

Uchwała Nr /2024
Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim
z dnia r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu wsi Książenice - po południowej stronie Alei Olszowej 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 z późn. zm.) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 poz. 1130) w związku z art. 64 ust. 2 oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz na podstawie Uchwały Nr 1015/2023 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 30 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu wsi Książenice - po południowej stronie Alei Olszowej w gminie Grodzisk Mazowiecki, stwierdzając brak naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodzisk Mazowiecki” uchwalonego Uchwałą Nr 588/2010 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 3 marca 2010 r. 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. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu wsi Książenice - po południowej stronie Alei Olszowej w gminie Grodzisk Mazowiecki, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar, którego granice przedstawione są na rysunku planu.
2. Integralną częścią 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 zapisane w postaci cyfrowej 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) zwymiarowana odległość mierzona w metrach;
- 3) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) granica strefy ochrony konserwatorskiej - zabytek archeologiczny;
- 6) napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV do skablowania lub zmiany przebiegu;
- 7) rów, rzeka do zmiany przebiegu lub skanalizowania;
- 8) strefa przełożenia rowu melioracyjnego;
- 9) strefa zieleni;
- 10) dominanta wysokościowa wraz ze strefą dopuszczalnej lokalizacji;
- 11) granica terenu służącego organizacji imprez masowych;
- 12) granica terenu rekreacyjno-wypoczynkowego;
- 13) przeznaczenie terenów.

4. Wskazuje się na rysunku planu informacje, w tym elementy informacyjne wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) obszar zmeliorowany;
- 2) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%, tj. raz na 10 lat;
- 3) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, tj. raz na 100 lat;
- 4) granica obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%, tj. raz na 500 lat lub na którym istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego;
- 5) strefa ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy (konturu lasu);
- 6) granica strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
 - 6) 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;
 - 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
 - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
 - 14) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
 - 15) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
 - 16) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
 - 17) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
2. W planie, ze względu na występujące uwarunkowania, nie ustala się:
- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
 - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także 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) **dojeżdźcie** – należy przez to rozumieć istniejący lub dopuszczony planem niewyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi fragment terenu, niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek budowlanych;

- 3) **dominancie wysokościowej** – należy przez to rozumieć budynek, budowlę, a także część budynku, budowli, dla której dopuszcza się wysokość większą niż maksymalna wysokość zabudowy dla danego terenu, lecz nie większą niż ustalona planem;
 - 4) **linii rozgraniczającej tereny dróg** – należy przez to rozumieć granice pasów drogowych, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych;
 - 5) **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, przy czym nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:
 - a) realizacji elementów termomodernizacji,
 - b) części podziemnych budynków,
 - c) wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 1,5 m, takich części budynków, jak: balkony, werandy, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszenia dachu, schody zewnętrzne, rampy,
 - d) miejsc do parkowania i dojazdów;
 - 6) **układzie odwadniającym** - należy przez to rozumieć układ obejmujący cieki naturalne lub sztuczne, kanały, rowy, drenaże, studnie i doły chłonne, zbiorniki retencyjne, ogrody deszczowe oraz szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej;
 - 7) **sięgaczu** – należy przez to rozumieć wysuniętą część działki, przez którą odbywa się dostęp do drogi publicznej, przy czym sięgacz nie stanowi frontu działki;
 - 8) **strefie zieleni** – należy przez to rozumieć pas zieleni na gruncie o minimalnej szerokości 4 m, z możliwością przerwania w miejscach sytuowania wjazdów, dojazdów, pomostów, mostów, kładek, obiektów służących rekreacji i wypoczynkowi, plaż oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód, takich jak np.: obiekty infrastruktury technicznej;
 - 9) **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;
 - 10) **parkingu terenowym** – należy przez to rozumieć jednopoziomowe odkryte miejsce postojowe lub ich zgrupowanie, zrealizowane na gruncie, zapewniające naturalną infiltrację wody oraz wegetację roślin i niebędące elementem pasa drogowego.
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) **MNW** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
 - 2) **MNW-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
 - 3) **U** – teren usług;
 - 4) **Z** – teren zieleni;
 - 5) **US-Z** – teren usług sportu i rekreacji lub zieleni;

- 6) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
 - 7) **US-WS** – teren usług sportu i rekreacji lub wód powierzchniowych śródlądowych;
 - 8) **KDL** – teren drogi lokalnej;
 - 9) **KDD** – teren drogi dojazdowej;
 - 10) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.
2. Ustala się, że granicami rozmieszczenia terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym są linie rozgraniczające terenów oznaczonych symbolami: 1U, 1US-WS, 1US-Z, 1KDL, 2KDL droga gminna nr 150239W oraz drogi: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD.
3. Ustala się, że granicami rozmieszczenia terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym są linie rozgraniczające terenów wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych symbolami: 2WS, 4WS, 8WS – rzeka Rokitnica.
4. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego, na terenach innych niż wymienione w ust. 2 i 3, zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.
5. Ustala się, zgodnie z rysunkiem planu, granice terenu rekreacyjno - wypoczynkowego obejmującą tereny oznaczone symbolami: 1U, 1US-WS, 1US-Z.
6. Ustala się, zgodnie z rysunkiem planu, granice terenu służącego organizacji imprez masowych obejmującą tereny oznaczone symbolami: 1U, 1US-WS, 1US-Z.

§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;
- 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 dla realizacji na terenach lub ich części:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – należy traktować tereny oznaczone symbolami: MNW, MNW-U jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży – należy traktować tereny oznaczone symbolami: MNW, MNW-U, jako tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - c) usług sportu i rekreacji lub zieleni, usług sportu i rekreacji lub wód powierzchniowych śródlądowych należy traktować tereny oznaczone symbolami: WS, US-WS,Z, US-Z, jako tereny rekreacyjno - wypoczynkowe,
 - d) zieleni lub usług sportu, rekreacji, wód powierzchniowych śródlądowych lub usług sportu i rekreacji należy traktować tereny oznaczone symbolami: US-WS, WS, Z, US-Z jako tereny rekreacyjno – wypoczynkowe;
 - 6) wskazuje się, iż cały obszar planu znajduje się w zasięgu granic Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 2151 „Subniecka Warszawska – część centralna”, w którym obowiązują przepisy odrębne;
 - 7) ustala się, zgodnie z rysunkiem planu, strefę zieleni.

§8.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) wyznacza się przestrzenie publiczne, w skład których wchodzi tereny oznaczone symbolami:
 - a) U,
 - b) US-Z,
 - c) US-WS,
 - d) KDD;
- 2) dopuszcza się na terenach wymienionych w pkt 1 lit. a, b, c możliwość lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych związanych z organizacją okazjonalnych lub cyklicznych wydarzeń, występów artystycznych;
- 3) nakazuje się na terenie wymienionym w pkt 1 lit. b, 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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;

- 1) ustala się, zgodnie z rysunkiem planu, granicę strefy ochrony konserwatorskiej – zabytek archeologiczny o nr ew. AZP 60-63/25;

- 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, a także dotyczących postępowania z zabytkami w procesie budowlanym.

§10.

