

UCHWAŁA NR ...
RADY MIEJSKIEJ W GRODZISKU MAZOWIECKIM

z dnia ...

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi
Władców 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 późn. zm.) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., 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 1133/2024 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 28 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Władców w gminie Grodzisk Mazowiecki stwierdzając brak naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodzisk Mazowiecki” przyjętego Uchwałą Nr 588/2010 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 3 marca 2010 r. zmienioną: Uchwałą Nr 337/2012 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 22 maja 2012 r., Uchwałą Nr 738/2018 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 30 maja 2018 r., Uchwałą Nr 185/2019 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 30 września 2019 r., Uchwałą Nr 768/2022 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 29 czerwca 2022 r. oraz Uchwałą Nr 978/2023 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 28 czerwca 2023 r., uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wsi Władców w gminie Grodzisk Mazowiecki, zwany dalej „planem” obejmujący obszar, którego granice przedstawione są na rysunku planu.
2. Integralnymi częściami uchwały są:
 - 1) rysunek planu, sporządzony w skali 1 : 1 000, stanowiący załącznik nr 1;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie 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 2;
 - 3) 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 3.

§2.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) zwymiarowana odległość w metrach;
 - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 5) rów do skanalizowania lub zmiany przebiegu;
 - 6) strefa zieleni;
 - 7) strefa zieleni niskiej;
 - 8) granica strefy ochrony konserwatorskiej – zabytek archeologiczny,
 - 9) granica terenu służącego organizacji imprez masowych;
 - 10) granica terenu rekreacyjno-wypoczynkowego;
 - 11) przeznaczenie terenu.
2. Wskazuje się na rysunku planu informacje, w tym elementy informacyjne planu wynikające z przepisów odrębnych:
 - 1) strefa ograniczeń w lokalizowania budynków od granicy (konturu) lasu;
 - 2) granica strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
 - 3) granica strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia;
3. Oznaczenia graficzne 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) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
 - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 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;
 - 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;
 - 13) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
 - 14) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
 - 15) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
 - 16) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;
 - 17) maksymalną intensywność zabudowy.
2. W planie, ze względu na występujące uwarunkowania, nie ustala się:
- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych;
 - 3) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego;
 - 4) krajobrazów priorytetowych określonych w planie 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 połaci dachowych, których kąt nachylenia nie przekracza 12°;
 - 2) **dojeździe** – należy przez to rozumieć istniejący lub dopuszczony planem niewyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi fragment terenu, niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek budowlanych;
 - 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, przed którą nie mogą być wysunięte budynki, chyba że, ustalenia szczegółowe dla terenów stanowią inaczej; przy czym nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:
 - a) realizacji elementów termomodernizacji,
 - b) wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 1,5 m, takich części budynków, jak: wykusze, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszenia dachu, schody zewnętrzne, rampy,
 - c) miejsc do parkowania i dojazdów,
 - d) ustalenia lit. a-c nie dotyczą nieprzekraczalnej linii zabudowy tożsamej z granicą strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia oraz nieprzekraczalnej linii zabudowy od terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem WS;
 - 4) **sięgaczu** – należy przez to rozumieć wysuniętą część działki, przez którą odbywa się dostęp do drogi publicznej, przy czym sięgacz nie jest frontem działki;
 - 5) **strefa zieleni** - należy przez to rozumieć pas zieleni wielopiętrowej o minimalnej szerokości 4 m, z możliwością przerwania w miejscach sytuowania elementów komunikacji takich jak: dojścia, dojazdy, elementy wodne, w tym układ odwadniający;
 - 6) **strefie zieleni niskiej** – należy przez to rozumieć pas zieleni o wysokości nieprzekraczającej 1 m, zapewniający dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej;

- 7) **układzie odwadniającym** - należy przez to rozumieć układ obejmujący ciek naturalne lub sztuczne, kanały, rowy, дренаże, studnie i doły chłonne, zbiorniki retencyjne, ogrody deszczowe oraz szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej;
2. Inne pojęcia i definicje wymienione w planie należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z definicjami wynikającymi z przepisów odrębnych i Polskich Norm, a także stosowanych definicji i znaczeń słów określonych w słownikach języka polskiego.

§5.

