



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI WSI CZARNY LAS W REJONIE UL. KALINOWEJ W GMINIE GRODZISK MAZOWIECKI – ETAP II

SPORZĄDZANEGO NA MOCY UCHWAŁY NR 477/2017 RADY MIEJSKIEJ
W GRODZISKU MAZOWIECKIM Z DNIA 25 STYCZNIA 2017 R.,
ZMIENIONĄ UCHWAŁĄ NR 601/2017 RADY MIEJSKIEJ
W GRODZISKU MAZOWIECKIM Z DNIA 27 WRZEŚNIA 2017 R.
ORAZ UCHWAŁĄ NR 665/2021 RADY MIEJSKIEJ Z DNIA 20 GRUDNIA 2021 R.

Główny projektant:	mgr inż. Renata Laszczka mgr inż. Katarzyna Łysyganicz-Francuzik
Urbanistyka:	mgr inż. Adam Bieniek (WA-443)
	mgr inż. Piotr Jaworski
	mgr inż. Marta Sarna
	mgr inż. Adam Wałpuski
Komunikacja:	mgr Leszek Szczepaniak
Prognoza finansowa:	mgr inż. Adam Bieniek rzeczoznawca majątkowy nr upr. 7021 mgr inż. Martyna Sokólska
Środowisko:	mgr inż. arch. kraj. Eliza Gnyś



Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim
z dnia r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Czarny Las w rejonie ul. Kalinowej w gminie Grodzisk Mazowiecki – etap II

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. jedn. Dz. U. z 2022 r., poz. 559, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2022 r., poz. 503, z późn. zm.) w związku z Uchwałą Nr 477/2017 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 25 stycznia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Czarny Las w rejonie ul. Kalinowej w gminie Grodzisk Mazowiecki zmienionej Uchwałą Nr 601/2017 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 27 września 2017 r. oraz Uchwałą Nr 665/2021 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 20 grudnia 2021 r., 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., Uchwałą Nr 738/2018 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 30 maja 2018 r., Uchwałą Nr 185/2019 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 30 września 2019 r. oraz Uchwałą Nr 768/2022 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 29 czerwca 2022 r. uchwala się, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§1.

1. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Czarny Las w rejonie ul. Kalinowej w gminie Grodzisk Mazowiecki – etap II”, zwany dalej „planem” obejmujący obszar, którego granice przebiegają:
 - 1) **od północy** – zaczynając od północno-zachodni narożnik dz. ew. nr 42, dalej po północnej granicy dz. ew. nr 42, do punktu stanowiącego przedłużenie zachodniej granicy dz. ew. nr 43/10 na północną granicę dz. ew. nr 42, następnie przez dz. ew. nr 42 i 43/3 i po zachodnich granicach dz. ew. nr 43/10, 44/21, 44/22, 44/23, 46/13, 46/14 do punktu stanowiącego południowo-zachodnią krawędź działki ew. nr 46/14, dalej południowymi granicami dz. ew. nr 46/14, 46/17, 46/12, 46/6, 46/20, 46/9, 46/10 do punktu stanowiącego południowo-wschodnią krawędź dz. ew. nr 46/10, następnie w kierunku północnym wschodnimi granicami dz. ew. nr 46/10, 44/7, 43/16, 42 do punktu stanowiącego północno-wschodnią krawędź dz. ew. nr 42, następnie przez działki ew. nr 52 do punktu stanowiącego północno-zachodnią krawędź dz. ew. nr 53/1, dalej po północnej granicy obrębu Czarny Las do punktu stanowiącego północno-zachodni narożnik dz. ew. 59, następnie do punktu stanowiącego południowo-zachodni narożnik dz. ew. 59, następnie do punktu stanowiącego południowo-wschodni narożnik dz. ew. 59, następnie do punktu stanowiącego północno-wschodni narożnik dz. ew. 59, dalej po północnej granicy obrębu Czarny Las do punktu stanowiącego północno-wschodnią krawędź dz. ew. 67;
 - 2) **od wschodu** – zaczynając od punktu stanowiącego północno-wschodnią krawędź dz. ew. 67 po wschodniej granicy obrębu Czarny Las do punktu stanowiącego południowo-wschodni narożnik dz. ew. nr 89;
 - 3) **od południa** – zaczynając od południowo-wschodniego narożnika dz. ew. nr 89 dalej w kierunku zachodnim po południowej granicy obrębu Czarny Las do południowo-zachodniego narożnika dz. ew. nr 1/1;



- 4) **od zachodu** – zaczynając od południowo-zachodniego narożnika dz. ew. nr 1/1 następnie po zachodniej granicy dz. ew. nr 1/1 z obrębem Czarny Las do północno-wschodniego narożnika dz. ew. nr 17/11, a następnie do północno-wschodniego narożnika dz. ew. nr 42;
 - 5) **z wykluczeniem obszaru** pokrywającego się z granicami dz. ew. nr 48/82 w granicy obrębem Czarny Las.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
- 1) rysunek planu sporządzony w skali 1 : 1 000 – stanowiący załącznik nr 1;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2;
 - 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;
 - 4) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych - zapisane w postaci elektronicznej - stanowiące załącznik nr 4.

§2.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) zwymiarowana odległość w metrach;
 - 4) granica strefy ochrony konserwatorskiej – zabytek archeologiczny;
 - 5) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 6) kapliczka, krzyż przydrożny;
 - 7) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów lub tylko symbolem literowym.
2. Wskazuje się, oznaczone na rysunku planu informacje, w tym elementy informacyjne wynikające z wymogów przepisów odrębnych:
 - 1) strefa ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy (konturu) lasu;
 - 2) drzewo pomnik przyrody wraz ze strefą ochrony 15 m.

§3.

1. W planie określa się:
 - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
 - 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) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
 - 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;



- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
 - 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) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
2. W planie, ze względu na występujące uwarunkowania, nie określa się:
- 1) zasad ochrony krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

§4.