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:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalną nadziemną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalną wysokość zabudowy;
- 2) ustala się zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów:
 - a) ustala się stosowanie odcieni elewacji spośród kolorów: białego, beżowego, kremowego i szarego, z uwzględnieniem lit. b,
 - 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, nieprzekraczających 10% powierzchni danej elewacji, a także na ścianach z zastosowaniem technologii solarnych,
 - c) dopuszcza się kolorystykę stanowiącą logo inwestycji lub inwestora na powierzchni nieprzekraczającej 10% powierzchni elewacji,
 - d) zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin typu siding, płytek glazury, blachy falistej,
 - e) dopuszcza się przeszklenia elewacji budynku,
 - f) dopuszcza się stosowanie technologii solarnych na elewacji budynku,
 - g) ustala się stosowanie kolorystyki pokrycia dachów spośród kolorów: grafitowego, czarnego, szarego, brązowego i czerwonego, z uwzględnieniem lit. h,
 - h) dopuszcza się stosowanie pokryć dachowych z zastosowaniem technologii solarnych,
 - i) nakazuje się ujednolicenie kolorystyki pokrycia dachów innych niż płaskie, dla budynków zlokalizowanych na jednej działce budowlanej,
 - j) ustalenia lit. a oraz g nie dotyczą materiałów elewacyjnych oraz pokryć 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:

- a) ustala się lokalizowanie nowych budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - b) dopuszcza się nadbudowę, przebudowę, rozbudowę budynków częściowo 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;
- 4) ustala się zasady parkowania i sposób realizacji miejsc do parkowania:
- a) ustala się miejsca do parkowania na działkach budowlanych, na których realizowana jest inwestycja,
 - b) ustala się następujące wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania, z zastrzeżeniem lit c:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny (liczone z miejscami w garażach),
 - dla obiektów biurowo - administracyjnych: 30 miejsca do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - dla usług handlu: 30 miejsca do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal handlowy,
 - dla usług gastronomii, usług hotelarskich: 3 miejsca do parkowania na 10 miejsc konsumpcji lub noclegowych,
 - dla usług oświaty 3 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych oraz, co najmniej 6 ogólnodostępnych miejsc do parkowania,
 - dla pozostałych usług: 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych,
 - dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb,
 - dla terenów Z, WS nie zachodzi potrzeba określenia liczby miejsc do parkowania;
 - c) ustala się realizację miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż określona w przepisach odrębnych.

§11.

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 terenu oznaczonego symbolem 1U:
 - minimalna powierzchnia działki: 2000 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki: 20 m,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 14MNW:

- minimalna powierzchnia działki: 1500 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki: 15 m,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolami 13MNW, 15MNW:
 - minimalna powierzchnia działki: 2500 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki: 20 m,
 - d) dla terenów oznaczonych symbolem MNW-U:
 - minimalna powierzchnia działki: 1500 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki: 20 m,
 - e) dla terenów oznaczonych symbolem US-Z:
 - minimalna powierzchnia działki: 700 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki: 20 m;
- 3) ustala się kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 60° do 120°, przy czym dla trójkątów widoczności i placów do zawracania dopuszcza się kąt w przedziale od 45° do 135°;
- 4) dopuszcza się uzyskiwanie, w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, działek o parametrach innych niż określone w pkt 2 wyłącznie pod komunikację i obiekty infrastruktury technicznej;
- 5) nie ustala się minimalnej powierzchni dla działek, uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, pod drogi, dojazdu, infrastrukturę techniczną oraz dla terenów oznaczonych symbolami: WS, US-WS, Z.

§12.

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) wskazuje się, iż cały obszar planu znajduje się w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w której obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody i środowiska;
- 2) wskazuje się, zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa Wodnego dotyczących ochrony przed powodzią:
 - a) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%, tj. raz na 10 lat,
 - b) granicę obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, tj. raz na 100 lat,
 - c) granicę obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%, tj. raz na 500 lat lub na którym istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego;
- 3) wyznacza się, zgodnie z rysunkiem planu, napowietrzną linię elektroenergetyczną średniego napięcia 15 kV do skablowania lub zmiany przebiegu, dla której:
 - a) ustala się zakaz sytuowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz sadzenia drzew w pasie technologicznym (strefie potencjalnego oddziaływania

- promieniowania elektromagnetycznego) po 5 m w każdą stronę od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV,
- b) nakazuje się zachowanie warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV, ustalonych w przepisach odrębnych przy realizacji pozostałych, nie wymienionych w lit. a obiektów budowlanych,
 - c) dopuszcza się wykonywanie napraw, remontów i prac konserwacyjnych oraz odbudowę, rozbudowę, przebudowę napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV;
- 4) wyznacza się, zgodnie z rysunkiem planu, strefę przełożenia rowu melioracyjnego, RS-11/20, dla której wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy;
 - 5) wskazuje się, zgodnie z rysunkiem planu, obszar możliwego występowania gruntów o obniżonej nośności, na którym mogą występować niekorzystne warunki dla posadowienia obiektów budowlanych;
 - 6) wskazuje się, zgodnie z rysunkiem planu, urządzenie drenarskie oraz obszar zmeliorowany, na którym dopuszcza się zabudowę po przebudowie lub likwidacji drenażu rolniczego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 7) wskazuje się, zgodnie z rysunkiem planu, obszar zadrzewień, zakrzewień: grunty Lz, Lzr wg ewidencji gruntów, na którym mogą występować niekorzystne warunki dla budownictwa;
 - 8) wskazuje się, zgodnie z rysunkiem planu, strefę ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy (konturu) lasu w której obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa budowlanego;
 - 9) wyznacza się, zgodnie z rysunkiem planu, rów, rzekę do zmiany przebiegu lub skanalizowania z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego;
 - 10) dopuszcza się zastąpienie rowu drenażem opaskowym z zastrzeżeniem zachowania połączenia z systemem rowów poza obszarem planu z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego;
 - 11) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń: wskazuje się iż na terenie całej gminy Grodzisk Mazowiecki obowiązują ustalenia zgodne z przyjętą Uchwałą Krajobrazową.

§13.

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) ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym;
- 3) 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 wymienionych 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) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) 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 kanalizacji, 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 lub do 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, 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 przy budowie nowych i rozbudowie 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.

§14.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się powiązanie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym z drogi publicznej numer 150239W;
- 2) ustala się podstawowy układ drogowy służący powiązaniom wewnętrznym obszaru planu, poprzez wydzielone liniami rozgraniczającymi tereny:
 - a) dróg lokalnych oznaczonych symbolami 1KDL, 2KDL - 150239W,

- b) dróg dojazdowych oznaczonych symbolami: 1KDD, 2KDD – ul. Arbuzowa, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD – ul. Świerkowa, 7KDD,
 - c) komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonej symbolami: 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR;
- 3) 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;
- 4) dopuszcza się realizację sięgaczy o szerokości nie mniejszej niż 5 m i maksymalnej długości nie większej niż 60 m;
- 5) ustala się zapewnienie dojazdu pożarowego do istniejących i projektowanych budynków i obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§15.

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) ustala się skablowanie w okresie nie dłuższym niż 15 lat wyznaczonej na rysunku planu napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV do skablowania lub zmiany przebiegu.

§16.

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 terenu oznaczonego symbolem: MNW – 10%;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami: MNW-U – 15%;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolami: U – 20%;
- 4) dla terenów oznaczonych symbolami: WS, US-WS, US-Z, Z KDL, KDD, KR - 1% .