1. Ustala się przeznaczenie terenów, wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczone symbolami:
 - 1) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) US – teren usług sportu i rekreacji;
 - 3) US-UK-ZP – teren usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki lub zieleni urządzonej;
 - 4) US-WS – teren usług sportu i rekreacji lub wód powierzchniowych śródlądowych;
 - 5) RZM – teren zabudowy zagrodowej;
 - 6) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
 - 7) L – teren lasu;
 - 8) Z – teren zieleni;
 - 9) KDL – teren drogi lokalnej;
 - 10) KDD – teren drogi dojazdowej;
 - 11) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.
2. Ustala się, że granicami rozmieszczenia terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym są tereny usług sportu i rekreacji US, tereny usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki lub zieleni urządzonej US-UK-ZP, tereny usług sportu i rekreacji lub wód powierzchniowych śródlądowych US-WS, tereny dróg lokalnych KDL, tereny dróg dojazdowych KDD.
3. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego, na terenach innych niż wymieniony w ust. 2, zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.
4. Ustala się, zgodnie z rysunkiem planu, granicę terenu rekreacyjno-wypoczynkowego obejmującą tereny oznaczone symbolami: **1US, 1US-UK-ZP, 1US-WS**;
5. Ustala się, zgodnie z rysunkiem planu, granicę terenu służącego organizacji imprez masowych obejmującą tereny oznaczone symbolami: **1US-UK-ZP, 1US-WS**.

§6.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu:

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

§7.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się, że działalność usługowa nie może powodować przekraczania dopuszczalnych norm w zakresie emisji szkodliwych substancji, promieniowania elektromagnetycznego, hałasu oraz wibracji poza działkę budowlaną, na której jest prowadzona, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w tym także w zakresie łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, dróg, infrastruktury technicznej, inwestycji z zakresu łączności publicznej oraz przeznaczeń określonych w planie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakazuje się lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska oraz składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych w ilościach większych niż określone odrębnymi przepisami dla zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia awarii przemysłowej;
- 5) nakazuje się zapewnienie standardu akustycznego, zgodnie z przepisami odrębnymi, w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, przy czym tereny lub części tych terenów:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem MN, należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) usług sportu i rekreacji, usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki lub zieleni urządzonej, usług sportu i rekreacji lub wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone symbolami: US, US-UK-ZP, US-WS, należy traktować jako tereny rekreacyjno – wypoczynkowe;
- 6) ustala się, zgodnie z rysunkiem planu, strefę zieleni;
- 7) ustala się, zgodnie z rysunkiem planu, strefę zieleni niskiej;
- 8) wskazuje się, że cały obszar planu znajduje się w zasięgu granic Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 2151 „Subniecka Warszawska – część centralna”, w którym obowiązują przepisy odrębne.

§8.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: ustala się, zgodnie z rysunkiem planu, granicę strefy ochrony konserwatorskiej – zabytek archeologiczny, wyznaczonej dla zabytku archeologicznego o nr ew.: AZP 60-62/24 (na terenach: 1MN, 7MN, 2KDL), AZP 60-62/56 (na terenie 7MN), AZP 60-62/13(1) (na terenach: 17MN, 10RZM), AZP 60-62/28 (na terenach: 19MN, 49WS, 5Z, 5KDL), AZP 60-62/25 (na terenie 3MN).

§9.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) wyznacza się przestrzenie publiczne, w skład których wchodzi tereny oznaczone symbolami: US, US-UK-ZP, US-WS, KDL, KDD;