1. Ilekroć w planie jest mowa o:
- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach lub stropodach o dowolnym układzie połączeń dachowych, których kąt nachylenia nie jest większy niż 12°;
 - 2) **dojeździe** – należy przez to rozumieć istniejący lub dopuszczony planem niewyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi fragment terenu, niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek lub obiektów;
 - 3) **linii rozgraniczającej tereny dróg** – należy przez to rozumieć granice pasów drogowych o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych;
 - 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych niebędących urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej, która może być przekroczona, o ile ustalenia szczegółowe planu tak stanowią i na warunkach ustalonych w planie. O ile ustalenia szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej, nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:
 - a) realizacji elementów termomodernizacji istniejących budynków,
 - b) części podziemnych budynków i budowli,
 - c) wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 1,5 m, takich części budynków, jak: balkony, loggie, werandy, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszenia dachu, schody zewnętrzne, rampy,
 - d) infrastruktury technicznej,
 - e) miejsc do parkowania,
 - f) dojazdów,
 - g) ustalenia lit. a-f nie dotyczą nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii brzegowej zbiorników wodnych oznaczonych jako tereny WS, a także od granicy (konturu) lasu;
 - 5) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana, nieutwardzona, a także wody powierzchniowe; w szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli nadziemnych i podziemnych;
 - 6) **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 (bez pomieszczeń pomocniczych i komunikacji);
 - 7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które zostało ustalone, jako jedyne lub przeważające na działce budowlanej, przy czym powierzchnia użytkowa



objektów budowlanych o przeznaczeniu podstawowym nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów budowlanych na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej;

- 8) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na zasadach określonych planem, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów budowlanych o przeznaczeniu dopuszczalnym nie może być większa niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów budowlanych na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 9) **przeznaczeniu towarzyszącym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe lub dopuszczalne, wprowadzone lub istniejące jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego, które nie zmienia charakteru tego przeznaczenia;
 - 10) **sięgaczu** – należy przez to rozumieć wysuniętą część działki, przez którą odbywa się dostęp do drogi publicznej; sięgacz nie jest frontem działki;
 - 11) **strefie ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy (konturu) lasu** – należy przez to rozumieć wskazaną na rysunku planu strefę, w której odległość lokalizowania budynków od granicy (konturu) lasu regulują przepisy odrębne z zakresu prawa budowlanego;
 - 12) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, za wyjątkiem wytwarzania dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, w szczególności:
 - a) handel detaliczny,
 - b) usługi hotelarskie,
 - c) usługi: oświaty, opiekuńcze, wychowawcze,
 - d) usługi administracji,
 - e) biura i pośrednictwo finansowe,
 - f) usługi poczty i telekomunikacji, usługi kurierskie,
 - g) usługi zdrowia,
 - h) usługi gastronomii,
 - i) usługi turystyki i rekreacji,
 - j) usługi kultury (takie jak: wystawy, ekspozycje, pracownie artystyczne),
 - k) drobne usługi rzemieślnicze (takie jak: usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze, krawieckie, fotograficzne, zegarmistrzowskie, oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku i naprawy serwisowe),
 - l) z wykluczeniem, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:
 - domów weselnych,
 - składowisk opału i odpadów,
 - złomowisk oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2 000 m²;
 - 13) **wymianie zabudowy** – należy przez to rozumieć rozbiórkę istniejącego budynku lub obiektu budowlanego i budowę nowego budynku lub obiektu budowlanego wyłącznie według zasad ustalonych w planie;
 - 14) **zabudowie bliźniaczej** – należy przez to rozumieć dwa budynki mieszkalne jednorodzinne rozdzielone ścianami oddzielenia przeciwpożarowego z dylatacją pomiędzy nimi i pozostałych elewacjach usytuowanych swobodnie.
2. Inne pojęcia i definicje wymienione w planie należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z definicjami wynikającymi z Polskich Norm i przepisów odrębnych, a także stosowanych definicji i znaczeń słów określonych w słownikach języka polskiego.



1. Ustala się przeznaczenie terenów, wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczone symbolami literowymi:
 - 1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) **MNE** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej;
 - 3) **MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług;
 - 4) **MN/U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług;
 - 5) **IE** – teren infrastruktury elektroenergetycznej;
 - 6) **ZL** – teren lasu;
 - 7) **ZN** – teren zieleni naturalnej;
 - 8) **WR** – teren wód powierzchniowych – rów;
 - 9) **WS** – teren wód powierzchniowych – staw;
 - 10) **KD-L** – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
 - 11) **KD-D** – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
 - 12) **KDW** – teren drogi wewnętrznej.
2. Ustala się, że linie rozgraniczające terenów: infrastruktury elektroenergetycznej IE, dróg publicznych klasy lokalnej KD-L i dróg publicznych klasy dojazdowej KD-D są tożsame z granicami terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
3. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego, na terenach innych niż wymienione w ust. 2, zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

§6.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) ustala się kształtowanie zabudowy z uwzględnieniem charakterystycznych cech krajobrazu rejonu opracowania, poprzez stosowanie rodzaju i skali zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy określonych w ustaleniach szczegółowych oraz utrzymanie i ochronę podstawowych elementów rozplanowania i kompozycji przestrzennej obszaru, w tym nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) ustala się stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenów, budynków i urządzeń dla osób o ograniczonej mobilności;
- 3) zasady lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości:
 - a) ustala się lokalizowanie nowych budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - b) dopuszcza się zachowanie, remont, nadbudowę, przebudowę, rozbudowę budynków częściowo lub całkowicie zlokalizowanych poza wyznaczonymi liniami zabudowy, bez powiększenia powierzchni zabudowy tej części istniejącej budynków, która usytuowana jest w pasie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą, a linią zabudowy,
 - c) nakazuje się uwzględnienie nieprzekraczalnej linii zabudowy w przypadku wymiany zabudowy,
 - d) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 4) dopuszcza się remonty i przebudowę istniejącej zabudowy, której funkcja różni się od przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego ustalonego planem, wyłącznie według zasad ustalonych w planie;
- 5) zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych i pokrycia dachów:
 - a) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków i stosowanie odcieni elewacji spośród kolorów: białego, szarego, beżowego, kremowego i brązowego z zastrzeżeniem lit. b, c, f,
 - b) dopuszcza się stosowanie odcieni elewacji spoza wyznaczonych kolorów wyłącznie na fragmentach ścian budynku, takich jak pasy cokołowe, gzymsy oraz inne ozdobne elementy i detale architektoniczne, nie przekraczających 10% powierzchni danej elewacji,



- c) dopuszcza się stosowanie odcieni elewacji w kolorach charakterystycznych dla logo inwestycji lub inwestora na powierzchni nieprzekraczającej 10% powierzchni elewacji,
 - d) zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin typu siding, płytek glazury lub blachy falistej,
 - e) dopuszcza się przeszklenia elewacji budynku,
 - f) dopuszcza się stosowanie technologii solarnych na elewacji,
 - g) nakazuje się stosowanie kolorystyki pokrycia dachów spośród kolorów: czarnego, szarego, brązowego, czerwonego,
 - h) dopuszcza się stosowanie na dachach technologii dachów solarnych z zastrzeżeniem lit. g,
 - i) nakazuje się ujednolicenie kolorystyki pokrycia dachów, innych niż płaskie, dla budynków zlokalizowanych na jednej działce budowlanej,
 - j) ustalenia lit. a oraz f nie dotyczą materiałów elewacyjnych i pokrycia dachów w kolorach dla nich naturalnych, w szczególności aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, drewna, betonu, ceramiki, kamienia;
- 6) zasady kształtowania geometrii dachów:
- a) ustala się stosowanie dachów dwu lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci głównych do 45°, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,
 - c) nakazuje się ujednolicenie geometrii dachów budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej,
 - d) dopuszcza się, przy rozbudowie i nadbudowie istniejącej zabudowy, zachowanie istniejącej geometrii dachu.