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§17.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, ustala się:

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

- b) teren garażu,
 - c) teren zieleni naturalnej,
 - d) teren zieleni urządzonej;
- 4) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu:** zgodnie z § 6;
- 5) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** zgodnie z § 7, przy czym na terenach: 6MNW i 8MNW ustala się strefę zieleni, zgodnie z § 7 pkt 7;
- 6) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:** zgodnie z § 10, przy czym:
- a) ustala się, zgodnie z rysunkiem planu, nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży jako wolnostojące, dobudowane lub wbudowane,
 - c) ustala się wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5,
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3,
 - minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,1,
 - maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,9,
 - maksymalną wysokość zabudowy: 12 m dla budynków mieszkalnych, 6 m dla budynków gospodarczych i garaży, przy czym dla infrastruktury technicznej, zgodnie z § 13 ust.1 pkt 3 lit e,
 - d) ustala się kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów, zgodnie z § 10 pkt 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 § 10 pkt 3,
 - f) ustala się zasady parkowania i sposób realizacji miejsc do parkowania, zgodnie z § 10 pkt 4,
 - g) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500 m²;
- 7) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:** zgodnie z § 11;
- 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 § 12, przy czym:
- a) tereny lub ich części: 4MNW, 6MNW, w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%, tj. raz na 10 lat, zgodnie z § 12 pkt 2 lit. a,
 - b) w terenach lub ich części: 4MNW, 6MNW, 8MNW, w granicy obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, tj. raz na 100 lat, zgodnie z § 12 pkt 2 lit. b,
 - c) w terenach lub ich części: 4MNW, 6MNW, 8MNW, w granicy obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%, tj. raz na 500 lat lub na którym istnieje

- prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego, zgodnie z § 12 pkt 2 lit. c,
- d) w terenach lub ich części: 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW dla napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV do skablowania lub zmiany przebiegu, zgodnie z § 12 pkt 3,
 - e) w terenie 9MNW strefa przełożenia rowu melioracyjnego RS-11/20, zgodnie z § 12 pkt 4,
 - f) w terenach lub ich części: 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 8MNW dla obszaru możliwego występowania gruntów o obniżonej nośności na którym mogą występować niekorzystne warunki dla posadowienia obiektów budowlanych, zgodnie z § 12 pkt 5,
 - g) w terenach lub ich części: 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, dla urządzeń drenarskich oraz obszaru zmeliorowanego, zgodnie z § 12 pkt 6,
 - h) w terenach lub ich części: 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW w zasięgu obszaru zadrzewień, zgodnie z § 12 pkt 7,
 - i) w terenie lub jego części: 4MNW w strefie ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy (konturu) lasu, zgodnie z § 12 pkt 8;
 - j) w terenie 9MNW dla rowu, rzeki do zmiany przebiegu lub skanalizowania, zgodnie z § 12 pkt 9 i 10;
- 9) **zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:** zgodnie z § 13 ust. 2;
- 10) **obsługa komunikacyjna terenu** zgodnie z § 14 przy czym:
- a) teren 1MNW z przyległej drogi KDD,
 - b) teren 2MNW z przyległych dróg: KDD i KR, poprzez teren Z oraz z drogi projektowanej poza obszarem planu,
 - c) teren 3MNW z przyległych dróg KR, poprzez teren Z oraz drogi projektowanej poza obszarem planu,
 - d) teren 4MNW z przyległych dróg: KDD i KR, poprzez teren Z oraz z drogi projektowanej poza obszarem planu,
 - e) teren 5MNW z przyległych dróg: KDD i KR, poprzez teren Z oraz z drogi przyległej poza obszarem planu,
 - f) teren 6MNW z przyległych dróg: KDD, KR oraz z drogi przyległej poza obszarem planu,
 - g) teren 7MNW z przyległych dróg: KDL, KDD i KR,
 - h) teren 8MNW z przyległych dróg: KDD i KR,
 - i) teren 9MNW z przyległych dróg: KDL, KDD i KR oraz z drogi przyległej poza obszarem planu,
 - j) teren 10MNW z przyległych dróg KDD,
 - k) teren 11MNW z przyległej drogi KDD,
 - l) dopuszcza się dostęp do nieruchomości poprzez dojazdy lub sięgacze, zgodnie z § 14 pkt. 3;
- 11) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zgodnie z § 15;

- 12) **stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** zgodnie z § 16.

§18.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **12MNW, 14MNW, 16MNW**, ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:**
 - a) teren infrastruktury technicznej,
 - b) teren parkingu,
 - c) teren garażu,
 - d) teren zieleni naturalnej,
 - e) teren zieleni urządzonej;
- 3) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu:** zgodnie z § 6;
- 4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** zgodnie z § 7, przy czym na terenie 16MNW ustala się strefę zieleni, zgodnie z § 7 pkt 7;
- 5) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:** zgodnie z § 10, przy czym:
 - a) ustala się, zgodnie z rysunkiem planu, nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży jako wolnostojące, dobudowane lub wbudowane,
 - c) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnej,
 - d) ustala się wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5,
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3,
 - minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,1,
 - maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 1,2,
 - maksymalną wysokość zabudowy: 12 m dla budynków mieszkalnych 6 m dla budynków gospodarczych i garaży, przy czym dla infrastruktury technicznej zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 3 lit e,
 - e) ustala się kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów, zgodnie z § 10 pkt 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 § 10 pkt 3,
 - g) ustala się zasady parkowania i sposób realizacji miejsc do parkowania, zgodnie z § 10 pkt 4,
 - h) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500 m²;
- 6) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:** zgodnie z § 11;
- 7) **szczegółne 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 § 12, przy czym:

- a) w terenach lub ich części: 14MNW, 16MNW dla napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV do skablowania lub zmiany przebiegu, zgodnie z § 12 pkt 3,
 - b) w terenach lub ich części: 12MNW, 14MNW dla urządzeń drenarskich oraz obszaru zmeliorowanego, zgodnie z § 12 pkt 6,
 - c) w terenie lub jego części: 14MNW w zasięgu obszaru zadrzewień, zgodnie z § 12 pkt 7,
 - d) w terenach lub ich części: 12MNW, 14MNW w strefie ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy (konturu) lasu, zgodnie z § 12 pkt 8,
 - e) w terenie lub jego części: 14MNW w strefie ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy (konturu) lasu, zgodnie z § 12 pkt 8;
- 8) **zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:** zgodnie z § 13 ust. 2;
- 9) **obsługa komunikacyjna terenu** zgodnie z § 14 przy czym:
- a) teren 12MNW z przyległych dróg KDD,
 - b) teren 14MNW z przyległych dróg KDL i KR,
 - c) teren 16MNW z przyległych dróg KDL i KR,
 - d) dopuszcza się dostęp do nieruchomości poprzez dojazdy lub sięgacze, zgodnie z § 14 pkt 3;
- 10) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zgodnie z § 15;
- 11) **stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** zgodnie z § 16.

§19.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **13MNW, 15MNW**, ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:**
 - a) teren infrastruktury technicznej,
 - b) teren parkingu,
 - c) teren garażu,
 - d) teren zieleni naturalnej,
 - e) teren zieleni urządzonej;
- 3) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu:** zgodnie z § 6;
- 4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** zgodnie z § 7, przy czym ustala się zachowanie drzewostanu i prowadzenie gospodarki leśnej na powierzchni działki, poza obszarem / częścią/ wyłączoną z produkcji leśnej pod zabudowę;
- 5) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:** zgodnie z § 10, przy czym:
 - a) ustala się, zgodnie z rysunkiem planu, nieprzekraczalne linie zabudowy,