- 2) dopuszcza się na terenach: US-UK-ZP, US-WS możliwość lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych związanych z organizacją okazjonalnych lub cyklicznych wydarzeń publicznych, występów artystycznych;
- 3) nakazuje się na terenach oznaczonych symbolami: KDL i KDD zachowanie ciągłości przejść pieszych i przejazdów;
- 4) ustala się zagospodarowanie terenów przestrzeni publicznych, wymienionych w pkt. 1, jako ogólnodostępne i przyjazne dla poruszania się, w szczególności dla osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§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:
 - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - 3) minimalną nadziemną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - 4) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - 5) maksymalną wysokość zabudowy,
 - 6) maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.
2. Zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów:
 - 1) ustala się stosowanie odcieni elewacji spośród kolorów: białego, beżowego, kremowego i szarego, z uwzględnieniem pkt 2,
 - 2) dopuszcza się stosowanie odcieni elewacji spoza wyznaczonych kolorów wyłącznie na fragmentach ścian budynku, takich jak pasy cokołowe, gzymsy oraz inne ozdobne elementy i detale architektoniczne, nieprzekraczających 10% powierzchni danej elewacji, a także na ścianach z zastosowaniem technologii solarnych,
 - 3) dopuszcza się kolorystykę stanowiącą logo inwestycji lub inwestora na powierzchni nieprzekraczającej 10% powierzchni elewacji,
 - 4) zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin typu siding, płytek glazury, blachy falistej,
 - 5) dopuszcza się przeszklenia elewacji budynku,
 - 6) dopuszcza się stosowanie technologii solarnych na elewacji budynku,
 - 7) ustala się stosowanie kolorystyki pokrycia dachów spośród kolorów: grafitowego, czarnego, szarego, brązowego i czerwonego, z uwzględnieniem pkt. 8,
 - 8) dopuszcza się stosowanie technologii dachów solarnych,
 - 9) nakazuje się ujednolicenie kolorystyki pokrycia dachów innych niż płaskie, dla budynków zlokalizowanych na jednej działce budowlanej,
 - 10) ustalenia pkt. 1 oraz pkt. 7 nie dotyczą materiałów elewacyjnych oraz pokrycia dachów w kolorach dla nich naturalnych, w szczególności aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, drewna, betonu, ceramiki, kamienia.

3. Zasady lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości:
 - 1) ustala się lokalizowanie nowych budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
 - 2) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy, wyłącznie dla budynków gospodarczych i garaży.
4. Zasady parkowania i sposób realizacji miejsc do parkowania:
 - 1) ustala się miejsca do parkowania na działkach budowlanych, na których realizowana jest inwestycja;
 - 2) ustala się następujące wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania, z zastrzeżeniem pkt 3:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny,
 - b) dla obiektów biurowo - administracyjnych: 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla usług handlu: 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal handlowy,
 - d) dla usług gastronomii, usług hotelarskich: 3 miejsca do parkowania na 10 miejsc konsumpcji lub noclegowych,
 - e) dla pozostałych usług: 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych,
 - f) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb,
 - g) dla terenów Z, WS, L nie zachodzi potrzeba określenia liczby miejsc do parkowania;
 - 3) ustala się realizację miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż minimalna 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 terenów oznaczonych symbolem MN:
 - minimalna powierzchnia działki: 3000 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki: 20 m,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolem US:
 - minimalna powierzchnia działki: 1200 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki: 20 m,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolem US-UK-ZP:
 - minimalna powierzchnia działki: 1500 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki: 20 m;

- 3) nie ustala się minimalnej powierzchni dla działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, pod drogi, dojazdu i infrastrukturę techniczną oraz dla terenów oznaczonych symbolami: US-WS, RZM, WS, L, Z;
- 4) ustala się kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 60° do 120°, z wyjątkiem tworzenia trójkątów widoczności i placów do zawracania dla których dopuszcza się kąt w przedziale od 45° do 135°.

§12.

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:

- 1) wyznacza się, zgodnie z rysunkiem planu, rów do skanalizowania lub zmiany przebiegu z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego;
- 2) dopuszcza się zastąpienie rowu drenażem opaskowym z zastrzeżeniem zachowania połączenia z systemem rowów poza obszarem planu z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego;
- 3) wskazuje się na rysunku planu rów skanalizowany z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego;
- 4) dopuszcza się zmianę przebiegu rowu skanalizowanego z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego;
- 5) wskazuje się, na rysunku planu, strefę ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy (konturu) lasu, w której obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa budowlanego;
- 6) wskazuje się, zgodnie z rysunkiem planu, część terenów w granicy strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w której obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody i środowiska;
- 7) wskazuje się granicę stref kontrolowanych gazociągu wysokiego ciśnienia (linia środkowa strefy pokrywa się z osią gazociągu), w której występują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie przepisami odrębnymi;
- 8) wskazuje się na rysunku planu udokumentowane stanowisko roślin chronionych, dla którego obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) wskazuje się, na rysunku planu, obszar zadrzewień, zakrzewień: grunt Lz, Lzr wg ewidencji gruntów, na którym mogą występować niekorzystne warunki dla budownictwa;
- 10) wskazuje się, na rysunku planu, obszar możliwego występowania gruntów o obniżonej nośności, na którym mogą występować niekorzystne warunki dla posadowienia obiektów budowlanych;
- 11) wskazuje się, na rysunku planu, ostoję ptaków ujętą w dyrektywie EWG, dla której obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) wskazuje się, iż zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń na terenie całej gminy Grodzisk Mazowiecki ustala obowiązująca Uchwała Krajobrazowa.