§7.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się, że działalność usługowa nie może powodować przekraczania dopuszczalnych norm w zakresie emisji szkodliwych substancji, promieniowania elektromagnetycznego, hałasu, wibracji poza działkę budowlaną, na której jest prowadzona, a w przypadku zlokalizowania lokalu użytkowego w budynku mieszkalno-usługowym lub mieszkalnym – poza lokal użytkowy, w którym jest prowadzona ta działalność;
- 2) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, takich jak drogi i infrastruktura techniczna oraz inwestycji z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, dróg, infrastruktury technicznej, inwestycji z zakresu łączności publicznej oraz przeznaczeń określonych w planie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska oraz składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych w ilościach większych niż określone przepisami odrębnymi;
- 5) zakazuje się odprowadzania ścieków do ziemi i wód, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) nakazuje się podczyszczenie wód opadowych, z powierzchni utwardzonych komunikacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) przyjmuje się odpowiednie rodzaje przeznaczenia dla poszczególnych terenów, dla których obowiązują wartości dopuszczalne poziomów hałasu w środowisku określone w przepisach odrębnych z zakresu dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku oraz nakazuje się:
 - a) stosowanie w budynkach przeznaczonych na pobyt ludzi rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne dla danego typu zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,



- b) w przypadku realizacji w granicach jednego terenu funkcji usługowych charakteryzujących się różnymi wymaganiami akustycznymi zapewnienie ochrony przed hałasem w ramach realizowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego,
- 8) ustala się na każdej działce budowlanej minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
- 9) oznacza się na terenie 2KD-L ulicy Choinowej, drzewo pomnik przyrody, Dąb Szypułkowy „Czarny Mak”, wraz ze strefą ochrony 15 m, w której obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody;
- 10) nakazuje się ograniczenie wycinki istniejących drzew i krzewów do minimum niezbędnego dla realizacji przeznaczenia terenu, przy czym dopuszcza się usunięcie drzewa lub krzewu z terenu nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) cały obszar planu znajduje się w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – WOChK, w której obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody i środowiska, w tym zakaz lokalizowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 20 m od linii brzegów zbiorników wodnych oznaczonych na obszarze planu jako tereny WS;
- 12) cały obszar planu znajduje się w zasięgu granic Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 2151 „Subniecka Warszawska – część centralna”, w obszarze którego obowiązują przepisy odrębne.

§8.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustala się granicę strefy ochrony konserwatorskiej - zabytek archeologiczny o nr ew.: AZP 60-62/40 (na terenach 12MN, 13MN, 6ZL, 7KD-D oraz 12KDW), AZP 60-62/12* (na terenie 13MN), AZP 60-62/41 (na terenie 15MN) i AZP 60-62/42 (na terenie 17MN), zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się, w granicy strefy ochrony konserwatorskiej – zabytek archeologiczny, o której mowa w pkt 1, obowiązek zachowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 3) ustala się ochronę i zachowanie kapliczek, krzyży przydrożnych (na terenach 1KD-L i 2KD-L).

§9.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, z zastrzeżeniem pkt 3:
 - a) minimalna powierzchnia działki:
 - 1500 m² na terenach MN, MN/U, MN-U,
 - 2000 m² na terenach MNE,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 25 m na terenach MN, MNE, MN/U, MN-U,
 - c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 60° do 120°, z wyjątkiem tworzenia trójkątów widoczności i placów do zawracania dla których dopuszcza się kąt w przedziale od 45° do 135°;
- 3) dopuszcza się uzyskiwanie, w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, działek o parametrach innych niż określone w pkt 2 wyłącznie pod tereny komunikacji.

§10.

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

- 1) wskazuje się na rysunku planu obszar możliwego występowania gruntów o obniżonej nośności, na którym mogą występować niekorzystne warunki dla posadowienia obiektów budowlanych;



- 2) wskazuje się na rysunku planu obszar zadrzewień, na którym mogą występować niekorzystne warunki dla budownictwa;
- 3) wskazuje się granice potencjalnego występowania zwierciadła wód gruntowych na głębokości do 1m ppt;
- 4) wskazuje się, wyznaczoną na rysunku planu strefę ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy (konturu) lasu, w której obowiązują przepisy odrębne,
- 5) wskazuje się na rysunku planu strefę ochrony 15 m od drzewa pomnika przyrody, w której obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody.

§11.

1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się podstawowy układ drogowy służący powiązaniom zewnętrznym i wewnętrznym obszaru objętego planem, poprzez wydzielone liniami rozgraniczającymi tereny dróg publicznych:
 - a) klasy lokalnej: 1KD-L (ul. Dzikiej Róży), 2KD-L (ul. Choinowa),
 - b) klasy dojazdowej: 1KD-D (ul. Wiązowa), 2KD-D (ul. Magnoliowa), 3KD-D (ul. Migdałowa), 4KD-D (ul. Kalinowa), 5KD-D (ul. Kwitnącej Wiśni / ul. Cymuty), 6KD-D (ul. Kalinowa), 7KD-D (ul. Miłorzębu), 8KD-D (ul. Olchowa);
- 2) dopuszcza się dostęp do działek budowlanych poprzez dojazdy, przy czym:
 - a) ustala się szerokość dojazdu nie mniejszą niż 8 m,
 - b) dopuszcza się miejscowe zawężenie dojazdu na szerokość nie mniejszą niż 5 m w przypadku gdy istniejące zagospodarowanie trwale uniemożliwia wydzielenie dojazdu do nieruchomości,
 - c) ustala się obowiązek zakończenia dojazdów do nieruchomości służących obsłudze więcej niż 4 nieruchomości, placem do zawracania o średnicy nie mniejszej niż 12,5 m,
 - d) ustala się, że dojazdy nie mogą być realizowane po obu naprzeciwległych stronach tej samej działki budowlanej;
- 3) dopuszcza się realizację sięgaczy o szerokości nie mniejszej niż 5 m i maksymalnej długości nie większej niż 60 m;
- 4) ustala się prowadzenie ruchu pieszego i rowerowego w liniach rozgraniczających tereny dróg publicznych KD-L, KD-D oraz tereny dróg wewnętrznych KDW;
- 5) ustala się zapewnienie dojazdu pożarowego do istniejących i projektowanych budynków i obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zakazuje się, w liniach rozgraniczających tereny dróg, realizacji obiektów niezwiązanych z drogą, urządzeniami infrastruktury technicznej oraz komunikacją pieszą i rowerową;