- b) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży jako wolnostojące, dobudowane lub wbudowane,
 - c) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnej,
 - d) ustala się wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,8,
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,15,
 - minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,1,
 - maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 1,2,
 - maksymalną wysokość zabudowy: 12 m, przy czym 12 m dla budynków mieszkalnych 6 dla budynków gospodarczych i garaży, dla infrastruktury technicznej zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 3 lit e,
 - e) ustala się kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów, zgodnie z § 10 pkt 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 § 10 pkt 3,
 - g) ustala się zasady parkowania i sposób realizacji miejsc do parkowania, zgodnie z § 10 pkt 4,
 - h) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 2 500 m²,
 - i) dopuszcza się wyłączenie z produkcji leśnej gruntu o powierzchni nie większej niż 20% powierzchni działki z zastrzeżeniem lit. j,
 - j) zakazuje się wyłączenie z produkcji leśnej gruntu o powierzchni większej niż 400 m² z powierzchni działki,
 - k) ustala się, na działkach o różnym rodzaju użytków, obowiązek lokalizowania budynków na powierzchni nieleśnej;
- 6) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:** zgodnie z § 11;
- 7) **szczegółne 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 § 12, przy czym:
- a) w terenie lub jego części 15MNW: dla napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV do skablowania lub zmiany przebiegu, zgodnie z § 12 pkt 3,
 - b) w terenie lub jego części 13MNW: dla urządzeń drenarskich oraz obszaru zmeliorowanego, zgodnie z § 12 pkt 6,
 - c) w terenach lub ich części: 13MNW, 15MNW w zasięgu obszaru zadrzewień, zgodnie z § 12 pkt 7;
- 8) **zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:** zgodnie z § 13 ust. 2;
- 9) **obsługa komunikacyjna terenu** zgodnie z § 14 przy czym:
- a) teren 13MNW z przyległych dróg KDL i KR oraz z drogi przyległej poza obszarem planu,
 - b) teren 15MNW z przyległych dróg KR oraz z drogi przyległej poza obszarem planu,

- c) dopuszcza się dostęp do nieruchomości poprzez dojazdy lub sięgacze, zgodnie z § 14 pkt 3;
- 10) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zgodnie z § 15;
- 11) **stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym :** zgodnie z § 16.

§20.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U**, ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:**
 - a) teren infrastruktury technicznej,
 - b) teren parkingu,
 - c) teren garażu,
 - d) teren zieleni naturalnej,
 - e) teren zieleni urządzonej;
- 3) **przeznaczenie wykluczone:** tereny handlu wielkopowierzchniowego;
- 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 w terenie 1MNW-U ustala się strefę zieleni, zgodnie z § 7 pkt 7;
- 6) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:** zgodnie z § 10, przy czym:
 - a) ustala się, zgodnie z rysunkiem planu, nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży jako wolnostojące, dobudowane lub wbudowane,
 - c) ustala się wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5,
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3,
 - minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,1,
 - maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,9,
 - maksymalną wysokość zabudowy: 12 m, przy czym 12 m dla budynków usługowych, 6 m dla budynków gospodarczych i garaży, przy czym dla infrastruktury technicznej zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 3 lit e,
 - d) ustala się kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów, zgodnie z § 10 pkt 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 § 10 pkt 3,
 - f) ustala się zasady parkowania i sposób realizacji miejsc do parkowania, zgodnie z § 10 pkt 4,

- g) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 1 500 m²;
- 7) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:** zgodnie z § 11;
- 8) **szczegółne 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 § 12, przy czym:
- a) w terenach lub ich części: 1MNV-U i 2MNV-U dla napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV do skablowania lub zmiany przebiegu, zgodnie z § 12 pkt 3,
 - b) w terenie lub jego części: 1MNV-U dla obszaru możliwego występowania gruntów o obniżonej nośności na którym mogą występować niekorzystne warunki dla posadowienia obiektów budowlanych, zgodnie z § 12 pkt 5,
 - c) w terenie lub jego części 3MNV-U: dla urządzeń drenarskich oraz obszaru zmeliorowanego, zgodnie z § 12 pkt 6,
 - d) w terenie lub jego części 1MNV-U: w zasięgu obszaru zadrzewień, zgodnie z § 12 pkt 7;
- 9) **zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:** zgodnie z § 13 ust. 2;
- 10) **obsługę komunikacyjną terenu:** zgodnie z § 14 przy czym:
- a) teren 1MNV-U z drogi przyległej poza obszarem planu,
 - b) teren 2MNV-U z drogi przyległej poza obszarem planu,
 - c) teren 3MNV-U z drogi 6KR oraz z drogi przyległej poza obszarem planu,
 - d) dopuszcza się dostęp do nieruchomości poprzez dojazdy lub sięgacze, zgodnie z § 14 pkt. 3;
- 11) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zgodnie z § 15;
- 12) **stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym :** zgodnie z § 16.

§21.

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

- 1) **przeznaczenie terenu:** teren usług;
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:**
 - a) teren infrastruktury technicznej,
 - b) teren parkingu,
 - c) teren garażu,
 - d) teren zieleni naturalnej,
 - e) tereny zieleni urządzonej;
- 3) **przeznaczenie wykluczane:** teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
- 4) położenie terenu w granicy terenu rekreacyjno – wypoczynkowego, zgodnie z § 5 ust. 5;
- 5) położenie terenu w granicy terenu służącego organizacji imprez masowych, zgodnie z § 5 ust. 6;

- 6) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu:** zgodnie z § 6;
- 7) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** w granicy strefy ochrony konserwatorskiej - zabytek archeologiczny o nr ew. AZP 60-63/25, zgodnie z § 9 pkt 1 i 2;
- 8) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** zgodnie z § 7, w tym ustala się strefę zieleni, zgodnie z § 7 pkt 7;
- 9) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:** zgodnie z § 10, przy czym:
 - a) ustala się, zgodnie z rysunkiem planu, nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) ustala się dominantę wysokościową wraz ze strefą dopuszczalnej lokalizacji,
 - c) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży jako wolnostojące, dobudowane lub wbudowane,
 - d) ustala się wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3,
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5,
 - minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,1,
 - maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 1,0,
 - maksymalną wysokość zabudowy: 15 m, przy czym 15 m dla budynków usługowych, 6 m dla budynków gospodarczych i garaży, przy czym dla infrastruktury technicznej zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 3 lit e,
 - maksymalną wysokość dominanty wysokościowej: 25 m,
 - e) ustala się kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów, zgodnie z § 10 pkt 2,
 - f) ustala się zasady dotyczące lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, zgodnie z § 10 pkt 3,
 - g) ustala się zasady parkowania i sposoby realizacji miejsc do parkowania, zgodnie z § 10 pkt 4,
 - h) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 2 000 m²;
- 10) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:** zgodnie z § 11;
- 11) **szczegółne 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 § 12, przy czym:
 - a) dla napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV do skablowania lub zmiany przebiegu, zgodnie z § 12 pkt 3,
 - b) dla obszaru możliwego występowania gruntów o obniżonej nośności na którym mogą występować niekorzystne warunki dla posadowienia obiektów budowlanych, zgodnie z § 12 pkt 5;
- 12) **zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:** zgodnie z § 13 ust. 2;
- 13) **obsługa komunikacyjna terenu:** zgodnie z § 14: z drogi przyległej poza obszarem planu;

- 14) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zgodnie z § 15;
- 15) **stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym :** zgodnie z § 16.

§22.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1US-Z**, ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** teren usług sportu i rekreacji lub zieleni;
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:**
 - a) teren infrastruktury technicznej,
 - b) teren parkingu, z zastrzeżeniem pkt 9 lit g;
- 3) **przeznaczenie wykluczone:** teren ogrodów działkowych,
- 4) położenie terenu w granicy terenu rekreacyjno – wypoczynkowego, zgodnie z § 5 ust. 5;
- 5) położenie terenu w granicy terenu służącego organizacji imprez masowych, zgodnie z § 5 ust. 6;
- 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 § 10, przy czym:
 - a) ustala się wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,8,
 - b) maksymalną wysokość zabudowy: 12 m, przy czym dla infrastruktury technicznej, zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 3 lit e,
 - c) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 700 m²,
 - d) ustala się zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów, zgodnie z § 10 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 § 10 ust 3,
 - f) ustala się zasady parkowania i sposób realizacji miejsc do parkowania, zgodnie z § 10 ust 4,
 - g) dopuszcza się realizację parkingu jedynie w formie parkingu terenowego;
- 10) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:** zgodnie z § 11;
- 11) **szczegółne 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 § 12, przy czym:
 - a) w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%, tj. raz na 10 lat, zgodnie z § 12 pkt 2 lit. a,

- b) w granicy obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, tj. raz na 100 lat, zgodnie z § 12 pkt 2 lit. b,
 - c) w granicy obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%, tj. raz na 500 lat lub na którym istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego, zgodnie z § 12 pkt 2 lit. c,
 - d) dla napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV do skablowania lub zmiany przebiegu, zgodnie z § 12 pkt 3,
 - e) dla obszaru możliwego występowania gruntów o obniżonej nośności na którym mogą występować niekorzystne warunki dla posadowienia obiektów budowlanych, zgodnie z § 12 pkt 5;
- 12) **zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:** zgodnie z § 13 ust. 2;
- 13) **obsługa komunikacyjna:** zgodnie z § 14 przy czym:
- a) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z przyległych dróg publicznych poprzez teren 1U,
 - b) dopuszcza się dostęp do nieruchomości poprzez dojazdy lub sięgacze, zgodnie z § 14 pkt 2 i 3;
- 14) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zgodnie z § 15;
- 15) **stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** zgodnie z § 16.

