

UCHWAŁA NR

RADY MIEJSKIEJ W GRODZISKU MAZOWIECKIM

z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Książenice PGR przy ul. Jarzębinowej i ul. Koncertowej w gminie Grodzisk Mazowiecki.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz na podstawie Uchwały Nr 1130/2024 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 28 lutego 2024r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Książenice PGR przy ul. Jarzębinowej i ul. Koncertowej w gminie Grodzisk Mazowiecki, stwierdzając brak naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodzisk Mazowiecki” przyjętego Uchwałą Nr 588/2010 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 3 marca 2010 r. zmienioną: 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., Uchwałą Nr 768/2022 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 29 czerwca 2022 r. oraz Uchwałą Nr 978/2023 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 28 czerwca 2023 r. uchwała się, co następuje:

Rozdział 1

Ustalenia ogólne

§1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Książenice PGR przy ul. Jarzębinowej i ul. Koncertowej w gminie Grodzisk Mazowiecki, zwany dalej „planem” obejmujący obszar, którego granice przedstawione są na rysunku planu.
2. Integralnymi częściami 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, lokalizację terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz lokalizację przestrzenną

linii zabudowy 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 występujące 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) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 5) strefa zieleni;
 - 6) granica terenu służącego organizacji imprez masowych;
 - 7) granica terenu rekreacyjno-wypoczynkowego;
 - 8) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem wyróżniającym go spośród innych terenów.
2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§3.

1. W planie ustala 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) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
 - 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, 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 rozmieszczenia terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

- 13) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
 - 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;
 - 15) maksymalną intensywność zabudowy.
2. W planie, ze względu na występujące uwarunkowania nie ustala się:
- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych;
 - 3) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego;
 - 4) krajobrazów priorytetowych określonych w planach zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego.

§4.

1. Ilekroć w planie jest mowa o:
 - 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach, w tym stropodach, o dowolnym układzie głównych połączeń dachowych, których kąt nachylenia nie przekracza 12°;
 - 2) **dojeżdżie** – 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) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, przed którą nie mogą być wysunięte budynki, chyba że, ustalenia szczegółowe dla terenów stanowią inaczej; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:
 - a) realizacji elementów termomodernizacji,
 - b) wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 1,5 m, takich części budynków, jak: wykusze, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszenia dachu, schody zewnętrzne, rampy,
 - c) miejsc do parkowania i dojazdów;
 - 4) **parkingu terenowym** – należy przez to rozumieć jednopoziomowe odkryte miejsce postojowe lub ich zgrupowanie opierające się na gruncie i niebędące elementem pasa drogowego;
 - 5) **układzie odwadniającym** - należy przez to rozumieć układ obejmujący cieki naturalne i sztuczne, kanały, rowy, drenaże, studnie i doły chłonne, zbiorniki retencyjne, ogrody deszczowe oraz szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej;
 - 6) **sięgaczu** – należy przez to rozumieć wysuniętą część działki, przez którą odbywa się dostęp do drogi publicznej, przy czym sięgacz nie jest frontem działki;
 - 7) **strefa zieleni** - należy przez to rozumieć pas zieleni o szerokości od 4 m do 20 m, z możliwością przerwania w miejscach sytuowania elementów komunikacji takich jak: dojścia, dojazdy oraz elementów wodnych, w tym układ odwadniający;
 - 8) **symbolu** - przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i cyfrowym, wyróżniającym go spośród innych terenów.
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 przepisów odrębnych i Polskich Norm, a także stosowanych definicji i znaczeń słów określonych w słownikach języka polskiego.

§5.

1. Ustala się przeznaczenie terenów, wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczone symbolami:
 - 1) MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - 3) WS - teren wód powierzchniowych śródlądowych;
 - 4) WS-US – teren wód powierzchniowych śródlądowych lub teren usług sportu i rekreacji;
 - 5) Z-US – teren zieleni lub teren usług sportu i rekreacji;
 - 6) KDD – teren drogi dojazdowej;
 - 7) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.
2. Ustala się, że granicami rozmieszczenia terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym są tereny dróg KDD, tereny zieleni lub teren usług sportu i rekreacji Z-US, tereny wód powierzchniowych śródlądowych lub teren usług sportu i rekreacji 1WS-US, 2WS-US.
3. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego, na terenach innych niż wymieniony w ust. 2, zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.
4. Ustala się, zgodnie z rysunkiem planu, granice terenu rekreacyjno - wypoczynkowego obejmującą tereny: 1WS-US, 2WS-US, 1Z-US, 2Z-US.
5. Ustala się, zgodnie z rysunkiem planu, granice terenu służącego organizacji imprez masowych obejmującą tereny: 1WS-US, 2WS-US, 1Z-US, 2Z-US oraz część terenów: 1KDD, 3KDD i 4KDD.

