

Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim
z dnia r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Czarny Las w rejonie ul. Cedrowej w gminie Grodzisk Mazowiecki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.¹⁾) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zm.²⁾) w związku z Uchwałą Nr 807/2014 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 24 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Czarny Las w rejonie ul. Cedrowej w gminie Grodzisk Mazowiecki, stwierdzając brak naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodzisk Mazowiecki” uchwalonego Uchwałą Nr 588/2010 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 3 marca 2010 r. zmienionego uchwałą Nr 337/2012 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 22 maja 2012 r. uchwała się, co następuje:

Rozdział 1
Zakres regulacji planu

§1.

1. Uchwała się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Czarny Las w rejonie ul. Cedrowej w gminie Grodzisk Mazowiecki”, zwany dalej planem, obejmujący obszar, którego granice wyznacza się na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, a które przebiegają po:
 - 1) **od północy** – zaczynając od punktu stanowiącego północno-zachodni narożnik działki ew. nr 32/1 z obrębu Czarny Las następnie po północnej granicy obrębu Czarny Las do punktu stanowiącego północno-wschodni narożnik dz. ew. nr 33/2;
 - 2) **od wschodu** – zaczynając od punktu stanowiącego północno-wschodni narożnik dz. ew. nr 33/2 dalej po wschodniej granicy obrębu Czarny Las do punktu stanowiącego północno-zachodni wierzchołek dz. ew. nr 53/1 z obrębu Czarny Las;
 - 3) **od południa** – zaczynając od punktu stanowiącego północno-zachodni wierzchołek dz. ew. nr 53/1 do południowo-wschodniego wierzchołka dz. ew. nr 41/12 z obrębu Czarny Las, dalej południowymi granicami działek ew. nr 41/12 i 41/1 z obrębu Czarny Las do punktu stanowiącego południowo-zachodni narożnik dz. ew. nr 41/1 z obrębu Czarny Las;
 - 4) **od zachodu** – zaczynając od punktu stanowiącego południowo-zachodni narożnik dz. ew. nr 41/1 dalej po wschodniej granicy dz. ew. nr 1 z obrębu Czarny Las do punktu stanowiącego północno-zachodni narożnik działki ew. nr 32/1.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami, są:
 - 1) rysunek planu, sporządzony w skali 1:1000 – stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§2.

1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do granic obszaru objętego planem.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granice obszaru objętego planem;

¹⁾ zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2013 r. poz. 645, 1318 oraz z 2014 r. poz. 379, 1072.

²⁾ zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2015 r. poz. 443, 774.

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
 - 4) granice strefy ochrony konserwatorskiej – zabytek archeologiczny;
 - 5) linie zabudowy nieprzekraczalne;
 - 6) linia elektroenergetyczna 15 kV do zmiany przebiegu lub skablowania;
 - 7) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem wyróżniający go spośród innych terenów lub tylko symbolem literowym.
3. Wskazuje się, oznaczone na rysunku planu elementy informacyjne planu wynikające z wymogów przepisów odrębnych: granice pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV.
4. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§3.

1. Na obszarze, o którym mowa w § 1 ust. 1, określa się:
 - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasady ochrony środowiska i przyrody;
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
 - 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
 - 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 11) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
 - 12) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
 - 13) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
 - 14) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów, z jakich mogą być wykonane;
 - 15) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
2. Na obszarze, o którym mowa w § 1 ust. 1, ze względu na występujące uwarunkowania plan nie określa:
 - 1) zasad ochrony krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

§4.