§23.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1US-WS**, ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:** teren usług sportu i rekreacji lub wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:** teren infrastruktury technicznej;
- 3) położenie terenu w granicy terenu rekreacyjno – wypoczynkowego, zgodnie z § 5 ust. 5;
- 4) położenie terenu w granicy terenu służącego organizacji imprez masowych, zgodnie z § 5 ust. 6;
- 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 § 10, przy czym:
 - a) dopuszcza się realizację budowli i urządzeń wodnych,
 - b) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,9,
 - c) maksymalną wysokość: 4 m, przy czym dla infrastruktury technicznej zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 3 lit e,
 - d) ustala się zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów, zgodnie z § 10 ust 2,

- e) ustala się zasady dotyczące lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, zgodnie z § 10 ust 3,
- f) ustala się zasady parkowania i sposób realizacji miejsc do parkowania, zgodnie z § 10 pkt 4;
- 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 § 12, przy czym;
 - a) dla napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV do skablowania lub zmiany przebiegu, zgodnie z § 12 pkt 3,
 - b) dla obszaru możliwego występowania gruntów o obniżonej nośności na którym mogą występować niekorzystne warunki dla posadowienia obiektów budowlanych, zgodnie z § 12 pkt 5;
- 10) **zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:** zgodnie z § 13 ust. 2;
- 11) **obsługa komunikacyjna:** zgodnie z § 14 przy czym:
 - a) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z przyległych dróg publicznych poprzez teren 1U,
 - b) dopuszcza się dostęp do nieruchomości poprzez dojazdy lub sięgacze, zgodnie z § 14 pkt 2 i 3;
- 12) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zgodnie z § 15;
- 13) **stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym :** zgodnie z § 16.

§24.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1Z, 2Z, 3Z, 4Z, 5Z, 6Z, 7Z, 8Z, 9Z**, ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:** teren zieleni;
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:**
 - a) teren infrastruktury technicznej,
 - b) teren parkingu,
 - c) teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 3) **przeznaczenie wykluczone:** teren ogródków działkowych;
- 4) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu:** zgodnie z § 6;
- 5) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** zgodnie z § 7;
- 6) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:** zgodnie z § 10, przy czym:
 - a) ustala się wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,8,
 - maksymalną wysokość zabudowy 12 m, przy czym dla infrastruktury technicznej, zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 3 lit e,
 - b) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 1 500 m²,

- c) ustala się zasady parkowania i sposób realizacji miejsc do parkowania, zgodnie z § 10 pkt 4;
- 7) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:** zgodnie z § 11;
- 8) **szczegółne 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 § 12, przy czym:
- a) tereny lub ich części: 1Z, 6Z, 7Z w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%, tj. raz na 10 lat, zgodnie z § 12 pkt 2 lit. a,
 - b) w terenach lub ich części: 1Z, 6Z, 7Z, 8Z, 9Z w granicy obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, tj. raz na 100 lat, zgodnie z § 12 pkt 2 lit. b,
 - c) w terenach lub ich części: 1Z, 2Z, 3Z, 6Z, 7Z, 8Z, 9Z w granicy obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%, tj. raz na 500 lat lub na którym istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego, zgodnie z § 12 pkt 2 lit. c,
 - d) w terenach lub ich części: 1Z, 6Z, 7Z dla napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV do skablowania lub zmiany przebiegu, zgodnie z § 12 pkt 3,
 - e) w terenach lub ich części: 3Z, 6Z, 7Z, 8Z, 9Z w zasięgu obszaru zadrzewień, zgodnie z § 12 pkt 7;
- 9) **zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:** zgodnie z § 13 ust. 2;
- 10) **obsługę komunikacyjną terenu:** zgodnie z § 14 przy czym:
- a) teren 1Z z drogi przyległej poza obszarem planu poprzez teren 1MNW-U,
 - b) teren 2Z z przyległej drogi KDD,
 - c) teren 3Z z przyległych dróg KDD, KR,
 - d) teren 4Z z przyległych dróg KDD, KR,
 - e) teren 5Z z przyległych dróg KR,
 - f) teren 6Z z przyległych dróg KDD, KR, w tym poprzez tereny MNW,
 - g) teren 7Z z przyległych dróg KDD, KR, w tym poprzez tereny MNW,
 - h) teren 8Z z przyległej drogi KDD,
 - i) teren 9Z z przyległej drogi KDD,
 - j) dopuszcza się dostęp do nieruchomości poprzez dojazdy lub sięgacze, zgodnie z § 14 pkt 3;
- 11) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zgodnie z § 15;
- 12) **stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym :** zgodnie z § 16.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS, 8WS, 9WS, 10WS, 11WS, 12WS, 13WS, 14WS**, ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:** teren wód powierzchniowych śródlądowych, w tym:
 - a) 1WS, 5WS, 6WS, 7WS, 9WS, 13WS – staw,
 - b) 2WS, 4WS, 8WS – rzeka Rokitnica,
 - c) 3WS, 10WS, 11WS, 12WS, 14WS – rów;
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:**
 - a) teren infrastruktury technicznej,
 - b) 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 § 10, przy czym:
 - a) dopuszcza się przykrycia rowów wyłącznie celem realizacji przejść i przejazdów z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) nakazuje się zachowanie ciągłości rowów,
 - c) zakazuje się realizacji zabudowy za wyjątkiem budowli i urządzeń wodnych,
 - d) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,9,
 - e) maksymalną wysokość zabudowy: 4 m, przy czym dla infrastruktury technicznej zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 3 lit e,
 - f) ustala się zasady parkowania i sposób realizacji miejsc do parkowania, zgodnie z § 10 pkt 4;
- 6) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:** zgodnie z § 11;
- 7) **szczegółne 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 § 12, przy czym:
 - a) dla napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV do skablowania lub zmiany przebiegu, zgodnie z § 12 pkt 3,
 - b) dla urządzeń drenarskich oraz obszaru zmeliorowanego, zgodnie z § 12 pkt 6,
 - c) w zasięgu obszaru zadrzewień, zgodnie z § 12 pkt 7,
 - d) w strefie ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy (konturu) lasu, zgodnie z § 12 pkt 8;
- 8) **zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:** zgodnie z § 13 ust. 2;
- 9) **obsługę komunikacyjną terenu:** zgodnie z § 14 przy czym:
 - a) teren 1WS z przyległej drogi poza obszarem planu poprzez teren 1MNW-U,
 - b) teren 2WS z przyległej drogi KDD,
 - c) teren 3WS z przyległej drogi KDD,
 - d) teren 4WS z przyległych dróg: KDD, KR,
 - e) teren 5WS poprzez teren MNW,

- f) dopuszcza się dostęp do nieruchomości poprzez dojazdy lub sięgacze, zgodnie z § 14 pkt 3;
- 10) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zgodnie z § 15;
- 11) **stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** zgodnie z § 16.