§6.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) ustala się strukturę funkcjonalno - przestrzenną obszaru planu poprzez wyznaczenie terenów o różnym przeznaczeniu, dla których określa się zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) nakazuje się stosować rozwiązania przestrzenne, architektoniczne i techniczne zapewniające dostępność terenów, budynków i urządzeń dla osób o ograniczonej mobilności.

§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 oraz wibracji poza działkę budowlaną, na której jest prowadzona, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w tym także w zakresie 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 lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska oraz składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych w ilościach większych niż określone odrębnymi przepisami dla zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia awarii przemysłowej;
- 5) nakazuje się zapewnienie standardu akustycznego, zgodnie z przepisami odrębnymi, w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, przy czym w przypadku realizacji na terenach:
 - a) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej należy traktować tereny lub część tych terenów: MW, jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy traktować tereny lub część tych terenów: MN, jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) zieleni lub usług sportu, rekreacji, wód powierzchniowych śródlądowych lub usług sportu i rekreacji należy traktować tereny lub część tych terenów: WS, WS-US, Z-US, jako tereny rekreacyjno - wypoczynkowe,
 - d) wyłącznie usług innych niż wymienione w lit. c, nie określa się kwalifikacji w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku;
- 6) ustala się, zgodnie z rysunkiem planu, strefę zieleni;
- 7) cały obszar planu znajduje się w zasięgu granic Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 2151 „Subniecka Warszawska – część centralna”, w którym obowiązują przepisy odrębne.

§8.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) wyznacza się przestrzeń publiczną, w skład której wchodzi tereny:
 - a) WS-US,
 - b) Z-US,
 - c) KDD;
- 2) dopuszcza się na terenach wymienionych w pkt 1 lit. a, b, c możliwość lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych związanych wyłącznie z organizacją okazjonalnych lub cyklicznych wydarzeń, występów artystycznych;
- 3) nakazuje się na terenach wymienionych w pkt 1 lit. c, zachowanie ciągłości przejść pieszych i przejazdów;
- 4) ustala się zagospodarowanie terenów przestrzeni publicznych jako ogólnodostępne, w szczególności dla osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§9.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1. Ustala się parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów, w tym:
 - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,

- 3) minimalną nadziemną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
- 4) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
- 5) maksymalną wysokość zabudowy.
2. Ustala się zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów:
 - 1) ustala się stosowanie odcieni elewacji spośród kolorów: białego, beżowego, kremowego i szarego, z uwzględnieniem pkt. 2,
 - 2) 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, nieprzekraczających 10% powierzchni danej elewacji, a także na ścianach z zastosowaniem technologii solarnych,
 - 3) dopuszcza się kolorystykę stanowiącą logo inwestycji lub inwestora na powierzchni nieprzekraczającej 10% powierzchni elewacji,
 - 4) zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin typu siding, płytek glazury, blachy falistej,
 - 5) dopuszcza się przeszklenia elewacji budynku,
 - 6) dopuszcza się stosowanie technologii solarnych na elewacji budynku,
 - 7) ustala się stosowanie kolorystyki pokrycia dachów spośród kolorów: grafitowego, czarnego, szarego, brązowego i czerwonego, z uwzględnieniem pkt. 9,
 - 8) dopuszcza się stosowanie technologii dachów solarnych,
 - 9) nakazuje się ujednolicenie kolorystyki pokrycia dachów innych niż płaskie, dla budynków zlokalizowanych na jednej działce budowlanej,
 - 10) ustalenia pkt. 1 oraz pkt. 7 nie dotyczą materiałów elewacyjnych oraz pokrycie dachów w kolorach dla nich naturalnych, w szczególności aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, drewna, betonu, ceramiki, kamienia.
3. Ustala się zasady lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości:
 - 1) ustala się lokalizowanie nowych budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
 - 2) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy.
4. Ustala się zasady parkowania i sposobu realizacji miejsc do parkowania:
 - 1) ustala się miejsca do parkowania na działkach budowlanych, na których realizowana jest inwestycja,
 - 2) ustala się następujące wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:
 - 1 miejsce do parkowania na lokal mieszkalny do 60 m² powierzchni użytkowej,
 - 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny powyżej 60 m² powierzchni użytkowej,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny,

- c) dla obiektów biurowo - administracyjnych: 15 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - d) dla usług handlu: 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal handlowy,
 - e) dla usług gastronomii, usług hotelarskich: 3 miejsca do parkowania na 10 miejsc konsumpcji lub noclegowych,
 - f) dla pozostałych usług: 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych,
 - g) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb;
- 3) ustala się realizację miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie przewidzianej w przepisach odrębnych.