2. Zasady parkowania i sposoby realizacji miejsc do parkowania:

- 1) nakazuje się realizację miejsc do parkowania na działkach budowlanych, na których realizowana jest inwestycja;
- 2) ustala się następujące wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny, (liczone z miejscami w garażach),
 - b) dla wbudowanego lokalu mieszkalnego:
 - 1 miejsce do parkowania na lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej do 60 m²,
 - 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej powyżej 60 m²,
 - c) usługi handlu – 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal handlowy,
 - d) usługi gastronomiczne, usługi hotelarskie – 3 miejsca na 10 miejsc konsumpcji lub noclegowych,
 - e) usługi: oświaty, opiekuńcze, wychowawcze – 4 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal usługowy,



- f) pozostałe usługi – 2 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal usługowy,
- g) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb;
- 3) ustala się realizację miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie przewidzianej w przepisach odrębnych.

§12.

1. Zasady 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 wodociagową,
 - b) sieć kanalizacyjną,
 - c) sieć gazową,
 - d) sieć elektroenergetyczną,
 - e) sieć telekomunikacyjną;
- 2) ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym;
- 3) w stosunku do urządzeń infrastruktury technicznej:
 - a) ustala się zachowanie istniejącej infrastruktury technicznej z możliwością rozbudowy, modernizacji i przebudowy,
 - b) ustala się projektowanie infrastruktury technicznej z uwzględnieniem docelowych parametrów technicznych umożliwiających obsługę wszystkich użytkowników,
 - c) ustala się lokalizowanie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających tereny dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej w dojazdach,
 - e) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej, w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenu, z zastrzeżeniem lit. f,
 - f) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, innych niż obiekty liniowe, na całym obszarze planu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) nakazuje się stosowanie kablowych linii podziemnych w przypadku budowy nowych i rozbudowy istniejących sieci elektroenergetycznych,
 - h) zakazuje się lokalizacji infrastruktury technicznej na terenach ZL,
 - i) ustala się maksymalną wysokość obiektów infrastruktury technicznej– 20 m, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej.

2. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:

- 1) zaopatrzenie w wodę:
 - a) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociagowej o średnicy nie mniejszej niż 100 mm,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych do czasu podłączenia do sieci wodociagowej po jej wybudowaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) nakazuje się uwzględnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzanie ścieków:
 - a) ustala się odprowadzanie ścieków do systemu kanalizacji sanitarnej, poprzez przewody o średnicy nie mniejszej niż: 40 mm dla przewodów tłocznych lub 200 mm dla przewodów grawitacyjnych,
 - b) dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych i wywóz do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków, do czasu podłączenia do sieci kanalizacyjnej po jej wybudowaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się przydomowe oczyszczalnie ścieków bytowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:



- a) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z dróg i dojazdów do sieci kanalizacji deszczowej, rowów lub zbiorników, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się możliwości odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenu działki budowlanej do sieci kanalizacji deszczowej, w sytuacji braku możliwości odprowadzania na własny teren nieutwardzony, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zakazuje się odprowadzania wód opadowych lub roztopowych z terenu działki budowlanej do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zakazuje się zmiany kierunku i natężenia odpływu wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla terenów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii, o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie w gaz:
- a) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego ciśnienia przewodami o średnicy nie mniejszej niż 32 mm,
 - b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników gazowych dla celów bytowych i gospodarczych;
- 6) zaopatrzenie w ciepło:
- a) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się wytwarzanie ciepła z odnawialnych źródeł energii, o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) obsługa telekomunikacyjna: ustala się obsługę telekomunikacyjną z sieci telekomunikacyjnej;
- 8) gospodarka odpadami:
- a) ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi oraz gminnymi przepisami porządkowymi,
 - b) zakazuje się na całym obszarze planu realizacji składowisk odpadów oraz obiektów służących przetwarzaniu odpadów.

§13.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu, do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu;
- 2) zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z przeznaczeniem terenu, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§14.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN**, **5MN**, **6MN**, **7MN**, **8MN**, **9MN**, **10MN**, **11MN**, **12MN**, **13MN**, **14MN**, **15MN**, **16MN**, **17MN**, **18MN** ustala się:

1) przeznaczenie terenów:

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) przeznaczenie towarzyszące: zbiorniki retencyjne, rowy odwadniające, dojazdy, infrastruktura techniczna;



- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu:** zgodnie z § 6;
- 3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** zgodnie z § 7, w tym na terenach 4MN i 11MN oznacza się strefę ochrony 15 m od drzewa pomnika przyrody Dębu Szypułkowego „Czarny Mak”, znajdującego się w drodze 2KD-L – zgodnie z § 7 pkt 9;
- 4) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** na terenach 12MN, 13MN, 15MN i 17MN w granicy strefy ochrony konserwatorskiej – zabytek archeologiczny – zgodnie z § 8 pkt 1 i 2;
- 5) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:**
 - a) ustala się na jednej działce budowlanej realizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego,
 - b) dopuszcza się na jednej działce budowlanej realizację usług w formie wbudowanego lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) zakazuje się realizacji usług handlu w formie wbudowanego lokalu użytkowego o powierzchni sprzedaży powyżej 50 m²,
 - d) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży,
 - e) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
 - f) ustala się zasady lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości - zgodnie z § 6 pkt 3,
 - g) ustala się następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 70%,
 - minimalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01,
 - maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,4,
 - maksymalną wysokość zabudowy: 10 m, przy czym: 10 m dla budynków mieszkalnych, 6 m dla budynków gospodarczych i garaży,
 - h) ustala się kolorystykę obiektów budowlanych i pokrycia dachów – zgodnie z § 6 pkt 5,
 - i) ustala się geometrię dachów – zgodnie z § 6 pkt 6,
 - j) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 1 500 m²;
- 6) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym** zgodnie z § 9;
- 7) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** zgodnie z § 10, w tym:
 - a) na terenach 5MN i 7MN w zasięgu obszaru możliwego występowania gruntów o obniżonej nośności – zgodnie z § 10 pkt 1,
 - b) na terenach 3MN, 13MN, 15MN i 17MN w zasięgu obszaru zadrzewień – zgodnie z § 10 pkt 2,
 - c) na terenach 3MN i 4MN w zasięgu potencjalnego występowania zwierciadła wód gruntowych na głębokości do 1m ppt – zgodnie z § 10 pkt 3,
 - d) na terenach 2MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN w strefie ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy (konturu) lasu - zgodnie z § 10 pkt 4,