1. Ilekróć w planie jest mowa o:

- 1) **kwalifikacji w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku** – należy przez to rozumieć zróżnicowany poziom hałasu dla różnych rodzajów terenów w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 2) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów obiektów budowlanych niebędących urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej, która może być przekroczona, o ile ustalenia planu tak stanowią i na warunkach ustalonych w planie;
- 3) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana, nieutwardzona, a także wody powierzchniowe – wyrażoną jako procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej. W szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli nadziemnych i podziemnych;
- 4) **powierzchni użytkowej liczonej dla potrzeb określenia liczby miejsc do parkowania** – należy przez to rozumieć powierzchnie pomieszczeń, na wszystkich kondygnacjach, służących do zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem całego budynku lub jego części;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć: rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone, jako jedyne lub przeważające na działce budowlanej, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu podstawowym lub powierzchnia tego przeznaczenia nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu dopuszczalnym nie może być większa niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej; maksymalna powierzchnia przeznaczenia dopuszczalnego może być precyzowana w ustaleniach szczegółowych;
- 7) **przeznaczeniu towarzyszącym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie wprowadzone lub istniejące jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, które nie zmienia charakteru tego przeznaczenia;
- 8) **strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – W.O.CH.K.** – należy przez to rozumieć obszar objęty ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody, na dzień uchwalenia planu rozporządzenie Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 14 lutego 2007 r. Nr 42, poz. 870);
- 9) **tunelach ekologicznych** – należy przez to rozumieć otwory w ogrodzeniach umożliwiające migracje drobnych zwierząt z zastosowaniem jednego z poniższych rozwiązań: fundamentów punktowych, ogrodzenia bez podmurówek, ogrodzenia z podmurówką nie wystającą ponad powierzchnię terenu, zachowanie przerw w podmurówce w postaci otworów o minimalnej średnicy 15 cm lub 15 cm x 15 cm w rozstawie 10 m umieszczonych na wysokości poziomu terenu, zachowania prześwitu o szerokości minimum 10 cm pomiędzy cokołem, a elementem ażurowym ogrodzenia, jeżeli cokol nie przekracza wysokości 10 cm;
- 10) **usługach** – należy przez to rozumieć budynek lub lokal użytkowy wbudowany do prowadzenia działalności, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, a w szczególności: handel detaliczny, usługi gastronomiczne, biura i pośrednictwo finansowe, usługi poczty i telekomunikacji, usługi

nauki, edukacji, oświaty, zdrowia, kancelarie, usługi sportu, turystyki i rekreacji, usługi kultury, w tym: wystawy, ekspozycje, pracownie artystyczne, drobne usługi rzemieślnicze takie jak: usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze, krawieckie, fotograficzne, zegarmistrzowskie oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku i naprawy serwisowe,

- 11) **wymianie zabudowy** – należy przez to rozumieć rozbiórkę istniejącego budynku lub obiektu budowlanego i budowę w jego miejsce nowego budynku lub obiektu budowlanego wyłącznie według zasad ustalonych w planie.
2. Inne pojęcia i definicje wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią odpowiednich przepisów odrębnych.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§5.

1. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów:
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
 - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywnej – oznaczone na rysunku planu symbolem **MNi**;
 - 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej – oznaczone na rysunku planu symbolem **MNE**;
 - 4) teren usług – oznaczony na rysunku planu symbolem **U**;
 - 5) tereny zieleni – oznaczone na rysunku planu symbolem **Z**;
 - 6) teren wód powierzchniowych – oznaczony na rysunku planu symbolem **WS**;
 - 7) tereny dróg wewnętrznych – oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**;
 - 8) tereny dróg publicznych klasy lokalnej – oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-L**;
 - 9) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-D**.
2. Terenami inwestycji celu publicznego są tereny: dróg publicznych klasy lokalnej KD-L oraz dróg publicznych klasy dojazdowej KD-D.

§6.

1. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu.
2. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać poprzez odczyt osi odpowiednich linii na rysunku planu.
3. Określa się linie rozgraniczające terenu drogi publicznej klasy lokalnej 1KD-L jako granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.
4. Określa się linie rozgraniczające terenów: dróg publicznych klasy lokalnej 2KD-L i 3KD-L oraz dróg publicznych klasy dojazdowej KD-D jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

§7.

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) określa się zasady lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości:
 - a) z uwzględnieniem ustaleń § 4 ust. 1 pkt 2 ustala się lokalizowanie nowych obiektów budowlanych zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - b) z uwzględnieniem ustaleń § 4 ust. 1 pkt 2 ustala się lokalizowanie nowych obiektów budowlanych nie bliżej niż 6 m od granicy drogi wewnętrznej nie wyznaczonej na rysunku planu liniami rozgraniczającymi lub 4 m od granicy sięgacza,
 - c) z uwzględnieniem ustaleń § 4 ust. 1 pkt 2 ustala się lokalizowanie nowych obiektów budowlanych nie bliżej niż 3 m od skarpy rowów otwartych,