§13.

1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się zaopatrzenie terenów, przeznaczonych w planie na cele budowlane, w infrastrukturę techniczną w ramach istniejących i rozbudowanych zbiorowych systemów uzbrojenia w:
 - a) sieć wodociągową,
 - b) sieć kanalizacyjną,
 - c) sieć gazową,
 - d) sieć ciepłowniczą,
 - e) sieć elektroenergetyczną,
 - 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 wymienione w lit. a, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem lit. e,
 - e) zakazuje się lokalizacji infrastruktury technicznej na terenach lasów L,
 - f) 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 200 mm,
 - b) dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) ustala się odprowadzanie ścieków przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszcza się odprowadzenie ścieków przemysłowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) dopuszcza się sytuowanie lokalnych urządzeń zbiornikowo – tłocznych (pompowni),
 - f) zakazuje się odprowadzania ścieków do ziemi i wód, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
 - a) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z dróg, dojazdów i sięgaczy do sieci kanalizacji deszczowej, rowów lub zbiorników, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- b) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej na własny teren lub do układu odwadniającego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych, zbiorników, układu odwadniającego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszcza się możliwości odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenu działki budowlanej do sieci kanalizacji deszczowej, w sytuacji braku możliwości odprowadzania na własny teren nieutwardzony, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) nakazuje się podczyszczenie wód opadowych i roztopowych, z powierzchni utwardzonych komunikacji, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenu działki budowlanej do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) zakazuje się w granicach działki budowlanej zmiany naturalnego spływu wód opadowych i roztopowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z urządzeń kogeneracyjnych oraz obiektów wykorzystujących odnawialne źródła energii o nieprzekraczalnej mocy zgodnej z przepisami odrębnymi,
 - c) nakazuje się stosowanie kablowych linii podziemnych 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 poprzez drogi publiczne oznaczone symbolami KDL i KDD;
- 2) dopuszcza się dostęp do działek budowlanych poprzez dojazdy, przy czym:

- a) ustala się szerokość dojazdu nie mniejszą niż 8 m,
- b) ustala się obowiązek zakończenia dojazdu obsługującego więcej niż 4 działki budowlane, placem do zawracania o średnicy nie mniejszej niż 12,5 m;
- 3) dopuszcza się realizację sięgaczy o szerokości nie mniejszej niż 5 m i maksymalnej długości nie większej niż 60 m;
- 4) ustala się zapewnienie dojazdu pożarowego do budynków i obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§15.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu, do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu.

§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 terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN – 10%;
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: US, US-UK-ZP, US-WS, RZM, WS, L, Z, KDL, KDD, KR – 0,1%.

Rozdział 2.

Ustalenie szczegółowe dla terenów

§17.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 28MN ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:**
 - a) teren infrastruktury technicznej,
 - b) teren zieleni naturalnej,
 - c) teren zielni urządzonej;
- 3) **przeznaczenie wykluczone:**
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej,
 - b) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
- 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:
 - a) na terenach: 9MN, 17MN, 18MN, 19MN, strefa zieleni zgodnie z § 7 pkt 6;
 - b) na terenach: 2MN, 8MN strefa zieleni niskiej zgodnie z § 7 pkt 7;
- 6) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** na terenach: 1MN, 3MN, 7MN, 17MN, 19MN, w granicy strefy ochrony konserwatorskiej – zabytek archeologiczny zgodnie z § 8;