§10.

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) dla terenów oznaczonych symbolem MN:
 - minimalna powierzchnia działki 1200 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki: 20 m,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolem MW:
 - minimalna powierzchnia działki 1500 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki: 20 m,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolem Z-US:
 - minimalna powierzchnia działki 700 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki: 20 m;
- 3) nie ustala się minimalnej powierzchni dla działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, pod drogi, dojazdy i infrastrukturę techniczną oraz dla terenów WS i WS-US;
- 4) ustala się 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°.

§11.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) cały obszar planu znajduje się w granicy strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w której obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody i środowiska;

- 2) cały obszar planu znajduje się w zasięgu strefy ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej, w której, zgodnie z przepisami odrębnymi, mogą występować uciążliwości akustyczne;
- 3) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń na terenie całej gminy Grodzisk Mazowiecki ustala obowiązująca Uchwała Krajobrazowa.

§12.

1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
 - 1) ustala się zaopatrzenie terenów, przeznaczonych w planie na cele zabudowy, w infrastrukturę techniczną w ramach istniejących i rozbudowanych zbiorowych systemów uzbrojenia w:
 - a) sieć wodociągową,
 - b) sieć kanalizacyjną,
 - c) sieć gazową,
 - d) sieć elektroenergetyczną,
 - e) sieć ciepłowniczą,
 - f) sieć telekomunikacyjną;
 - 2) w stosunku do urządzeń infrastruktury technicznej:
 - a) ustala się lokalizowanie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej w dojazdach,
 - c) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej, w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą tereny,
 - d) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w liniach rozgraniczających tereny nie wymienione w lit. a, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) 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 wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm,
 - b) nakazuje się uwzględnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) odprowadzanie ścieków:
 - a) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy nie mniejszej niż 63 mm,
 - b) dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) ustala się odprowadzanie ścieków przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszcza się odprowadzenie ścieków przemysłowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) dopuszcza się sytuowanie lokalnych urządzeń zbiornikowo – tłocznych (pompowni),

- f) zakazuje się odprowadzania ścieków do ziemi i wód, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
- a) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z dróg, dojazdów i sięgaczy do sieci kanalizacji deszczowej, rowów lub zbiorników, układu odwadniającego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej na własny teren lub do układu odwadniającego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych, zbiorników, układu odwadniającego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) 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,
 - e) nakazuje się podczyszczenie wód opadowych i roztopowych, z powierzchni utwardzonych komunikacji, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenu działki budowlanej do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) zakazuje się w granicach działki budowlanej zmiany naturalnego spływu wód opadowych i roztopowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości, 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 urządzeń kogeneracyjnych oraz obiektów wykorzystujących odnawialne źródła energii o nieprzekraczalnej mocy zgodnej z przepisami odrębnymi,
 - c) nakazuje się stosowanie kablowych linii podziemnych w przypadku budowy nowych i rozbudowy istniejących sieci elektroenergetycznych;
- 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, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenie w ciepło:
- a) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem wysokosprawnych źródeł ciepła ograniczających emisję zanieczyszczeń do środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się wytwarzanie ciepła z urządzeń kogeneracyjnych oraz obiektów wykorzystujących odnawialne źródła energii o nieprzekraczalnej mocy zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie telekomunikacyjne: ustala się obsługę z sieci telekomunikacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie gospodarki odpadami: ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi oraz gminnymi przepisami porządkowymi.

§13.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się powiązanie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogi publiczne KDD;
- 2) dopuszcza się dostęp do działek budowlanych poprzez dojazdy, przy czym:
 - a) ustala się szerokość dojazdu nie mniejszą niż 8 m,
 - b) ustala się obowiązek zakończenia dojazdu obsługującego więcej niż 4 działki budowlane, placem do zawracania o średnicy nie mniejszej niż 12,5 m;
- 3) dopuszcza się realizację sięgaczy o szerokości nie mniejszej niż 5 m i maksymalnej długości nie większej niż 60 m;
- 4) ustala się zapewnienie dojazdu pożarowego do budynków i obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§14.

