zaprojektowane przeznaczenie MN i MN,U zostało wprowadzone w oparciu o faktyczne zapotrzebowanie i możliwości zagospodarowania w maksymalnie możliwej części tj. przy ul. Akacjowej i ul. Grodziskiej.</p> <p>Zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz z uwzględnieniem wyposażenia w infrastrukturę techniczną, działka nr ew. 39 pozostała w przeznaczeniu rolniczym z uwzględnieniem pasa ochronnego wzdłuż cieku wodnego. Zwiększanie terenów przewidzianych pod zabudowę w tej części, nastąpi w kolejnych etapach, po zagospodarowaniu wyznaczonych w obecnym projekcie terenów przewidzianych na cele zabudowy i zabezpieczeniu środków w budżecie na zapewnienie odpowiedniej obsługi komunikacyjnej i wyposażenie w sieci infrastruktury technicznej.</p>
<b>IV WYŁOŻENIE</b>									
21	03.11.2023		<p><b>24/</b> Wnosimy o zmianę przeznaczenia naszej nieruchomości nr. 110/1 tereny rolnicze, zadrzewień śródpolnych, łąk i pastwisk symbol w planie 7 R/Z w części przy cieku wodnym dolinie rzeki Mrowna na odległości 20 metrów oraz na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej symbol w planie MN w pozostałej części.</p>	110/1		X		X	<p><b>Uwaga nieuwzględniona.</b></p> <p>Teren rolniczy, zadrzewień śródpolnych, łąk i pastwisk R/Z został wprowadzony wzdłuż rzeki Mrowna zgodnie z konturem użytku gruntowego LV i zakłada funkcję ochronną istniejących siedlisk przyrodniczych. Ponadto wyznaczona szerokość terenu R/Z uwzględnia uwarunkowania naturalne terenu. Zaproponowany w projekcie mpzp teren o symbolu 7R/Z (obecnie 8R/Z) w obrębie działki nr ew. 110/1 daje możliwość lokalizowania zabudowy w stosunkowo bliskim sąsiedztwie cieku wodnego.</p>
22	06.11.2023		<p><b>25/</b> Wnoszę o rozszerzenie projektowanej strefy mieszkaniowej do naturalnej granicy jaką jest rów melioracyjny rozszerzoną tak jak na załączonym rysunku. Takie rozwiązanie spowoduje lepszy współczynnik powierzchni przeznaczonych pod zabudowę, do powierzchni komunikacji. Oparcie rozszerzenia na samej linii rowu spowodowało by powstanie działek, które nie spełniają wymogów opisanych w założeniach planu. Uważam, że jest to duże ustępstwo z mojej strony w porównaniu do uzgodnień z wcześniejszego studium, które powinno być wytyczna do projektowanego planu.</p>	141/2		X		X	<p><b>Uwaga nieuwzględniona w odniesieniu do wnioskowanej zabudowy za rowem.</b></p> <p>Strefa zabudowy mieszkaniowej MN zostanie zwiększona wyłącznie do rowu melioracyjnego - terenu 11WS, który stanowi naturalną barierę rozdzielającą tereny zabudowy mieszkaniowej i tereny rolnicze. Zaprojektowane przeznaczenie MN zostało wprowadzone w oparciu o faktyczne zapotrzebowanie i możliwości zagospodarowania w maksymalnie możliwej części.</p> <p>Zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz z uwzględnieniem wyposażenia w infrastrukturę techniczną, zwiększanie terenów przewidzianych pod zabudowę w</p>



Załącznik Nr 3  
do Uchwały Nr 65/IX/2024  
Rady Gminy Żabia Wola  
z dnia 28 listopada 2024r.

**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 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 roku, poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 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) 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)**

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

**II. BUDOWA WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI**

**Wodociągi:**

Miejscowość Musuły pokryta jest siecią wodociągową.

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 miejscowości Musuły brak jest sieci kanalizacyjnej.

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 realizacji lokalnych systemów oczyszczania ścieków, z wyłączeniem terenów o symbolu 1MN,U, 2MN,U, 1MW, 15MN - 17MN, 1R, 2R, 3R, 5R.

**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 65/IX/2024

Rady Gminy Żabia Wola

z dnia 28 listopada 2024 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) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**