- d) z uwzględnieniem ustaleń § 4 ust. 1 pkt 2 ustala się lokalizowanie nowych obiektów budowlanych nie bliżej niż 20 m od linii brzegów zbiorników wodnych,
 - e) ustalenia lit a, b i c nie dotyczą:
 - realizacji elementów termomodernizacji,
 - części podziemnych budynków,
 - wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 1,5 m, takich części budynków, jak: balkony, werandy, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszenia dachu, schody zewnętrzne, rampy,
 - obiektów małej architektury,
 - urządzeń budowlanych,
 - infrastruktury technicznej, miejsc do parkowania i dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu,
 - f) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Dopuszcza się roboty budowlane i remonty, nadbudowę, przebudowę, rozbudowę (nie obejmującą powiększenia powierzchni zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej terenu lub obiektu od którego wyznaczono linie zabudowy części istniejącej zabudowy, która usytuowana jest w pasie terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi terenu lub obiektu od którego wyznaczono linie zabudowy, a nieprzekraczalną linią zabudowy). W przypadku wymiany budynków należy uwzględnić nieprzekraczalne linie zabudowy
 - g) nie dopuszcza się sytuowania nowych budynków przy granicy sąsiedniej działki budowlanej, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej.
- 2) ustala się następujące zasady i warunki sytuowania ogrodzeń, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej:
- a) dopuszcza się realizację ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg, z uwzględnieniem odległości od gazociągów średniego ciśnienia wynoszącej nie mniej niż 0,5 m od gazociągu,
 - b) dopuszcza się miejscowe przesunięcia ogrodzenia w głąb terenu dla ominięcia, w szczególności: drzew, urządzeń infrastruktury technicznej oraz umieszczenia bram i furtek,
 - c) dopuszcza się ogrodzenia z metalu, drewna, kamienia, cegły,
 - d) za wyjątkiem elementów słupów i podmurówek zakazuje się realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych oraz ogrodzeń pełnych,
 - e) ustala się: maksymalną wysokość ogrodzenia na 1,8 m od urządzonego poziomego terenu (z wyjątkiem bram i furtek), ogrodzenia ażurowe pomiędzy słupkami minimum 50% powierzchni przęsła (nie dotyczy ogrodzeń z wypełnieniem z drewna), cokół pełny maksymalnie do wysokości 0,6 m nad poziom terenu oraz umieszczanie w ogrodzeniach tuneli ekologicznych;
- 3) ustala się następujące zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury:
- a) jako obiekty małej architektury dopuszcza się, w szczególności: figurki, krzyże, pojemniki z zielenią, murki, ławki, elementy placów zabaw, miejsca lub obudowy na pojemniki na śmieci i trzepaki,
 - b) realizacja obiektów małej architektury z uwzględnieniem określonego w planie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) ustala się następujące zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych:
- a) lokalizacja na płaszczyźnie elewacji budynków, maksymalnie do wysokości stropu nad najwyższą kondygnacją nadziemną,
 - b) lokalizacja na konstrukcji wolnostojącej z zastrzeżeniem, iż w ramach takiej konstrukcji istnieje możliwość umieszczenia: jednego znaku bądź reklamy, jednej tablicy czy urządzenia reklamowego,
 - c) maksymalna jednostkowa powierzchnia informacyjna do 3 m²,

- d) łączna powierzchnia informacyjna w ramach działki budowlanej do 6 m²,
 - e) zakaz stosowania tablic i urządzeń reklamowych ze zmienną ekspozycją obrazu;
- 5) określa się zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych:
- a) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków na działce budowlanej, nakazuje się stosowanie odcieni elewacji spośród kolorów: białego, beżowego, kremowego, żółtego, brązowego; dopuszcza się stosowanie odcieni elewacji spoza wyznaczonych kolorów i przedziałów wyłącznie na fragmentach ścian budynku, takich jak pasy cokołowe, gzymsy oraz inne ozdobne elementy i detale architektoniczne, nieprzekraczających 10% powierzchni danej elewacji,
 - b) ustalenia lit. a nie dotyczą materiałów elewacyjnych w kolorach dla nich naturalnych, w szczególności: miedzi, szkła, drewna, betonu, ceramiki, kamienia,
 - c) ustala się pokrycie dachów dachówką ceramiczną, betonową lub blachodachówką, w odcieniach spośród kolorów brązowego, czerwonego lub grafitowego; dopuszcza się pokrycie dachów takie jak strzecha, łupki, gont, w kolorach dla nich naturalnych.

§8.