§26.

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

- 1) **przeznaczenie terenu:** teren drogi lokalnej;
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:**
 - a) teren infrastruktury technicznej,
 - b) teren parkingu,
 - c) teren zieleni naturalnej,
 - d) teren zieleni urządzonej;
- 3) **zasady ochrony i kształtowania ład 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 § 10, przy czym:
 - a) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,1,
 - b) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - dla drogi 1KDL, poszerzenie Alei Olszowej, w granicy planu, stanowiące jej południową linię rozgraniczającą, od 1 m do 1,5 m,
 - dla drogi 2KDL, poszerzenie Alei Olszowej, w granicy planu, stanowiące jej południową linię rozgraniczającą, od 1 m do 1,5 m,
 - c) dopuszcza się powiązania rowerowe,
 - d) dopuszcza się obiekty i urządzenia służące komunikacji zbiorowej;
 - e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 10 m przy czym dla infrastruktury technicznej zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 3 lit e;
- 6) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:** zgodnie z § 11;
- 7) **szczegółne 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 § 12, przy czym:
 - a) dla napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV do skablowania lub zmiany przebiegu, zgodnie z § 12 pkt 3,
 - b) dla urządzeń drenarskich oraz obszaru zmeliorowanego, zgodnie z § 12 pkt 6;
- 8) **zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:** zgodnie z § 13 ust. 2;
- 9) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zgodnie z § 15;

- 10) **stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** : zgodnie z § 16.

§27.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD** ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu**: teren drogi dojazdowej;
- 2) **przeznaczenie uzupełniające**:
 - a) teren infrastruktury technicznej,
 - b) teren parkingu,
 - c) teren zieleni naturalnej,
 - d) teren zieleni urządzonej;
- 3) **zasady ochrony i kształtowania ład 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 § 10, przy czym:
 - a) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,1,
 - b) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - dla drogi 1KDD od 10 m do 15 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania,
 - dla drogi 2KDD od 10 m do 15 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania,
 - dla drogi 3KDD od 10 m do 12 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania oraz placem do zawracania,
 - dla drogi 4KDD od 8 m do 12 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania oraz placem do zawracania,
 - dla drogi 5KDD 8 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania,
 - dla drogi 6KDD 10 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania,
 - dla drogi 7KDD, fragment w granicy planu, od 0 do 10 m,
 - c) dopuszcza się powiązania rowerowe,
 - d) dopuszcza się obiekty i urządzenia służące komunikacji zbiorowej,
 - e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 10 m, przy czym dla infrastruktury technicznej zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 3 lit e;
- 6) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**: zgodnie z § 11;
- 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 § 12, przy czym:
 - a) tereny lub ich części: 1KDD, 2KDD, 7KDD w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%, tj. raz na 10 lat, zgodnie z § 12 pkt 2 lit. a,

- b) w terenach lub ich części: 1KDD, 2KDD, 7KDD w granicy obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, tj. raz na 100 lat, zgodnie z § 12 pkt 2 lit. b,
 - c) w terenach lub ich części: 1KDD, 2KDD, 7KDD w granicy obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%, tj. raz na 500 lat lub na którym istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego, zgodnie z § 12 pkt 2 lit. c,
 - d) w terenach lub ich części: 1KDD, 7KDD dla napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV do skablowania lub zmiany przebiegu, zgodnie z § 12 pkt 3,
 - e) w terenach lub ich części: 1KDD, 2KDD, 7KDD dla obszaru możliwego występowania gruntów o obniżonej nośności na którym mogą występować niekorzystne warunki dla posadowienia obiektów budowlanych, zgodnie z § 12 pkt 5,
 - f) w terenach lub ich części: 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD dla urządzeń drenarskich oraz obszaru zmeliorowanego, zgodnie z § 12 pkt 6,
 - g) w terenach lub ich części: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 7KDD w zasięgu obszaru zadrzewień, zgodnie z § 12 pkt 7,
 - h) w terenach: 1KDD, 2KDD, 7KDD dla rowu, rzeki do zmiany przebiegu lub skanalizowania, zgodnie z § 12 pkt 9 i 10;
- 8) **zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:** zgodnie z § 13 ust. 2;
- 9) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zgodnie z § 15;
- 10) **stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym :** zgodnie z § 16.

§28.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR**, ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:** teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:**
 - a) teren infrastruktury technicznej,
 - b) teren parkingu,
 - c) teren zieleni naturalnej,
 - d) teren zieleni urządzonej;
- 3) **zasady ochrony i kształtowania ład 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 § 10, przy czym:
 - a) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,1,

- b) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
- dla drogi 1KR 6 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania;
 - dla drogi 2KR od 6 m do 12 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania oraz placem do zawracania,
 - dla drogi 3KR od 8 m do 12 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania oraz placem do zawracania,
 - dla drogi 4KR od 9 m do 12 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania oraz placem do zawracania,
 - dla drogi 5KR od 8 m do 13 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania oraz placem do zawracania,
 - dla drogi 6KR od 8 m do 12 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania oraz placem do zawracania,
 - dla drogi 7KR 8 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania,
 - dla drogi 8KR 10 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania oraz placem do zawracania,
 - dla drogi 9KR od 9 m do 12 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania oraz placem do zawracania,
 - dla drogi 10KR od 8 m do 12 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania oraz placem do zawracania,
 - dla drogi 11KR od 8 m do 12 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania oraz placem do zawracania,
- c) dopuszcza się powiązania rowerowe,
- d) dopuszcza się obiekty i urządzenia służące komunikacji zbiorowej,
- e) ustala się maksymalną wysokość dla budowli: 10 m, przy czym dla infrastruktury technicznej zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 3 lit e;
- 6) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:** zgodnie z § 11;
- 7) **szczegółne 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 § 12, przy czym:
- a) teren lub jego części 2KR w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%, tj. raz na 10 lat, zgodnie z § 12 pkt 2 lit. a,
 - b) w terenie lub jego części 2KR w granicy obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, tj. raz na 100 lat, zgodnie z § 12 pkt 2 lit. b,
 - c) w terenach lub ich części: 1KR, 2KR w granicy obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%, tj. raz na 500 lat lub na którym istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego, zgodnie z § 12 pkt 2 lit. c,

- d) w terenach lub ich części: 1KR, 10KR, 11KR dla napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV do skablowania lub zmiany przebiegu, zgodnie z § 12 pkt 3,
 - e) w terenach lub ich części: 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR dla obszaru możliwego występowania gruntów o obniżonej nośności na którym mogą występować niekorzystne warunki dla posadowienia obiektów budowlanych, zgodnie z § 12 pkt 5,
 - f) w terenach: 7KR, 8KR, 9KR dla urządzeń drenarskich oraz obszaru zmeliorowanego, zgodnie z § 12 pkt 6,
 - g) w terenach lub ich części: 1KR, 4KR w zasięgu obszaru zadrzewień, zgodnie z § 12 pkt 7;
- 8) **zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:** zgodnie z § 13 ust. 2;
- 9) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zgodnie z § 15;
- 10) **stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym :** zgodnie z § 16.

Rozdział 3

Przepisy przejściowe i końcowe

§29.

Z dniem wejścia w życie planu, na obszarze objętym niniejszym planem, tracą moc obowiązującą ustalenia Uchwała Nr 150/2003 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 24 września 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów we wsi Książenice, opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 312, pozycja 9022.

§30.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Grodziska Mazowieckiego.

§31.

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

Uzasadnienie

do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu wsi Książenice - po południowej stronie Alei Olszowej w gminie Grodzisk Mazowiecki.