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;
- 3) dopuszcza się na terenach: 1Z-US, 2Z-US, 1KDD, 3KDD, 4KDD lokalizację obiektów tymczasowych wyłącznie na czas organizacji okazjonalnych lub cyklicznych wydarzeń (w tym np. przekrycia namiotowe, sceny, handlowe stoiska, szalety przenośne).

§15.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu miejscowego dla poszczególnych terenów objętych planem miejscowym:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN, MW – 10%;
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: KDD, KR, WS, WS-US, Z-US – 0,1%.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§16.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:**
 - a) teren infrastruktury technicznej,

- b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
- 3) **przeznaczenie wykluczone:**
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza,
 - b) zabudowa mieszkaniowa szeregowa,
 - c) zabudowa grupowa;
- 4) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu:** zgodnie z § 6;
- 5) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** zgodnie z § 7, przy czym na terenach: 1MN i 2MN strefa zieleni: zgodnie z § 7 pkt 6;
- 6) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:** zgodnie z § 9, przy czym:
 - a) ustala się, zgodnie z rysunkiem planu, nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - b) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojące, dobudowane i wbudowane,
 - c) ustala się wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5,
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5,
 - minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,1,
 - maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,9,
 - maksymalną intensywność zabudowy: 0,9,
 - maksymalną wysokość zabudowy: 12 m,
 - d) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 1200 m²,
 - e) ustala się zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów zgodnie z § 9 ust 2,
 - f) ustala się zasady dotyczące lokalizacji oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości zgodnie z § 9 ust 3,
 - g) ustala się zasady parkowania i sposoby realizacji miejsc do parkowania zgodnie z § 9 ust 4;
- 7) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:** zgodnie z § 10;
- 8) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:** zgodnie z § 11, przy czym tereny MN w granicy strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Krajobrazu, zgodnie z 11 ust 1;
- 9) **zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:** zgodnie z § 12 ust. 2;
- 10) **obsługa komunikacyjna:** zgodnie z § 13 przy czym:
 - a) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z przylegających dróg,
 - b) dopuszcza się dostęp do nieruchomości poprzez dojazdy lub sięgacze zgodnie z § 13 pkt 2 i 3;
- 11) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zgodnie z § 14;
- 12) **stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** zgodnie z § 15.

§17.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MW**, ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:**
 - a) teren infrastruktury technicznej,
 - b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 3) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu:** zgodnie z § 6;
- 4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** zgodnie z § 7;
- 5) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:** zgodnie z § 9, przy czym:
 - a) ustala się, zgodnie z rysunkiem planu, nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - b) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojące, dobudowane i wbudowane,
 - c) dopuszcza się realizacji kondygnacji podziemnej,
 - d) ustala się wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,25,
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,6,
 - minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,1,
 - maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,6,
 - maksymalną intensywność zabudowy: 0,8,
 - maksymalną wysokość zabudowy: 12 m, przy czym nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
 - e) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500 m²;
 - f) ustala się zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów zgodnie z § 9 ust 2,
 - g) ustala się zasady dotyczące lokalizacji oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości zgodnie z § 9 ust 3,
 - h) ustala się zasady parkowania i sposoby realizacji miejsc do parkowania zgodnie z § 9 ust 4;
- 6) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:** zgodnie z § 10;
- 7) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:** zgodnie z § 11, przy czym teren w granicy strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Krajobrazu, zgodnie z 11 ust 1;
- 8) **zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:** zgodnie z § 12 ust. 2;
- 9) **obsługa komunikacyjna:** zgodnie z § 13 przy czym:
 - a) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z przylegających dróg,
 - b) dopuszcza się dostęp do nieruchomości poprzez dojazdy lub sięgacze zgodnie z § 13 pkt 2 i 3;
- 10) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zgodnie z §14;
- 11) **stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** zgodnie z § 15.

§18.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami: **1WS**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) **przeznaczenie uzupełniające**: teren infrastruktury technicznej;
- 3) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu**: zgodnie z § 6;
- 4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**: zgodnie z § 7;
- 5) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**: zgodnie z § 9, przy czym:
 - a) dopuszcza się przekrycia rowu 1WS wyłącznie celem realizacji przejść i przejazdów z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) nakazuje się zachowanie ciągłości rowu,
 - c) dopuszcza się realizację budowli i urządzeń wodnych,
 - d) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,9,
 - e) maksymalną wysokość zabudowy: 4 m,
 - f) ustala się zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów zgodnie z § 9 ust 2,
 - g) ustala się zasady dotyczące lokalizacji oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości zgodnie z § 9 ust 3;
- 6) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów**: zgodnie z § 11, przy czym teren 1WS w granicy strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu zgodnie z § 11 pkt 1;
- 7) **zasady obsługi w infrastrukturę techniczną**: zgodnie z § 12 ust. 2;
- 8) **obsługa komunikacyjna**: zgodnie z § 13 przy czym:
 - a) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z przyległych dróg,
 - b) dopuszcza się dostęp do nieruchomości poprzez dojazdy lub sięgacze zgodnie z § 13 pkt 2 i 3;
- 9) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**: zgodnie z § 14;
- 10) **stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**: zgodnie z § 15.