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody:

- 1) w obejmującej obszar planu strefie zwykłej W.O.CH.K., o której mowa w § 4 ust. 1 pkt 8 obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody;
- 2) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza, poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 3) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi, zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w tym także w zakresie łączności publicznej;
- 4) ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska oraz zakaz składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych;
- 5) zakazuje się odprowadzania do gleby i wód ścieków;
- 6) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i wód drenazowych do kanalizacji bytowej, a z powierzchni utwardzonych komunikacji należy zapewnić odpowiednie ich podczyszczenie w urządzeniach osadnikowych w przypadku takiej konieczności;
- 7) przyjmuje się odpowiednie rodzaje przeznaczenia dla poszczególnych rodzajów terenów, dla których obowiązują wartości dopuszczalne poziomów hałasu w środowisku określone w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 8) zgodnie z ustaleniami dla terenów ustala się zachowanie minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej, na każdej działce budowlanej.

§9.

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustala się ochronę zabytku archeologicznego nr ew. AZP 60-62/39 (na terenie 3MNi) w formie strefy ochrony konserwatorskiej w granicach zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) na terenie położonym w granicach strefy, o której mowa w pkt 1, ustala się obowiązek zachowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczących postępowania z zabytkami w procesie budowlanym.

§10.

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) określa się granice pasa technologicznego wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV po 5 m od jej osi; w pasie technologicznym wymagane jest zachowanie warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji linii, ustalonych w przepisach odrębnych,

- 2) ustala się zakaz lokalizowania w obszarze planu składów kruszyw i materiałów budowlanych, punktów handlu gazem płynnym i paliwami na potrzeby motoryzacji, składowisk opału, odpadów, złomu, domów weselnych.

§11.

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
 - 1) ustala się zaopatrzenie terenu, przeznaczonego w planie na cele zabudowy, w infrastrukturę techniczną w ramach istniejących i rozbudowanych zbiorowych systemów uzbrojenia w:
 - a) sieć wodociągową,
 - b) sieci kanalizacji,
 - c) zaopatrzenia w gaz,
 - d) sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
 - e) zaopatrzenia w ciepło, z dopuszczeniem stosowania rozwiązań indywidualnych,
 - f) sieci telekomunikacyjne telefoniczne;
 - 2) w stosunku do urządzeń nadziemnych i podziemnych infrastruktury technicznej, ustala się:
 - a) zachowanie z możliwością rozbudowy, modernizacji i przebudowy, w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem,
 - b) dopuszczenie likwidacji z uwagi na stan techniczny lub zaniechanie eksploatacji,
 - c) lokalizowanie infrastruktury technicznej w terenach dróg,
 - d) dopuszczenie lokalizowania infrastruktury technicznej poza terenami dróg, w taki sposób, aby zminimalizować mogące wystąpić kolizje z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu, w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą terenu.
2. W zakresie obsługi infrastrukturą techniczną, ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w wodę:
 - a) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i na cele przeciwpożarowe z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm, zasilanej z sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 110 mm zlokalizowanej w ul. Cisowej, Sumakowej lub Wiązowej,
 - b) dopuszczenie lokalizacji studzien i źródeł służących do zaopatrzenia w wodę dla potrzeb gospodarczych,
 - c) nakaz uwzględnienia zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych. Zgodnie z przepisami odrębnymi zaopatrzenie na cele przeciwpożarowe winno uwzględniać hydranty nadziemne lub w wyjątkowych przypadkach podziemne oraz ich odpowiednie parametry;
 - 2) odprowadzanie ścieków bytowych:
 - a) odprowadzanie ścieków do systemu kanalizacji, poprzez przewody o średnicy nie mniejszej niż: 50 mm dla przewodów tłocznych lub 160 mm dla przewodów grawitacyjnych, doprowadzonych do przewodu tłoczego zlokalizowanych w ul. Cisowej lub Sumakowej z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni poza obszarem planu,
 - b) dopuszczenie odprowadzenia ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych i wywóz do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków;
 - 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
 - a) ustala się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych na teren nieutwardzony (do ziemi) w granicach działki budowlanej, przy czym dopuszcza się możliwość realizacji zbiorników retencyjnych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w miejscu ich powstawania, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej,