- e) na terenach 4MN i 11MN w zasięgu strefy ochrony 15 m od drzewa pomnika przyrody - zgodnie z § 10 pkt 5
- 8) **obsługę komunikacyjną terenów:**
 - a) teren 1MN z dróg: 2KD-D, 3KD-D, 4 KD-D,
 - b) teren 2MN z dróg: 2KD-D, 3KD-D, 4 KD-D, 5KD-D,
 - c) teren 3MN z dróg: 1KD-L, 2KD-L, 5KD-D, 7KDW, 8KDW,
 - d) teren 4MN z dróg: 2KD-L, 5KD-D, 6KD-D, 9KDW,
 - e) teren 5MN z dróg: 4KD-D, 7KD-D,
 - f) teren 6MN z dróg: 4KD-D, 5KD-D, 7KD-D,
 - g) teren 7MN z dróg: 5KD-D, 7KD-D, 10KDW,
 - h) teren 8MN z dróg: 7KD-D, 10KDW,
 - i) teren 9MN z drogi 5KD-D,
 - j) teren 10MN z drogi 5KD-D,
 - k) teren 11MN z dróg: 2KD-L, 5KD-D, 6KD-D,
 - l) teren 12MN z dróg: 2KD-L, 7KD-D, 11KDW, 12KDW,
 - m) teren 13MN z dróg: 2KD-L, 7KD-D, 8KD-D, 12KDW,
 - n) teren 14MN z drogi 7KD-D,
 - o) teren 15MN z dróg: 2KD-L, 7KD-D, 8KD-D, 13KDW,
 - p) teren 16MN z drogi 7KD-D,
 - q) teren 17MN z dróg: 2KD-L, 7KD-D, 13KDW,
 - r) teren 18MN z drogi 2KD-L,
 - s) dopuszcza się dostęp do nieruchomości poprzez dojazdy lub sięgacze, zgodnie z §11 ust. 1 pkt 2 i 3;
- 9) **zasady parkowania i sposoby realizacji miejsc do parkowania** zgodnie z §11 ust. 2;
- 10) **zasady obsługi w infrastrukturę techniczną** zgodnie z §12;
- 11) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** zgodnie z §13;
- 12) **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** ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenów:**
 - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) przeznaczenie towarzyszące: zbiorniki retencyjne, rowy odwadniające, dojazdy, infrastruktura techniczna;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu** zgodnie z § 6;
- 3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** zgodnie z § 7;
- 4) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:**
 - a) ustala się na jednej działce budowlanej realizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego,



- b) dopuszcza się na jednej działce budowlanej realizację usług w formie wbudowanego lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) zakazuje się realizacji usług handlu w formie wbudowanego lokalu użytkowego o powierzchni sprzedaży powyżej 50 m²,
 - d) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży,
 - e) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
 - f) ustala się zasady lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości - zgodnie z § 6 pkt 3,
 - g) ustala się wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 70%,
 - minimalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01,
 - maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,4,
 - maksymalną wysokość zabudowy: 10 m, przy czym: 10 m dla budynków mieszkalnych, 6 m dla budynków gospodarczych i garaży,
 - h) ustala się kolorystykę obiektów budowlanych i pokrycia dachów – zgodnie z § 6 pkt 5,
 - i) ustala się geometrię dachów – zgodnie z § 6 pkt 6,
 - j) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 2 000 m²;
- 5) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym** zgodnie z § 9;
- 6) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** zgodnie z § 10, w tym::
- a) na terenach 1MNE, 2MNE w zasięgu obszaru możliwego występowania gruntów o obniżonej nośności – zgodnie z § 10 pkt 1,
 - b) na terenach 1MNE, 2MNE w zasięgu obszaru zadrzewień – zgodnie z § 10 pkt 2,
 - c) na terenach 1MNE, 2MNE w strefie ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy (konturu) lasu – zgodnie z § 10 pkt 4;
- 7) **obsługę komunikacyjną terenów:**
- a) teren 1MNE z dróg: 1KD-L, 1KD-D, 2KD-D, 5 KD-D, 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 6KDW,
 - b) teren 2MNE z dróg: 1KD-L, 5KD-D, 5KDW,
 - c) dopuszcza się dostęp do nieruchomości poprzez dojazdy lub sięgacze, zgodnie z §11 ust. 1 pkt 2 i 3;
- 8) **zasady parkowania i sposoby realizacji miejsc do parkowania** zgodnie z §11 ust. 2;
- 9) **zasady obsługi w infrastrukturę techniczną** zgodnie z §12;
- 10) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** zgodnie z § 13;
- 11) **stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 1%.**



Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN/U** ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
 - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: usługi,
 - c) przeznaczenie towarzyszące: zbiorniki retencyjne, dojazdy, infrastruktura techniczna;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu** zgodnie z § 6;
- 3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** zgodnie z § 7;
- 4) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - a) ustala się na jednej działce budowlanej realizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego,
 - b) dopuszcza się na jednej działce budowlanej realizację jednego budynku usługowego, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) zakazuje się realizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m² dla usług realizowanych w budynkach wolno stojących,
 - d) dopuszcza się na jednej działce budowlanej realizację usług w formie wbudowanego lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, z zastrzeżeniem lit. e,
 - e) zakazuje się realizacji usług handlu w formie wbudowanego lokalu użytkowego o powierzchni sprzedaży powyżej 50 m²,
 - f) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży,
 - g) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
 - h) ustala się zasady lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości - zgodnie z § 6 pkt 3,
 - i) ustala się wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 70%,
 - minimalną intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01,
 - maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,4,
 - maksymalną wysokość zabudowy: 10 m, przy czym: 10 m dla budynków mieszkalnych, 6 m dla budynków gospodarczych i garaży,
 - j) ustala się kolorystykę obiektów budowlanych i pokrycia dachów – zgodnie z § 6 pkt 5,
 - k) ustala się geometrię dachów – zgodnie z § 6 pkt 6,
 - l) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 1 500 m²;
- 5) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym** zgodnie z § 9;
- 6) **obsługę komunikacyjną terenu:**
 - a) z drogi 5KD-D,
 - b) dopuszcza się dostęp do nieruchomości poprzez dojazdy lub sięgacze zgodnie z §11 ust. 1 pkt 2 i 3;
- 7) **zasady parkowania i sposoby realizacji miejsc do parkowania** zgodnie z §11 ust. 2;
- 8) **zasady obsługi w infrastrukturę techniczną** zgodnie z §12;