§19.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1WS-US, 2WS-US**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren wód powierzchniowych śródlądowych lub usług sportu i rekreacji;
- 2) **przeznaczenie uzupełniające**: teren infrastruktury technicznej;
- 3) położenie terenów: 1WS-US i 2WS-US w granicy terenu rekreacyjno - wypoczynkowego zgodnie z § 5 ust. 4;
- 4) położenie terenów: 1WS-US i 2WS-US w granicy terenu służącego organizacji imprez masowych zgodnie z § 5 ust. 5;

- 5) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu:** zgodnie z § 6;
- 6) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** zgodnie z § 7;
- 7) **wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** zgodnie z § 8;
- 8) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:** zgodnie z § 9, przy czym:
 - a) dopuszcza się realizację budowli i urządzeń wodnych,
 - b) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,9,
 - c) maksymalną wysokość zabudowy: 4 m,
 - d) ustala się zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów zgodnie z § 9 ust 2,
 - e) ustala się zasady dotyczące lokalizacji oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości zgodnie z § 9 ust 3;
- 9) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:** zgodnie z § 11, przy czym tereny WS w granicy strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu zgodnie z § 11 pkt 1;
- 10) **zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:** zgodnie z § 12 ust. 2;
- 11) **obsługa komunikacyjna:** zgodnie z § 13 przy czym:
 - a) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z przyległych dróg,
 - b) dopuszcza się dostęp do nieruchomości poprzez dojazdy lub sięgacze zgodnie z § 13 pkt 2 i 3;
- 12) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zgodnie z § 14;
- 13) **stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** zgodnie z § 15.

§20.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1Z-US, 2Z-US**, ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** teren zieleni lub usługi sportu i rekreacji;
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:**
 - a) teren infrastruktury technicznej,
 - b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - c) teren parkingu, z zastrzeżeniem pkt 9 lit d;
- 3) **przeznaczenie wykluczone:**
 - a) teren ogrodów działkowych,
- 4) położenie w granicy terenu rekreacyjno - wypoczynkowego zgodnie z § 5 ust. 4;
- 5) położenie w granicy terenu służącego organizacji imprez masowych zgodnie z § 5 ust. 5;
- 6) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu:** zgodnie z § 6;
- 7) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** zgodnie z § 7;

- 8) **wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** zgodnie z § 8;
- 9) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:** zgodnie z § 9, przy czym:
 - a) ustala się wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,7,
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,1,
 - b) maksymalną wysokość zabudowy dla budowli: 12 m,
 - c) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 700 m²,
 - d) dopuszcza się realizację parkingu jedynie w formie parkingu terenowego,
 - e) ustala się zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów zgodnie z § 9 ust 2,
 - f) ustala się zasady dotyczące lokalizacji oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości zgodnie z § 9 ust 3,
 - g) ustala się zasady parkowania i sposoby realizacji miejsc do parkowania zgodnie z § 9 ust 4;
- 10) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:** zgodnie z § 10;
- 11) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:** zgodnie z § 11, przy czym tereny Z w granicy strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu zgodnie z § 11 pkt 1;
- 12) **zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:** zgodnie z § 12 ust. 2;
- 13) **obsługa komunikacyjna:** zgodnie z § 13 przy czym:
 - a) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z przyległych dróg,
 - b) dopuszcza się dostęp do nieruchomości poprzez dojazdy lub sięgacze zgodnie z § 13 pkt 2 i 3;
- 14) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zgodnie z § 14;
- 15) **stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** zgodnie z § 15.

§21.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD**, ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** teren drogi dojazdowej;
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:**
 - a) teren zieleni,
 - b) teren infrastruktury technicznej,
 - c) teren parkingu;
- 3) położenie części terenów: 1KDD, 3KDD i 4KDD w granicy terenu służącego organizacji imprez masowych zgodnie z § 5 ust. 5;
- 4) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu:** zgodnie z § 6;
- 5) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** zgodnie z § 7;

- 6) **wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** zgodnie z § 8;
- 7) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:** zgodnie z § 9, przy czym:
 - a) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,1,
 - b) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - 1KDD: 12 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
 - 2KDD: 12 m,
 - 3KDD: 8 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
 - 4KDD: od 6 m do 12 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania;
- 8) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:** zgodnie z § 11, przy czym tereny KDD w granicy strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu zgodnie z § 11 pkt 1;
- 9) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:** zgodnie z § 12;
- 10) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:** zgodnie z § 13;
- 11) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zgodnie z § 14;
- 12) **stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** zgodnie z § 15.