- b) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych dróg poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne (rowy infiltracyjne, rowy retencyjno-infiltracyjne, rowy odwadniające), drenaż lub deszczowe studnie chłonne,
 - c) podczyszczenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dróg i miejsc do parkowania z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony wód;
- 4) zasilanie w energię elektryczną:
- a) zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, istniejącej i projektowanej, kablowej lub napowietrznej z istniejących stacji transformatorowych w obszarze planu lub poza obszarem planu,
 - b) dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną przy pomocy urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego, aerotermalną lub geotermalną, o mocy nie przekraczającej 100 kW,
 - c) oznacza się na rysunku planu napowietrzną linię elektroenergetyczną średniego napięcia 15kV do zmiany przebiegu lub skablowania;
- 5) zaopatrzenie w gaz:
- a) zasilanie z projektowanej sieci gazowej średniego ciśnienia przewodami o średnicy nie mniejszej niż 32 mm, zasilanej z gazociągu wysokiego ciśnienia Ø 400 mm ze stacji redukcyjno-pomiarowych I° stopnia Grodzisk Mazowiecki oraz Rokitno (poza obszarem planu),
 - b) dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników gazowych dla celów bytowych i gospodarczych;
- 6) zaopatrzenie w ciepło:
- a) zaopatrzenie poprzez zasilanie w szczególności: paliwem gazowym, olejem opałowym o niskiej zawartości siarki (do 0,3%), energią elektryczną, ze źródeł geotermalnych, energii słonecznej lub stałymi paliwami ekologicznymi, jeżeli ich stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi prawa ochrony środowiska,
 - b) dopuszcza się wytwarzanie ciepła z odnawialnych źródeł energii na warunkach określonych w przepisach odrębnych (z wyjątkiem wiatrowni),
 - c) wykluczenie stosowania w nowych obiektach paliw stałych (za wyjątkiem biomasy), jako podstawowego źródła ciepła;
- 7) zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne:
- zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne z istniejącej i planowanej do rozbudowy sieci telekomunikacyjnej oraz dopuszczenie lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie gospodarki odpadami:
- a) ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się wyłącznie wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę,
 - c) na całym obszarze planu zakazuje się lokalizacji składowisk odpadów oraz obiektów służących przetwarzaniu odpadów.

§12.

1. Ustala się realizację miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej, na której sytuowana jest inwestycja, z dopuszczeniem realizacji miejsc do parkowania w garażach, według minimalnego wskaźnika określonego na:
- 1) zabudowa mieszkaniowa – 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny,
 - 2) usługi – 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej dla usług, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal usługowy.

2. Dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nakazuje się zapewnić co najmniej:
- 1) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15,
 - 2) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40,
 - 3) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100,
 - 4) 4 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe dla terenów

§13.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MN** i **2MN**, ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
 - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleni urządzona,
 - c) przeznaczenie dopuszczalne: usługi jako wbudowane usługowe lokale użytkowe, drogi wewnętrzne;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody:**
 - a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego odpowiednio według § 7,
 - b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8,
 - c) kwalifikacja w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - a) na działce budowlanej dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną w formie wolno stojącej, garaże i budynki gospodarcze,
 - b) w budynku mieszkalnym jednorodzinnym dopuszcza się wbudowane usługowe lokale użytkowe do 30% jego powierzchni całkowitej, w tym usługi handlu do 50 m² powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
 - c) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane,
 - d) ustalenia dotyczące zasad lokalizacji oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio według § 7 pkt 1,
 - e) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 70% powierzchni działki budowlanej,
 - minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej: 0,01,
 - maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej: 0,4,
 - maksymalna wysokość zabudowy 10 m, w tym: 10 m dla budynków mieszkalnych, 6 m dla budynków gospodarczych lub garaży,
 - f) kolorystyka elewacji budynków i dachów – odpowiednio według § 7 pkt 5,
 - g) kąt nachylenia połaci dachowych: ustala się dachy spadziste o nachyleniu od 25° do 42° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,
 - h) dla ogrodzeń działek obowiązują ustalenia § 7 pkt 2,
 - i) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 3,
 - j) dla sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązują ustalenia § 7 pkt 4,
 - k) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 1500 m²,