- 9) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu** zgodnie z § 13;
- 10) **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 terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN-U** ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
 - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi,
 - b) przeznaczenie towarzyszące: zbiorniki retencyjne, rowy odwadniające, dojazdy, infrastruktura techniczna;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu** zgodnie z § 6;
- 3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** zgodnie z § 7;
- 4) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - a) ustala się na jednej działce budowlanej realizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego lub jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej,
 - b) dopuszcza się na jednej działce budowlanej realizację usług w formie wbudowanego lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, z zastrzeżeniem lit. e,
 - c) zakazuje się realizacji usług handlu w formie wbudowanego lokalu użytkowego o powierzchni sprzedaży powyżej 50 m²,
 - d) ustala się na jednej działce budowlanej realizację jednego budynku usługowego, z zastrzeżeniem lit. f,
 - e) dopuszcza się realizację wbudowanego lokalu mieszkalnego w budynku usługowym,
 - f) zakazuje się realizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży do 400 m² dla usług realizowanych w budynkach wolno stojących,
 - g) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży,
 - h) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
 - i) ustala się zasady lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości - zgodnie z § 6 pkt 3,
 - j) ustala się wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 70%,
 - minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01,
 - maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,5,
 - maksymalna wysokość zabudowy: 10 m dla budynków mieszkalnych, 10 m dla budynków usługowych, 6 m dla budynków gospodarczych i garaży,
 - k) ustala się kolorystykę obiektów budowlanych i pokrycia dachów - zgodnie z § 6 pkt 5,
 - l) ustala się geometrię dachów - zgodnie z § 6 pkt 6,
 - m) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 1 500 m²;
- 5) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym** zgodnie z § 9;



- 6) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** zgodnie z § 10, w tym:
 - a) w zasięgu obszaru możliwego występowania gruntów o obniżonej nośności – zgodnie z § 10 pkt 1,
 - b) w zasięgu obszaru zadrzewień – zgodnie z § 10 pkt 2,
 - c) w strefie ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy (konturu) lasu – zgodnie z § 10 pkt 4;
- 7) **obsługę komunikacyjną terenu:**
 - a) z drogi 1KD-L,
 - b) dopuszcza się dostęp do nieruchomości poprzez dojazdy lub sięgacze zgodnie z §11 ust. 1 pkt 2 i 3;
- 8) **zasady parkowania i sposoby realizacji miejsc do parkowania** zgodnie z §11 ust. 2;
- 9) **zasady obsługi w infrastrukturę techniczną** zgodnie z §12;
- 10) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu** zgodnie z § 13;
- 11) **stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 1%.**

§18.

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MN-U** ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
 - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi: oświaty, opiekuńcze, wychowawcze,
 - b) przeznaczenie towarzyszące: zbiorniki retencyjne, rowy odwadniające, dojazdy, infrastruktura techniczna;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu** zgodnie z § 6;
- 3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** zgodnie z § 7;
- 4) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - a) ustala się na jednej działce budowlanej realizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego,
 - b) dopuszcza się na jednej działce budowlanej realizację usług w formie wbudowanego lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, z zastrzeżeniem lit. e,
 - c) zakazuje się realizacji usług handlu w formie wbudowanego lokalu użytkowego o powierzchni sprzedaży powyżej 50 m²,
 - d) ustala się na jednej działce budowlanej realizację jednego budynku usługowego, z zastrzeżeniem lit. f,
 - e) dopuszcza się realizację wbudowanego lokalu mieszkalnego w budynku usługowym,
 - f) zakazuje się realizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży do 400 m² dla usług realizowanych w budynkach wolno stojących,
 - g) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży,
 - h) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,



- i) ustala się zasady lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości -zgodnie z § 6 pkt 3,
 - j) ustala się wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 70%,
 - minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01,
 - maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,5,
 - maksymalna wysokość zabudowy: 10 m dla budynków mieszkalnych, 10 m dla budynków usługowych, 6 m dla budynków gospodarczych i garaży,
 - k) ustala się kolorystykę obiektów budowlanych i pokrycia dachów - zgodnie z § 6 pkt 5,
 - l) ustala się geometrię dachów - zgodnie z § 6 pkt 6,
 - m) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 1 500 m²;
- 5) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym** zgodnie z § 9;
- 6) **szczegółne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** zgodnie z § 10, w tym w strefie ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy (konturu) lasu - zgodnie z § 10 pkt 4;
- 7) **obsługę komunikacyjną terenu:**
 - a) z drogi 7KD-D,
 - b) dopuszcza się dostęp do nieruchomości poprzez dojazdy lub sięgacze zgodnie z §11 ust. 1 pkt 2 i 3;
- 8) **zasady parkowania i sposoby realizacji miejsc do parkowania** zgodnie z §11 ust. 2;
- 9) **zasady obsługi w infrastrukturę techniczną** zgodnie z §12;
- 10) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu** zgodnie z § 13;
- 11) **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 terenu infrastruktury elektroenergetycznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **IE**, ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
 - a) przeznaczenie podstawowe: infrastruktura elektroenergetyczna,
 - b) przeznaczenie towarzyszące: infrastruktura techniczna;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu** zgodnie z § 6;
- 3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** zgodnie z § 7;
- 4) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - a) ustala się zasady lokalizacji oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości zgodnie z § 6 pkt 3,