§22.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KR, 2KR**, ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:**
 - a) teren infrastruktury technicznej,
 - b) teren parkingu,
 - c) teren zieleni;
- 3) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu:** zgodnie z § 6;
- 4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** zgodnie z § 7;
- 5) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:** zgodnie z § 9, przy czym:
 - a) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,1,
 - b) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - 1KR: od 10 m do 14 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
 - 2KR: 7 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań;
- 6) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:** zgodnie z § 11, przy czym tereny KR w granicy strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu zgodnie z § 11 pkt 1;
- 7) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:** zgodnie z § 12;
- 8) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:** zgodnie z § 13;
- 9) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zgodnie z § 14;

- 10) **stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: zgodnie z § 15.**

Rozdział 3

Przepisy przejściowe i końcowe

§23.

Z dniem wejścia w życie planu, na obszarze objętym niniejszym planem, tracą moc obowiązującą ustalenia miejscowego planu zagospodarowania zatwierdzone Uchwałą Nr:

- 1) 643/2006 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 30 sierpnia 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Książenice opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego Nr 208 poz. 7886 r;
- 2) 761/2014 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 28 maja 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Książenice w rejonie ul. Młodości w Gminie Grodzisk Mazowiecki opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego dnia 10 lipca 2014 r. poz. 6708 r.

§24.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Grodziska Mazowieckiego.

§25.

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

Uzasadnienie

do „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Książenice PGR przy ul. Jarzębinowej i ul. Koncertowej w gminie Grodzisk Mazowiecki.

Planem objęto część obszaru we wsi Książenice PGR położonego przy ul. Jarzębinowej i ul. Koncertowej, o powierzchni około 10ha.

Na obszarze sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązują następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Książenice przyjęty uchwałą Nr 643/2006 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 30 sierpnia 2006 r. w sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Książenice opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego Nr 208 z dnia 12 października 2006 r. poz.7886;
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Książenice w rejonie ul. Młodości przyjęty uchwałą Nr 761/2014 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 28 maja 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Książenice w rejonie ul. Młodości w Gminie Grodzisk Mazowiecki opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego poz. 6708 z dnia 10 lipca 2014 r.

Celem sporządzanego planu było określenie zasad kształtowania ładu przestrzennego oraz określenie przeznaczenia terenu m.in. pod zabudowę mieszkaniową i tereny wód, ustalenie linii zabudowy w dostosowaniu do obowiązujących wymogów prawnych oraz perspektywicznego zainwestowania.

Projekt planu został sporządzony z uwzględnieniem standardów wprowadzonych Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).

Stopień zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium

1. „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodzisk Mazowiecki” przyjęte Uchwałą Nr 588/2010 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 3 marca 2010 r., zmienioną: 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., Uchwałą Nr 768/2022 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 29 czerwca 2022 r., oraz Uchwałą Nr 978/2023 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 28 czerwca 2023 r., przeznacza teren pod funkcję:

MU.2 - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej podmiejskiej na obszarze południowej części terenów wiejskich Gminy Grodzisk Mazowiecki, położne w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu.

Dla obszarów **MU.2** Studium ustala:

Założenia i kierunki zmian:

Tereny usytuowane w południowej części gminy na jej obrzeżach to tereny wymagające podporządkowania sposobu i form zagospodarowania warunkom wynikającym z ochrony wartości przyrodniczych i kulturowych. To obszary wielofunkcyjne z priorytetem dla lokalizowania zabudowy mieszkaniowej. Tereny usytuowane w północnej części gminy w pobliżu lokalizacji węzła autostradowego - jako tereny strategicznego rozwoju gminy - stanowią główne obszary przekształceń funkcjonalno – przestrzennych ukierunkowanych na ukształtowanie spójnego założenia urbanistyczno-architektonicznego, przy jednoczesnym lub wyprzedzającym uzbrojeniu terenów w infrastrukturę techniczną oraz etapowym inwestowaniu na wolnych do tej pory od zabudowy terenach wskazanych w studium. To obszary wielofunkcyjne z priorytetem dla lokalizowania zabudowy usługowej, usługowo-mieszkaniowej i mieszkaniowej.