- l) dla obiektów infrastruktury technicznej lub infrastruktury drogowej powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1 m²,
 - m) w zakresie zasad realizacji i minimalnej liczby miejsc do parkowania obowiązują ustalenia § 12;
- 4) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:**
- a) ustala się minimalną powierzchnię działek na 1500 m²,
 - b) ustala się minimalną szerokość frontu działek na 25 m,
 - c) ustala się kąt położenia granicy wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°,
 - d) zasady ustalone lit a, b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne;
- 5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** określa się granice pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV – ustalenia według § 10 pkt 1;
- 6) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**
- a) obsługa komunikacyjna z dróg: 1KD-L – ul. Cisowa, 2KD-L – ul. Cedrowa, 3KD-L – ul. Sumakowa, 3KD-D – ul. Wiązowa, 1KDW, 2KDW,
 - b) dopuszcza się dostęp do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi lub poprzez sięgacze,
 - c) dopuszcza się wyznaczenie dodatkowych dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 5 m, jako dojazdów do działek budowlanych w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy,
 - d) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;
- 7) **obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11;
- 8) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**
- a) do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu,
 - b) do czasu skablowania lub zmiany przebiegu istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV, ustala się uwzględnienie ograniczeń w inwestowaniu w pasie po 5 m od osi linii na stronę – w pasie technologicznym wymagane jest zachowanie warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji linii, ustalonych w przepisach odrębnych;
- 9) **określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 1%.**

§14.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywnej oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MNi, 2MNi i 3MNi, ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
 - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona,
 - c) przeznaczenie dopuszczalne: usługi jako wbudowane usługowe lokale użytkowe;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody:**

- a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego odpowiednio według § 7,
 - b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8,
 - c) kwalifikacja w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**
na terenie 3MNi w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – zabytku archeologicznego obowiązują ustalenia § 9;
- 4) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
- a) na działce budowlanej dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną w formie wolno stojącej, bliźniaczej lub szeregowej, garaże i budynki gospodarcze,
 - b) w budynku mieszkalnym jednorodzinnym dopuszcza się wbudowane usługowe lokale użytkowe do 30% jego powierzchni całkowitej, w tym usługi handlu do 50 m² powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
 - c) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wbudowane lub dobudowane,
 - d) ustalenia dotyczące zasad lokalizacji oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio według § 7 pkt 1,
 - e) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 70% powierzchni działki budowlanej,
 - minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej: 0,01,
 - maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej: 0,3,
 - maksymalna wysokość zabudowy 8 m,
 - f) kolorystyka elewacji budynków i dachów – odpowiednio według § 7 pkt 5,
 - g) kąt nachylenia połaci dachowych: ustala się dachy spadziste o nachyleniu od 25° do 42° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,
 - h) dla ogrodzeń działek obowiązują ustalenia § 7 pkt 2,
 - i) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 3,
 - j) dla sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązują ustalenia § 7 pkt 4,
 - k) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego nie może być mniejsza niż: 1600 m²,
 - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej nie może być mniejsza niż: 800 m²,
 - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej nie może być mniejsza niż: 400 m²,
 - l) dla obiektów infrastruktury technicznej lub infrastruktury drogowej powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1 m²,
 - m) w zakresie zasad realizacji i minimalnej liczby miejsc do parkowania obowiązują ustalenia § 12;
- 5) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:**
- a) ustala się minimalną powierzchnię działek na:
 - 1600 m² – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego,
 - 800 m² – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej,
 - 400 m² – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej,
 - b) ustala się minimalną szerokość frontu działek na:
 - 20 m – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego,
 - 10 m – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej,

- 5 m – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej,
 - c) ustala się kąt położenia granicy wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°,
 - d) zasady ustalone lit a, b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne;
- 6) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**
- a) obsługa komunikacyjna z dróg: 2KD-L – ul. Cedrowa, 1KD-D – ul. Malwowa, 2KD-D – ul. Sumakowa, 3KD-D – ul. Wiązowa, 3KDW – ul. Bluszczowa, 4KDW, 5KDW,
 - b) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;
- 7) **obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11;
- 8) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 9) **określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 1%.**

§15.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MNE, 2MNE i 3MNE**, ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona,
 - c) przeznaczenie dopuszczalne: usługi jako wbudowane usługowe lokale użytkowe, drogi wewnętrzne;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody:**
- a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego odpowiednio według § 7,
 - b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8,
 - c) kwalifikacja w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
- a) na działce budowlanej dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną w formie wolno stojącej, garaże i budynki gospodarcze,
 - b) w budynku mieszkalnym jednorodzinnym dopuszcza się wbudowane usługowe lokale użytkowe do 30% jego powierzchni całkowitej, w tym usługi handlu do 50 m² powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
 - c) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane,
 - d) ustalenia dotyczące zasad lokalizacji oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio według § 7 pkt 1,
 - e) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 80% powierzchni działki budowlanej,

- minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej: 0,01,
 - maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej: 0,3,
 - maksymalna wysokość zabudowy 8 m, w tym: 8 m dla budynków mieszkalnych, 5 m dla budynków gospodarczych lub garaży,
- f) kolorystyka elewacji budynków i dachów – odpowiednio według § 7 pkt 5,
 - g) kąt nachylenia połaci dachowych: ustala się dachy spadziste o nachyleniu od 25° do 42° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,
 - h) dla ogrodzeń działek obowiązują ustalenia § 7 pkt 2,
 - i) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 3,
 - j) dla sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązują ustalenia § 7 pkt 4,
 - k) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m²,
 - l) dla obiektów infrastruktury technicznej lub infrastruktury drogowej powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1 m²,
 - m) w zakresie zasad realizacji i minimalnej liczby miejsc do parkowania obowiązują ustalenia § 12;
- 4) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:**
 - a) ustala się minimalną powierzchnię działek na 2000 m²,
 - b) ustala się minimalną szerokość frontu działek na 25 m,
 - c) ustala się kąt położenia granicy wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°,
 - d) zasady ustalone lit a, b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne;
 - 5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** określa się granice pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV – ustalenia według § 10 pkt 1;
 - 6) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**
 - a) obsługa komunikacyjna z dróg: 1KD-L – ul. Cisowa (w tym przez teren 2MN), 2KD-L – ul. Cedrowa,
 - b) dopuszcza się dostęp do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi lub poprzez sięgacze,
 - c) za zgodne z planem uznaje się wyznaczenie dodatkowych dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 5 m, jako dojazdów do działek budowlanych w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy,
 - d) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;
 - 7) **obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11;
 - 8) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**
 - a) do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu,
 - b) do czasu skablowania lub zmiany przebiegu istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV, ustala się uwzględnienie ograniczeń w inwestowaniu w pasie po 5 m od osi linii na stronę – w pasie technologicznym wymagane jest zachowanie warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji linii, ustalonych w przepisach odrębnych;

- 9) **określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 1%.**

§16.

Dla terenu zabudowy usługowej oznaczonego na rysunku planu symbolem U, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: usługi z zakresu opieki społecznej, usługi zdrowia z wyjątkiem szpitali,
- b) przeznaczenie towarzyszące: usługi z zakresu gastronomii, usługi handlu, wbudowane lokalne mieszkalne, urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona,
- c) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody:

- a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego odpowiednio według § 7,
- b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8,
- c) kwalifikacja w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku jak dla terenu domów opieki społecznej;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 100 m²,
- b) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane,
- c) ustalenia dotyczące zasad lokalizacji oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio według § 7 pkt 1,
- d) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 70% powierzchni działki budowlanej,
 - minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej: 0,01,
 - maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej: 0,4,
 - maksymalna wysokość zabudowy 8 m, w tym: 8 m dla budynków usługowych, 5 m dla budynków gospodarczych lub garaży,
- e) kolorystyka elewacji budynków i dachów – odpowiednio według § 7 pkt 5,
- f) kąt nachylenia połaci dachowych: ustala się dachy spadziste o nachyleniu od 25° do 42° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,
- g) dla ogrodzeń działek obowiązują ustalenia § 7 pkt 2,
- h) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 3,
- i) dla sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązują ustalenia § 7 pkt 4,
- j) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m²,
- k) dla obiektów infrastruktury technicznej lub infrastruktury drogowej powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1 m²,
- l) w zakresie zasad realizacji i minimalnej liczby miejsc do parkowania obowiązują ustalenia § 12;

4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:

- a) ustala się minimalną powierzchnię działek na 2000 m²,
- b) ustala się minimalną szerokość frontu działek na 25 m,
- c) ustala się kąt położenia granicy wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°,
- d) zasady ustalone lit a, b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne;

- 5) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**
 - a) obsługa komunikacyjna z dróg: 1KD-L – ul. Cisowa, 1KDW,
 - b) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;
- 6) **obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11;
- 7) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 8) **określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 1%.**

§17.