- 7) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:** zgodnie z § 10, przy czym:
- a) ustala się, zgodnie z rysunkiem planu, nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - b) ustala się na jednej działce budowlanej realizację nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,
 - c) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży jako wolnostojące, dobudowane i wbudowane,
 - d) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnej,
 - e) ustala się wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5,
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5,
 - minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,1,
 - maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,7,
 - maksymalną intensywność zabudowy: 0,9,
 - maksymalną wysokość zabudowy: 10 m dla budynków mieszkalnych, 6 m dla budynków gospodarczych i garaży, dla obiektów infrastruktury technicznej zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 3 lit. f,
 - f) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 3000 m²,
 - g) ustala się zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów zgodnie z § 10 ust. 2,
 - h) ustala się zasady 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,
 - i) ustala się zasady parkowania i sposób realizacji miejsc do parkowania zgodnie z § 10 ust. 4;
- 8) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:** zgodnie z § 11;
- 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) na terenach: 3MN, 7MN, 8MN, 9MN, 14MN, 15MN, 16MN, 28MN rów do skanalizowania lub zmiany przebiegu zgodnie z § 12 pkt 1, 2,
 - b) na terenach: 2MN, 11MN rów skanalizowany zgodnie z § 12 pkt 3, 4,
 - c) tereny: 9MN, 19MN, 21MN w strefie ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy (konturu) lasu, zgodnie z § 12 pkt 5,
 - d) tereny: 2MN, 8MN, 14MN, 17MN, 18MN, 19MN, 28MN w granicy strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia, zgodnie z § 12 pkt 7,
 - e) na terenie 3MN udokumentowane stanowisko roślin chronionych, zgodnie z § 12 pkt 8,
 - f) tereny: 3MN, 5MN, 7MN, 9MN, 11MN, 17MN, 20MN, 21MN, 22MN, 28MN częściowo lub w całości w obszarze zadrzewień, zakrzewień: grunt Lz, Lzr wg ewidencji gruntów, na którym mogą występować niekorzystne warunki dla budownictwa, zgodnie z § 12 pkt 9,
 - g) tereny: 1MN, 2MN, 3MN, 5MN, 7MN, 8MN, 10MN, 11MN, 12MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 28MN częściowo lub w całości w

zasięgu obszaru możliwego występowania gruntów o obniżonej nośności, zgodnie z § 12 pkt 10;

10) **zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:** zgodnie z § 13 ust. 2;

11) **obsługa komunikacyjna:** zgodnie z § 14 przy czym:

- a) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przylegających dróg,
- 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 stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, 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: **23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN**, ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:**
 - a) teren infrastruktury technicznej,
 - b) teren zieleni naturalnej,
 - c) teren zielni urządzonej;
- 3) **przeznaczenie wykluczone:**
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej,
 - b) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
- 4) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu:** zgodnie z § 6;
- 5) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** zgodnie z § 7, przy czym: na terenie 25MN strefa zieleni zgodnie z § 7 pkt 6;
- 6) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:** zgodnie z § 10, przy czym:
 - a) ustala się, zgodnie z rysunkiem planu, nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - b) ustala się na jednej działce budowlanej realizację nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,
 - c) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży jako wolnostojące, dobudowane i wbudowane,
 - d) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnej,
 - e) ustala się wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,7,
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3,
 - minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,1,
 - maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,7,
 - maksymalną intensywność zabudowy: 0,9,
 - maksymalną wysokość zabudowy: 10 m dla budynków mieszkalnych, 6 m dla budynków gospodarczych i garaży, dla obiektów infrastruktury technicznej zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 3 lit. f,

- f) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 3000 m²,
 - g) ustala się zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów zgodnie z § 10 ust. 2,
 - h) ustala się zasady 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,
 - i) ustala się zasady parkowania i sposób realizacji miejsc do parkowania zgodnie z § 10 ust. 4;
- 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: 23MN, 24MN, 26MN, 27MN w strefie ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy (konturu) lasu, zgodnie z § 12 pkt 5,
 - b) tereny w granicy strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z § 12 pkt 6,
 - c) tereny: 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN częściowo lub w całości w obszarze zadrzewień, zakrzewień: grunt Lz, Lzr wg ewidencji gruntów, na którym mogą występować niekorzystne warunki dla budownictwa, zgodnie z § 12 pkt 9,
 - d) tereny: 24MN, 25MN, 26MN, 27MN częściowo lub w całości w zasięgu obszaru możliwego występowania gruntów o obniżonej nośności, zgodnie z § 12 pkt 10;
- 9) **zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:** zgodnie z § 13 ust. 2;
- 10) **obsługa komunikacyjna:** zgodnie z § 14 przy czym:
- a) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przylegających dróg,
 - b) dopuszcza się dostęp do nieruchomości poprzez dojazdy lub sięgacze zgodnie z § 14 pkt 2 i 3;
- 11) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zgodnie z § 15;
- 12) **stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** zgodnie z § 16.