Działania priorytetowe:

Zwiększenie atrakcyjności obszarów wiejskich południowej i północnej części gminy poprzez:

- 2) uzupełnienie i modernizację zabudowy z zapewnieniem ochrony wartości zabytkowych i kulturowych obszaru, z uwzględnianiem parametrów i wskaźników urbanistycznych dla terenów;
- 3) kształtowanie nowych centrów usługowych (lokalnych) i zespołów zabudowy o niskiej intensywności z podporządkowaniem form i zakresu zagospodarowania ochronie przyrodniczej i krajobrazowej;
- 4) kształtowanie enklaw zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach zadrzewionych objętych istniejącą parcelacją budowlaną;
- 5) wprowadzanie usług agroturystyki jako uzupełniającej funkcji obsługi ruchu turystycznego oraz formę aktywizacji gospodarczej i urbanizacji obszarów wiejskich;
- 6) porządkowanie zabudowy wokół skrzyżowań ulic i w otoczeniu tras wylotowych z miasta przez wprowadzanie nowych obiektów oraz likwidację zabudowy o charakterze tymczasowym;
- 7) rozwijanie układu drogowego i uzupełnienie układów drogowych w istniejących i planowanych osiedlach mieszkaniowych.

Priorytet dla lokalizowania:

- zabudowy mieszkaniowej;
- usług agroturystyki;
- usług, których profil zostanie przesądzony w planach miejscowych;
- innych funkcji nie kolidujących z podstawową funkcją terenu.

Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu – wytyczne do planów miejscowych:

na terenach w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, na obszarze południowej części terenów wiejskich Gminy Grodzisk Mazowiecki:

- maksymalna wysokość zabudowy: mieszkaniowej jednorodzinnej - 12m, wielorodzinnej - 12m, usługowej - 16m;
- wysokość dominant architektonicznych i wysokościowych do ustalenia w mpzp;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: z zabudową mieszkaniową jednorodziną – 50%, wielorodziną 25% oraz usługową 20%, a zabudową usług oświaty 10%;

- wskaźnik intensywności zabudowy w zakresie: 0,01 - 2,4,
- minimalna powierzchnia działki: z zabudową mieszkaniową jednorodzinną: szeregową 400m² bliźniaczą 500m², wolno stojącą 600m²; z zabudową wielorodzinną 1500m², z zabudową usługową 500m² (z dopuszczeniem 200m² w usługach w galerii),
- tereny usługowo - mieszkaniowe jak dla terenów usługowych,
- tereny mieszkaniowo - usługowe jak dla odpowiednich terenów mieszkaniowych.

Część obszaru planu znajduje się na **obszarze koncentracji funkcji – wielofunkcyjne lokalne centra usługowe**, dla których Studium ustala:

Założenia i kierunki zmian:

W rejonach określonych na rysunku studium jako obszary koncentracji funkcji – wielofunkcyjne lokalne centra usługowe wskazane jest kształtowanie terenów wielofunkcyjnych zapewniających usługi podstawowe i publiczne o zasięgu lokalnym poprzez:

Działania priorytetowe:

Kształtowanie lokalnych centrów usługowych:

- wprowadzanie w miarę możliwości różnorodności funkcjonalnej obiektów handlowych (uzupełnianie programu usługowego) oraz włączanie ich w strukturę zabudowy usługowej, mieszkaniowej, sportowej i rekreacyjnej lub zieleni urządzonej;
- kształtowanie centrów w formie wnętrz urbanistycznych o bogatym programie, wysokiej jakości architektury i kompozycji przestrzennej z udziałem terenów zieleni w formie zieleńców, skwerów, bulwarów i alei;
- kształtowanie układów przestrzennych w formie rynku, placu oraz układów zabudowy pierzejowej;
- przekształcanie formy architektonicznej obiektów nie spełniających kryteriów estetycznych i degradujących przestrzeń.

Priorytet dla lokalizowania:

- zespołów zabudowy usługowo-mieszkaniowej, mieszkaniowej;
- dominant architektonicznych i wysokościowych, których wysokość określona będzie indywidualnie w mpzp.

Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu – wytyczne do planów miejscowych:

- wysokość zabudowy, minimalna powierzchnia biologicznie czynna zgodnie z ustaleniami kategorii terenu oznaczonej odpowiednim symbolem.

Analiza

1. Teren wyznaczony do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajduje się:
 - w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
 - oraz w granicy strefy ochronnej terenu zamkniętego Resortu Obrony Narodowej.