- b) ustala się następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,1%,
 - minimalną intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej: 0,01,
 - maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej: 0,4,
 - maksymalną wysokość zabudowy: 4 m,
 - c) ustala się kolorystykę obiektów budowlanych i pokrycia dachów – zgodnie z § 6 pkt 5,
 - d) ustala się geometrię dachów: dachy płaskie do 10°,
- 5) **obsługę komunikacyjną terenu z drogi 5KD-D;**
- 6) **zasady parkowania i sposoby realizacji miejsc do parkowania** zgodnie z §11 ust. 2;
- 7) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** zgodnie z § 12;
- 8) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu** zgodnie z § 13;
- 9) **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 lasów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL, 10ZL, 11ZL** ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenów:**
przeznaczenie podstawowe: teren lasu;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu:** zgodnie z § 6;
- 3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** zgodnie z § 7;
- 4) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** na terenie 6ZL w granicy strefy ochrony konserwatorskiej – zabytek archeologiczny – zgodnie z § 8 pkt 1 i 2;
- 5) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:**
 - a) ustala się zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym zgodnie z planem urządzenia lasu,
 - b) ustala się zakaz zabudowy,
 - c) dopuszcza się zachowanie i przebudowę sieci infrastruktury technicznej podziemnych i nadziemnych bez konieczności wycinania drzew oraz zmiany terenu na cele nieleśne;
- 6) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** zgodnie z § 10, w tym: na terenach 1ZL, 2ZL, 3ZL i 7ZL w zasięgu obszaru możliwego występowania gruntów o obniżonej nośności – zgodnie z § 10 pkt 1;
- 7) **obsługę komunikacyjną terenów:**
 - a) teren 1ZL z dróg: 1KD-L poprzez tereny 3ZN i 1WR, 3KDW poprzez teren 1MNE, 4KDW poprzez teren 1MNE,
 - b) teren 2ZL z dróg: 6KDW oraz 1KD-L poprzez tereny 2MNE, MN-U i 5ZN, 2KD-D poprzez teren 1MNE, 5KD-D poprzez teren 2MNE, 4KDW poprzez tereny 1MNE i 2WR, 5KDW poprzez teren 2MNE, 6KDW poprzez teren 1MNE,
 - c) teren 3ZL z dróg: 5KD-D, 6KDW,
 - d) teren 4ZL z drogi 4KD-D,



- e) teren 5ZL z dróg: 4KD-D, 5KD-D, 5KD-D poprzez teren 10MN,
- f) teren 6ZL z dróg: 2KD-L, 5KD-D, 7KD-D, 10KDW, 11KDW,
- g) teren 7ZL z drogi 7KD-D, 7KD-D poprzez tereny 5MN, 2MN-U i 14MN,
- h) teren 8ZL z drogi 12KDW poprzez teren 13MN,
- i) teren 9ZL z dróg: 2KD-L, 8KD-D poprzez teren 13MN,
- j) teren 10ZL z dróg: 2KD-L, 8KD-D,
- k) teren 11ZL z drogi 7KD-D, 7KD-D poprzez teren 16MN;

- 8) **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 zieleni naturalnej oznaczonych na rysunku planu symbolem **1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN, 6ZN, 7ZN** ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenów:**
 - a) przeznaczenie podstawowe: zieleń naturalna,
 - b) przeznaczenie towarzyszące: zbiorniki retencyjne, rowy odwadniające, dojazdy, infrastruktura techniczna, terenowe urządzenia sportu i rekreacji, place zabaw;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu** zgodnie z § 6;
- 3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** zgodnie z § 7;
- 4) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:**
 - a) zakazuje się zabudowy za wyjątkiem budowli i urządzeń zgodnie z pkt 1 lit. b,
 - b) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%;
- 5) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** zgodnie z § 10, w tym:
 - a) na terenach 1ZN, 2ZN, 3ZN i 5ZN w zasięgu obszaru możliwego występowania gruntów o obniżonej nośności - zgodnie z § 10 pkt 1,
 - b) na terenach 3ZN, 5ZN w zasięgu obszaru zadrzewień – zgodnie z § 10 pkt 2;
- 6) **obsługę komunikacyjną terenów:**
 - a) teren 1ZN z drogi 1KD-L,
 - b) teren 2ZN z drogi 1KD-L,
 - c) teren 3ZN z drogi 1KD-L,
 - d) teren 4ZN z drogi 1KD-L poprzez teren MN-U,
 - e) teren 5ZN z drogi 1KD-L,
 - f) teren 6ZN z drogi 7KD-D poprzez teren 5MN, 2MN-U,
 - g) teren 7ZN z drogi 7KD-D poprzez tereny 14MN i 7ZL;
- 7) **zasady parkowania i sposoby realizacji miejsc do parkowania** zgodnie z §11 ust. 2;
- 8) **zasady obsługi w infrastrukturę techniczną** zgodnie z §12;
- 9) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** zgodnie z §13;
- 10) **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%.**



§22.

Dla terenów wód powierzchniowych - rowów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1WR, 2WR, 3WR** ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenów:**
 - a) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe – rów,
 - b) przeznaczenie towarzyszące: zieleń nadbrzeżna, urządzenia wodne, infrastruktura techniczna, mostki;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu** zgodnie z § 6;
- 3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** zgodnie z § 7;
- 4) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:**
 - a) ustala się zachowanie w formie rowu otwartego,
 - b) dopuszcza się przekrycia rowów wyłącznie celem realizacji przejść i przejazdów, z nakazem zachowania ciągłości rowów,
 - c) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%;
- 5) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** zgodnie z § 10, w tym: na terenach 1WR, 3WR w zasięgu obszaru możliwego występowania gruntów o obniżonej nośności - zgodnie z § 10 pkt 1;
- 6) **obsługę komunikacyjną terenów:**
 - a) teren 1WR z dróg: 1KD-L poprzez tereny 1ZN i 2ZN, 3KDW poprzez tereny 1MNE i 1ZL,
 - b) teren 2WR z drogi 4KDW poprzez tereny 1MNE i 1ZL,
 - c) teren 3WR z drogi 1KD-L poprzez tereny 5ZN i 2ZL;
- 7) **zasady obsługi w infrastrukturę techniczną** zgodnie z §12;
- 8) **stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**, na poziomie 1%.

§23.

Dla terenów wód powierzchniowych – stawów, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1WS, 2WS, 3WS, 4WS** ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenów:**
 - a) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe – staw,
 - b) przeznaczenie towarzyszące: zieleń nadbrzeżna, urządzenia wodne;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu:** zgodnie z § 6;
- 3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** zgodnie z § 7;
- 4) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:** ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%;
- 5) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** zgodnie z § 10, w tym: na terenie 1WS w zasięgu obszaru możliwego występowania gruntów o obniżonej nośności - zgodnie z § 10 pkt 1;



- 6) **obsługę komunikacyjną terenów:**
 - a) teren 1WS z drogi 1KD-L poprzez teren MN-U,
 - b) teren 2WS z drogi 1KD-L poprzez teren 2MNE,
 - c) teren 3WS z drogi 7KD-D poprzez tereny 14MN i 7ZL,
 - d) teren 4WS z drogi 7KD-D poprzez teren 14MN;
- 7) **zasady obsługi w infrastrukturę techniczną** zgodnie z §12;
- 8) **stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**, na poziomie 1%.