Dla terenów zieleni oznaczonych na rysunku planu: **1Z i 2Z**, ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
przeznaczenie podstawowe: zieleni,
przeznaczenie dopuszczalne: wody powierzchniowe;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - a) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 90% powierzchni działki budowlanej,
 - c) ustala się zakaz lokalizowania budynków,
 - d) ustala się zakaz realizacji urządzeń reklamowych,
 - e) ogrodzenia – dopuszcza się ogrodzenia ażurowe bez cokołu, o wysokości nie większej niż 1,8 m,
 - f) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 3;
- 3) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** ustala się zakaz realizacji zabudowy;
- 4) **zasady obsługi komunikacyjnej:**
obsługa komunikacyjna z dróg: 3KD-L – ul. Sumakowa, 1KDW (przez teren 1MN);
- 5) **zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11;
- 6) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 7) **określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na poziomie 0,1%.**

§18.

Dla terenu wód powierzchniowych oznaczonego na rysunku planu symbolem **WS**, ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
 - a) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe – rów,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia wodne;

- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - a) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 90% powierzchni terenu,
 - c) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń oraz tablic i urządzeń reklamowych;
- 3) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**
obsługa komunikacyjna z drogi 3KD-L – ul. Sumakowa;
- 4) **obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11;
- 5) **określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 1%.**

§19.

Dla terenów dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KD-L, 2KD-L, 3KD-L**, ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
 - a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej,
 - b) przeznaczenie towarzyszące: chodniki, rowy odwadniające,
 - c) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - a) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu:
 - dla drogi 1KD-L od 2,5 m do 5 m (w obszarze planu część drogi),
 - dla drogi 2KD-L od 4,5 m do 9 m (w obszarze planu część drogi) z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi 3KD-L 11,5 m (w obszarze planu część drogi) z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) przekrój 1x2 – jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu,
 - c) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi lokalnej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
 - d) zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych,
 - e) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wewnątrz terenu drogi,
 - f) dopuszcza się miejsca do parkowania,
 - g) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych;
- 3) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z drogą, z urządzeniami infrastruktury technicznej, z komunikacją pieszą i rowerową, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy;
- 4) **obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11;

- 5) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 6) **określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 1%.**

§20.

Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D**, ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
 - a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej,
 - b) przeznaczenie towarzyszące: chodniki, rowy odwadniające,
 - c) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - a) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu:
 - dla drogi 1KD-D od 15 m do 19 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi 2KD-D od 15 m do 16,5 m,
 - dla drogi 3KD-D od 4,4 m do 9 m (w obszarze planu część drogi) z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) przekrój 1x2 – jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu,
 - c) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi dojazdowej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
 - d) zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych,
 - e) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wewnątrz terenu drogi,
 - f) dopuszcza się miejsca do parkowania,
 - g) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych;
- 3) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z drogą, z urządzeniami infrastruktury technicznej, z komunikacją pieszą i rowerową, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy;
- 4) **obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11;
- 5) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 6) **określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 1%.**

§21.

Dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW**, ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
 - a) przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna,
 - b) przeznaczenie towarzyszące: chodniki, rowy odwadniające,
 - c) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - a) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu:
 - dla drogi 1KDW od 10 m do 20 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi 2KDW od 6 m do 12,5 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi 3KDW od 10 m do 23 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi 4KDW od 10 m do 23 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi 5KDW od 10 m do 23 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) przekrój 1x2 – jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu,
 - c) minimalna szerokość pasa ruchu 2 m,
 - d) zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych,
 - e) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wewnątrz terenu drogi,
 - f) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych;
- 3) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z drogą, z urządzeniami infrastruktury technicznej, z komunikacją pieszą i rowerową, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy;
- 4) **obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11;
- 5) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 6) **określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 1%.**

Rozdział 4

Przepisy przejściowe i końcowe

§22.

Z dniem wejścia w życie planu, na obszarze objętym niniejszym planem, tracą moc obowiązującą ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w gminie Grodzisk Mazowiecki dla części miejscowości Czarny Las uchwalonego uchwałą Nr 222/2008 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 30 stycznia 2008 r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego Nr 86 z dnia 30 maja 2008 r. poz. 3087.

§23.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Grodziska Mazowieckiego.

§24.

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