2. Obszar planu wyróżnia się pod względem położenia w pobliżu zorganizowanego osiedla mieszkaniowego z prężnie rozwijającą się zabudową mieszkaniową. Zmiana uwarunkowań ekonomicznych i społecznych, a także rozwój gospodarczy terenu stanowi o zasadności podjęcia uchwały.
3. Obszar planu przeznaczony w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Mazowiecki pod zainwestowanie położony jest na gruntach klas IV - VI, nie ma gruntów leśnych, w związku z tym zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (j. jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 2409, z późn. zm.) nie będzie konieczne uzyskanie zgody na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nie rolne i nieleśne.
4. Projekt planu sporządzono z uwzględnieniem standardów wprowadzonych rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404), odpowiednio do zakresu planu, z uwzględnieniem problematyki wskazanej art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t. jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.).

Przedłożony projekt planu przekazany do zaopiniowania i uzgodnień wraz z prognozą oddziaływania na środowiska przeznacza tereny na następujące funkcje:

- 1) MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) WS - teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 4) WS-US – teren wód powierzchniowych śródlądowych lub teren usług sportu i rekreacji;
- 5) Z-US – teren zieleni lub teren usług sportu i rekreacji;
- 6) KDD – teren drogi dojazdowej;
- 7) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

godnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) stwierdza się, że przewidywane funkcje nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodzisk Mazowiecki.

Teren jest uzbrojony w infrastrukturę techniczną. W granicach objętych planem nie występują grunty rolne klas I-III, ani grunty leśne, w związku z tym nie jest wymagane uzyskanie zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze i na cele nieleśne.

Plan jest sporządzany z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 - 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.), w tym:

- 1) z wymaganiami ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzany plan miejscowy nie zaburza ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury. Sporządzany plan miejscowy określa przeznaczenie terenu, zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, a także określa stosowne nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, jak również sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – mających wpływ na kształtowanie ładu przestrzennego zgodne z zasadami urbanistyki i architektury.
- 2) z uwzględnieniem walorów architektonicznych i krajobrazowych – sporządzany plan miejscowy nie wpływa negatywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany;
- 3) z wymaganiami ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzany plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska. Obszar planu położony jest w gminie Grodzisk Mazowiecki. Na obszarze planu nie występują grunty rolne chronione ani grunty leśne. W planie nie występują obszary chronione na podstawie ustawy o ochronie przyrody. Północna część planu znajduje się w granicy strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 4) z wymaganiami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w granicach obszaru planu nie występują żadne obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 5) z wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych – sporządzany plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Potrzeby osób niepełnosprawnych zostały uwzględnione poprzez nakaz realizacji miejsc do parkowania dla osób posiadających kartę parkingową i określenie ich minimalnej liczby w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych, nakazu dostosowania elementów ciągów komunikacyjnych oraz nakazu stosowania rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenów, budynków i urządzeń dla osób o ograniczonej mobilności;
- 6) z uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni – sporządzany plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu. Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i przy określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Realizacja ustaleń planu nie wpłynie negatywnie na tereny sąsiednie, ich mieszkańców i użytkowników;
- 7) z uwzględnieniem prawa własności – sporządzany plan nie narusza w sposób nieuzasadniony i nadmierny praw właścicieli gruntów – gruntów prywatnych, ani gruntów gminy;
- 8) z uwzględnieniem potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzany plan miejscowy nie narusza obronności i bezpieczeństwa państwa. W obszarze planu nie

występują obiekty ważne dla bezpieczeństwa i obronności państwa zgodnie z odrębnymi przepisami;

- 9) z uwzględnieniem potrzeb interesu publicznego – sporządzany plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego i zapewnia możliwość realizacji inwestycji celu publicznego takich jak budowa infrastruktury technicznej i dróg;
- 10) z uwzględnieniem potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – sporządzany plan miejscowy nie narusza potrzeb w tym zakresie;
- 11) z zapewnieniem udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków, projekt planu będzie wyłożony do publicznego wglądu;
- 12) z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego jest zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej; obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych są publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego;
- 13) z uwzględnieniem potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzany plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Uchwalenie planu będzie miało długoterminowo pozytywny wpływ na stan finansów publicznych. Budżet gminy poniesie niewielkie wydatki związane z realizacją uzbrojenia technicznego oraz z zagospodarowaniem terenów zieleni, natomiast jednocześnie, w związku z przyrostem zabudowy na obszarze planu, wzrosną dochody z podatku od nieruchomości. Istnieje również możliwość uzyskania dodatkowego przychodu z opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.