Rada Miejska w Grodzisku Mazowieckim dnia 30 sierpnia 2023 r. podjęła Uchwałę Nr 1015/2023 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu wsi Książenice - po południowej stronie Alei Olszowej w gminie Grodzisk Mazowiecki.

Do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu wsi Książenice - po południowej stronie Alei Olszowej w gminie Grodzisk Mazowiecki, zwanego dalej „planem”, przeprowadzono analizy zasadności i zbadania stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodzisk Mazowiecki.

Planem objęto południowo – zachodnią część wsi Książenice znajdującą się po południowej stronie Alei Olszowej do granicy ze wsią Marynin. Obszar planu został wskazany w załączniku nr 1 do uchwały.

Na obszarze projektu planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Książenice przyjęty Uchwałą Nr 150/2003 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 24 września 2003 r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego Nr 312 z dnia 16 grudnia 2003 r. poz. 9022, który ustalał:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolem M;
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług – oznaczone symbolem MU;
- tereny usług innych – oznaczone symbolem UI;
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych – oznaczone symbolem M/LS;
- tereny rzeki Rokitnicy i stawów – oznaczone symbolem W;
- tereny powierzchniowej eksploatacji kruszywa – oznaczone symbolem W/U;
- tereny ulic lokalnych – oznaczone symbolem KUL;
- tereny ulic dojazdowych – oznaczone symbolem KUD.

Celem sporządzanego planu jest określenie zasad i metod kształtowania ładu przestrzennego przy szczególnym uwzględnieniu projektowanego przeznaczenia terenu, linii rozgraniczających dróg, dominanty, linii zabudowy w dostosowaniu do stanu obecnego oraz perspektywicznego zainwestowania.

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

Obszar planu obejmuje swymi granicami teren o powierzchni ok. 66 ha w południowo – zachodniej części wsi Książenice. Od południa plan graniczy ze wsią Marynin w gminie Grodzisk Mazowiecki. Od zachodu obszar planu graniczy ze wsią Siestrzeń w gminie Żabia

Wola oraz Urzut w gminie Nadarzyn. Przyległe obszary zabudowane są w przeważającym zakresie zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Na terenie opracowania znajdują się wody powierzchniowe. W dotychczasowym obowiązującym miejscowym planie zostały wyznaczone nieprzekraczalne linie zabudowy, które w sposób znaczący ograniczają możliwości zagospodarowania kubaturowego lub zupełnie je uniemożliwiają. Dla części opracowania została wydana decyzja Dyrektora Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie – Zarząd Zlewni w Łowiczu sygnatura: WA.ZUZ.5.4210.485.2022.AK dotycząca likwidacji i wykonanie urządzeń wodnych poprzez przebudowę urządzeń melioracji wodnych rowu melioracyjnego Rs-11/20. Jednocześnie w projekcie uwzględniono aktualizację zasięgu obszaru zagrożenia powodziowego, co wpłynie na uporządkowanie obszaru pod względem planowanych funkcji oraz walorów ekonomicznych i przyrodniczych.

Stopień zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, które Rada Miejska w Grodzisku Mazowieckim zatwierdziła Uchwałą Nr 588/2010 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.,
- uchwałą Nr 768/2022 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 29 czerwca 2022 r.,
- uchwałą Nr 978/2023 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 28 czerwca 2023 r. obszar w granicach planu przeznacza pod:
 - MU.2 - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej podmiejskie,
 - Z – tereny zieleni ciągów ekologicznych,
 - teren wód powierzchniowych śródlądowych.

Dla terenów MU.2 Studium ustala:

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ PODMIEJSKIEJ (MU.2)

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:

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

Priorytet dla lokalizowania:

- zabudowy mieszkaniowej wraz z inwestycjami celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej;
 - usług agroturystyki;
 - usług, których profil zostanie przesądzony w planach miejscowych;
 - innych funkcji nie kolidujących z podstawową funkcją terenu.
- na terenach w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu:
- 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 ⁴⁾ powierzchnia działki budowlanej: z zabudową mieszkaniową jednorodziną: szeregową 400m², bliźniaczą 500m², wolno stojącą 600m²; z zabudową wielorodziną 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;
- 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.

Dla terenów Z Studium ustala:

TERENY ZIELENI CIĄGÓW EKOLOGICZNYCH (Z)

Założenia i kierunki zmian:

Obszary składające się na lokalny system przyrodniczy gminy w dolinach przepływających przez gminę rzek: Mrowni, Basinki, Rokicianki i Rokitnicy.

Działania priorytetowe:

- ochrona terenów zieleni o funkcji terenów wypoczynkowych;
- kształtowanie ciągów spacerowo – rowerowych i ścieżek dydaktycznych w terenach zieleni urządzonej wzdłuż rzek Mrowni, Basinki, Rokicianki i Rokitnicy z uwzględnieniem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

Priorytet dla lokalizowania:

- ciągów spacerowych;
 - obiektów związanych z obsługą szlaków pieszo - rowerowych (miejsca postoju, miejsca piknikowe itp.);
- niekubaturowych obiektów sportowych, rekreacji i wypoczynku;
- zbiorniki retencyjne, poldery.

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

- maksymalna wysokość zabudowy: 12m;

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 60%;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: w W.O.Ch.K. 70%;
- wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,4;
- ze względu szczególne uwarunkowania terenów wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy określony zostanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

WYTYCZNE DO MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW NIEZURBANIZOWANYCH

Tereny wyłączone z zabudowy albo w ograniczonym zakresie

Wskazuje się tereny tworzące system przyrodniczy gminy Grodzisk Mazowiecki, w obrębie którego zabudowa będzie wykluczona albo realizowana w ograniczonym zakresie i przy określonych w studium i uszczegółowionych w planach miejscowych ograniczeniach:

- tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

W Studium obszarami wyłączonymi spod zabudowy są również:

- tereny zieleni w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią

W obszarze gminy, terenami w obrębie których zabudowa będzie realizowana w ograniczonym zakresie i przy znacznych ograniczeniach są:¹⁾

- tereny cmentarzy – zabudowa związana tylko z obsługą tej funkcji;
- ogrody działkowe – zabudowa związana tylko z obsługą tej funkcji;
- zielenie urzędzona – parkowa – dopuszczona zabudowa na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków;
- tereny w zasięgu oddziaływania autostrady;
- tereny wokół urządzeń infrastruktury technicznej.

ZAŁOŻENIA I KIERUNKI ZMIAN:

- 1) Rzeki: Mrowna, Basinka, Rokitnica i Rokicianka wraz z elementami składającymi się na krajobraz dolin rzecznych, a także układ sieci hydrograficznej - rzeki, kanały, ciek wodne oraz jeziora i stawy – tworzą podstawę do kształtowania systemu przyrodniczego gminy; należy dążyć do uporządkowania gospodarki wodnej, rozwoju retencji, renaturalizacji brzegów cieków i zbiorników wodnych.
- 2) Doliny Mrowny, Basinki, Rokitnicy i Rokicianki przebiegające przez miasto stanowią będą przykład wzmocnienia i poszerzenia roli rzeki w strukturze przestrzennej miasta oraz atrakcyjne zagospodarowanie przyrzeczy odpowiadające wymogom ochrony wartości przyrodniczych i dziedzictwa kulturowego.
- 3) Tereny lasów - pełnią funkcje przyrodnicze (biologiczną, klimatyczną i hydrologiczną) współtworząc - wraz z innymi terenami niezurbanizowanymi – system przyrodniczy. Tereny lasów pełnić będą ważną rolę społeczną, kulturotwórczą i estetyczną.
- 4) Należy uwzględnić ustalenia ochrony środowiska.