§24.

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

- 1) **przeznaczenie terenów:**
 - a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej,
 - b) przeznaczenie towarzyszące: zieleń urządzona, zbiorniki retencyjne, rowy odwadniające, obiekty i urządzenia bezpieczeństwa ruchu drogowego, infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu:** zgodnie z § 6;
- 3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** zgodnie z § 7, w tym: na terenie 2KD-L oznacza się drzewo pomnik przyrody Dąb Szypułkowy "Czarny Mak" wraz ze strefą ochrony 15 m – zgodnie z § 7 pkt 9;
- 4) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** na terenach 1KD-L i 2KD-L ustala się ochronę i zachowanie kapliczki, krzyża przydrożnego - zgodnie z § 8 pkt 3;
- 5) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:**
 - a) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie: 0,1%,
 - b) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - dla drogi 1KD-L 12 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
 - dla drogi 2KD-L od 8 do 12 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
 - b) dopuszcza się miejsca do parkowania,
 - c) dopuszcza się powiązania rowerowe,
 - d) dopuszcza się obiekty i urządzenia służące komunikacji zbiorowej;
- 6) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** zgodnie z § 10, w tym:
 - a) na terenie 1KD-L w zasięgu obszaru możliwego występowania gruntów o obniżonej nośności – zgodnie z § 10 pkt 1,
 - b) na terenie 1KD-L w zasięgu obszaru zadrzewień – zgodnie z § 10 pkt 2,
 - c) na terenie 2KD-L w zasięgu potencjalnego występowania zwierciadła wód gruntowych na głębokości do 1m ppt – zgodnie z § 10 pkt 3,
 - d) na terenie 2KD-L w zasięgu strefy ochrony 15 m od drzewa pomnika przyrody - zgodnie z § 10 pkt 5;
- 7) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** zgodnie z §11;



- 8) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** zgodnie z § 12;
- 9) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** zgodnie z § 13;
- 10) **stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 1%.**

§25.

Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D** ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenów:**
 - a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej,
 - b) przeznaczenie towarzyszące: zieleń urządzona, zbiorniki retencyjne, rowy odwadniające, obiekty i urządzenia bezpieczeństwa ruchu drogowego, infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu:** zgodnie z § 6,
- 3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** zgodnie z § 7, w tym na terenie 6KD-D oznacza się strefę ochrony 15 m od drzewa pomnika przyrody Dębu Szypułkowego „Czarny Mak”, znajdującego się w drodze 2KD-L – zgodnie z § 7 pkt 9;
- 4) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:**
 - a) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie: 0,1%,
 - b) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - dla drogi 1KD-D ul. Wiązowa 9 m,
 - dla drogi 2KD-D ul. Magnoliowa 15 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
 - dla drogi 3KD-D ul. Migdałowa 15 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
 - dla drogi 4KD-D ul. Kalinowa od 6 m do 15 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
 - dla drogi 5KD-D ul. Kwitnącej Wiśni / ul. Cymuty od 15 m do 19 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
 - dla drogi 6KD-D ul. Kalinowa 10 m,
 - dla drogi 7KD-D ul. Miłorzębu zmienna od 10 m do 15 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
 - dla drogi 8KD-D ul. Olchowa 10 m,
 - c) dopuszcza się miejsca do parkowania,
 - d) dopuszcza się powiązania rowerowe,
 - e) dopuszcza się obiekty i urządzenia służące komunikacji zbiorowej;
- 5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** zgodnie z § 10, w tym:
 - a) na terenach 5KD-D i 7KD-D w zasięgu obszaru możliwego występowania gruntów o obniżonej nośności – zgodnie z § 10 pkt 1;
 - b) na terenach 7KD-D, 8KD-D w zasięgu obszaru zadrzewień – zgodnie z § 10 pkt 2,
 - c) na terenie 6KD-D w zasięgu strefy ochrony 15 m od drzewa pomnika przyrody – zgodnie z § 10 pkt 5;
- 6) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** zgodnie z § 11;



- 7) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** zgodnie z § 12;
- 8) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** zgodnie z § 13;
- 9) **stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 1%.**

§26.

Dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10DW, 11KDW, 12KDW, 13KDW** ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenów:**
 - a) przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna,
 - b) przeznaczenie towarzyszące: zieleń urządzone, zbiorniki retencyjne, rowy odwadniające, obiekty i urządzenia bezpieczeństwa ruchu drogowego, infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu:** zgodnie z § 6,
- 3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** zgodnie z § 7;
- 4) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** na terenie 12KDW w granicy strefy ochrony konserwatorskiej – zabytek archeologiczny – zgodnie z § 8 pkt 1 i 2;
- 5) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:**
 - a) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie: 0,1%,
 - b) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - dla drogi 1KDW 8 m z placem do zawracania 13 m i poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
 - dla drogi 2KDW 8 m z placem do zawracania 23,5 m i poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
 - dla drogi 3KDW od 6 m do 10 m z placem do zawracania 12,5 m i poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
 - dla drogi 4KDW 10 m z placem do zawracania 17 m,
 - dla drogi 5KDW 8 m z placem do zawracania 23 m i poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
 - dla drogi 6KDW 8 m z placem do zawracania 23 m i poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
 - dla drogi 7KDW 10 m z placem do zawracania 23 m i poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
 - dla drogi 8KDW 10 m z placem do zawracania 23 m i poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
 - dla drogi 9KDW 10 m z placem do zawracania 23 m,
 - dla drogi 10KDW 8 m z placem do zawracania 12 m i poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
 - dla drogi 11KDW 8 m z placem do zawracania 12,5 m i poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
 - dla drogi 12KDW 6 m,
 - dla drogi 13KDW 9 m;



- 6) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** zgodnie z § 10, w tym:
 - a) na terenie 6KDW w zasięgu obszaru możliwego występowania gruntów o obniżonej nośności – zgodnie z § 10 pkt 1,
 - b) na terenie 3KDW w zasięgu obszaru zadrzewień – zgodnie z § 10 pkt 2;
- 7) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** zgodnie z § 11;
- 8) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** zgodnie z § 12;
- 9) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** zgodnie z § 13;
- 10) **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 3

Przepisy przejściowe i końcowe

§27.

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.

§28.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Grodziska Mazowieckiego.

§29.

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