WYTYCZNE DOTYCZĄCE KIERUNKÓW ZMIAN ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA:

- zakaz zabudowy za wyjątkiem dopuszczenia:

- na terenach dolin wód powierzchniowych, cieków i zbiorników wodnych: wznoszenia obiektów służących gospodarce wodnej;
- na terenach lasów: lokalizacji obiektów służących produkcji leśnej zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gruntów leśnych;¹⁾
- realizacji inwestycji celu publicznego z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej w tym łączności publicznej;¹⁾
- obowiązek kształtowania lokalnych powiązań przyrodniczych wzdłuż wskazanych w studium dolin rzecznych tworzących system przyrodniczy gminy;
- zagospodarowanie lasów zgodnie z planami urzędzenia lub planami ochrony.

Analiza

- 1) Teren wyznaczony do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajduje się:
 - a) w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.
 - b) częściowo w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - zabytek archeologiczny AZP 60-63/25.
- 2) Obszar planu wyróżnia się pod względem położenia, znajduje się w pobliżu zorganizowanego osiedla mieszkaniowego z prężnie rozwijającą się zabudową mieszkaniową. Potrzeba realizacji do równych i sprawiedliwych warunków rozwoju tego obszaru gminy stanowi o zasadności podjęcia uchwały.
- 3) Przedłożony projekt planu przekazano do zaopiniowania i uzgodnień wraz z prognozą oddziaływania na środowiska, który ustala:
 - **MNW** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
 - **MNW-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
 - **U** – teren usług;
 - **Z** – teren zieleni;
 - **US-Z** – teren usług sportu i rekreacji lub zieleni;
 - **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
 - **US-WS** – teren usług sportu i rekreacji lub wód powierzchniowych śródlądowych;
 - **KDL** – teren drogi lokalnej;
 - **KDD** – teren drogi dojazdowej;
 - **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
- 4) Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) stwierdza się, że przewidywane funkcje nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodzisk Mazowiecki.
- 5) Teren jest uzbrojony w infrastrukturę techniczną.

W granicach objętych planem nie występują grunty rolne klas I-III.

Wobec gruntów leśnych uzyskano ich warunkową zgodę na przeznaczenie na cele nieleśne. Uzyskano decyzję sygn. WŚR.VIII.6112/70/02 z dnia 14.11.2002 r. wydaną przez Wojewodę Mazowieckiego, która została następnie zmieniona decyzją Marszałka Województwa Mazowieckiego nr 121/2016 z dnia 21.12.2016 r. Decyzją tą wyłączono z

produkcji grunty leśne znajdujące się na terenie działek o nr ew. 226/1, 226/2, 223/2, 223/1 obręb 0019 Książenice w gminie Grodzisk Mazowiecki.

W pierwszej przywołanej decyzji organ ustalił warunki wykorzystania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych, w planie zagospodarowania przestrzennego:

- a) minimalna normatywna powierzchnia działki leśnej przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową nie może być mniejsza niż 2500 m²,
- b) na działkach o różnym rodzaju użytków ustala się obowiązek lokalizacji budynków na powierzchni nieleśnej,
- c) wyłączenie gruntu z produkcji leśnej nie może przekroczyć 20% powierzchni działki oraz 400 m²,
- d) zachowanie drzewostanu i prowadzenie gospodarki leśnej na pozostałej powierzchni działek (poza wyłączonej z produkcji leśnej pod zabudowę).

Tym samym nie jest wymagane ponowne uzyskanie zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze i na cele nieleśne.

- 6) W odniesieniu do terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9MNW i znajdującego się na jego obszarze rowu melioracyjnego RS-11/20 organ - Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Łowiczu wydał decyzję z dnia 11.08.2022 r. sygn. WA.ZUZ.5.4210.485.2022.AK na „likwidację i wykonanie urządzeń wodnych poprzez przebudowę urządzeń melioracji wodnych rowu melioracyjnego oraz przebudowę sieci drenarskiej kolidującej z planowanym zagospodarowaniem terenu działek (...)”. Zawarta w tekście planu oraz rysunku strefa przełożenia rowu melioracyjnego odzwierciedla treść wydanej decyzji. Jej lokalizacja została wyznaczona w oparciu o współrzędne geograficzne zawarte w przywołanym dokumencie. Przełożenie istniejących urządzeń wodnych w linii rozgraniczającą między działkami wskazanymi w decyzji ma na celu racjonalne zagospodarowanie terenu, przy jednoczesnym kształtowaniu prawidłowych stosunków wodnych na obszarze opracowania.

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 2024 r., poz. 1130), 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) potrzeby zrównoważonego rozwoju – sporządzony plan miejscowy zachowuje zasady zrównoważonego rozwoju;
- 3) z uwzględnieniem walorów architektonicznych i krajobrazowych – sporządzany plan miejscowy nie wpływa negatywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany;
- 4) 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. Ustalenia planu uwzględniają położenie obszaru w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz występowanie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. Przez teren planu przebiega rzeka Rokitnica, wokół której plan wprowadza tereny zieleni i tereny komunikacji drogowej wewnętrznej. Wokół istniejących stawów plan ustala tereny zieleni lub strefę zieleni;

- 5) z wymaganiami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – w granicach obszaru planu występuje strefa ochrony konserwatorskiej – zabytek archeologiczny o nr ew. AZP 60-63/25 zgodnie z wnioskiem Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków sygnatura sprawy: SPU.5150.563.2023.WT;
- 6) 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;
- 7) z uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni – sporządzany plan miejscowy umożliwi 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;
- 8) z uwzględnieniem prawa własności – sporządzany plan nie narusza w sposób nieuzasadniony i nadmierny praw właścicieli gruntów – gruntów prywatnych, ani gruntów gminy. W sporządzonym planie miejscowym wzięto pod uwagę wnioski właścicieli gruntów;
- 9) 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;
- 10) 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;
- 11) z uwzględnieniem potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – sporządzany plan miejscowy nie narusza potrzeb w tym zakresie;
- 12) 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, plan został wysłany do opinii i uzgodnień w 26 lipca 2024 r.,

Wobec projektu planu zostało wydane postanowienie o odmowie uzgodnienia projektu przedłożonego aktu od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska sygn. WPN-III.610.64.2024.ŁD. W przywołanym dokumencie organ wskazał, że rów melioracyjny o oznaczeniu RS-11/20, który został opisany w decyzji Dyrektora Zarządu Zlewni w Łowiczu Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie sygn. WA.ZUZ.5.4210.485.2022.AK jako urządzenie melioracji wodnej w ma charakter ciek naturalnego – rzeki, a tym samym powinny zostać wobec niego zastosowane odległości dla nowej zabudowy wynikające z § 5 ust. 1 pkt. 8 Rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2007 r. Nr. 42, poz. 870 ze zm). Stosownie do wydanego postanowienia oraz przesłanej opinii o sygn. WOOS-III.410.468.2024.JD do projektu aktu zostały nanesione zmiany uwzględniające przesłane przez organ wytyczne.

Projekt planu zostanie poddany konsultacjom społecznym w terminie od ... do, a informacja o tym zostanie umieszczona w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego. Zostaną przeprowadzone następujące formy konsultacji społecznych:

- a) zbieranie uwag do projektu aktu,
- b) spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją projektu,
- c) geonakieta.

Zarówno wnioski jak i uwagi do projektu aktu mogą być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Na czas trwania konsultacji projekt aktu planowania przestrzennego zostanie zamieszczony na stronie internetowej Gminy Grodzisk Mazowiecki;

- 13) 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;
- 14) 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, 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.

Sporządzany plan jest zgodny z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Grodzisk Mazowiecki oraz oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego” sporządzonej w marcu 2023 r. oraz przyjętej uchwałą Nr 925/2023 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 29 marca 2023 r. w sprawie oceny aktualności

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Mazowiecki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.