§19.

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

- 1) **przeznaczenie:** teren usług sportu i rekreacji;
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:**
 - a) teren infrastruktury technicznej,
 - b) teren zieleni naturalnej,
 - c) teren zielni urządzonej,
- 3) położenie terenu w granicy terenu rekreacyjno-wypoczynkowego zgodnie z § 5 ust. 4;
- 4) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu:** zgodnie z § 6;

- 5) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** zgodnie z § 7;
- 6) **wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** zgodnie z § 9;
- 7) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:** zgodnie z § 10, przy czym:
 - a) ustala się, zgodnie z rysunkiem planu, nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - b) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży jako wolnostojące, dobudowane i 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: 0,5,
 - minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,1,
 - maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,6,
 - maksymalną intensywność zabudowy: 0,9,
 - maksymalną wysokość zabudowy: 4 m, przy czym dla obiektów infrastruktury technicznej zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 3 lit. f,
 - e) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 1200 m²,
 - f) ustala się zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów zgodnie z § 10 ust. 2,
 - g) ustala się zasady 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,
 - h) ustala się zasady parkowania i sposób realizacji miejsc do parkowania zgodnie z § 10 ust. 4;
- 8) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:** zgodnie z § 11;
- 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;
- 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 przylegających dróg,
 - 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 stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** zgodnie z § 16.

§20.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1US-UK-ZP** ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** teren usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki lub zieleni urządzonej;
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:**

- a) teren infrastruktury technicznej,
 - b) teren zieleni naturalnej,
 - c) teren usług turystyki,
 - d) teren usług gastronomii;
- 3) położenie terenu w granicy terenu rekreacyjno-wypoczynkowego zgodnie z § 5 ust. 4;
- 4) położenie terenu w granicy terenu służącego organizacji imprez masowych zgodnie z § 5 ust. 5;
- 5) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu:** zgodnie z § 6;
- 6) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** zgodnie z § 7;
- 7) **wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** zgodnie z § 9;
- 8) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:** zgodnie z § 10, przy czym:
- a) ustala się, zgodnie z rysunkiem planu, nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - b) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży jako wolnostojące, dobudowane i wbudowane,
 - c) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnej,
 - d) ustala się wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,7,
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3,
 - minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,1,
 - maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,4,
 - maksymalną intensywność zabudowy: 0,6,
 - maksymalną wysokość zabudowy: 12 m dla budynków usługowych, 6 m dla budynków gospodarczych i garaży, dla obiektów infrastruktury technicznej zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 3 lit. f,
 - e) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500 m²,
 - f) ustala się zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów zgodnie z § 10 ust. 2,
 - g) ustala się zasady 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,
 - h) ustala się zasady parkowania i sposób realizacji miejsc do parkowania zgodnie z § 10 ust. 4;
- 9) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:** zgodnie z § 11;
- 10) **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: teren częściowo w zasięgu obszaru możliwego występowania gruntów o obniżonej nośności zgodnie z § 12 pkt 10;
- 11) **zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:** zgodnie z § 13 ust. 2;
- 12) **obsługa komunikacyjna:** zgodnie z § 14 przy czym:
- a) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z przylegających dróg,

- b) dopuszcza się dostęp do nieruchomości poprzez dojazdy lub sięgacze zgodnie z § 14 pkt 2 i 3;
- 13) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zgodnie z § 15;
- 14) **stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, 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 **1US-WS** ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** teren usług sportu i rekreacji lub wód powierzchniowych śródlądowym;
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:**
 - a) teren infrastruktury technicznej,
 - b) teren zieleni naturalnej,
- 3) położenie terenu w granicy terenu rekreacyjno-wypoczynkowego zgodnie z § 5 ust. 4;
- 4) położenie terenu w granicy terenu służącego organizacji imprez masowych zgodnie z § 5 ust. 5;
- 5) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu:** zgodnie z § 6;
- 6) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** zgodnie z § 7;
- 7) **wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** zgodnie z § 9;
- 8) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:** zgodnie z § 10, przy czym:
 - a) dopuszcza się realizację budowli i urządzeń wodnych,
 - b) ustala się wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,9,
 - maksymalną wysokość zabudowy: 4 m, przy czym dla obiektów infrastruktury technicznej zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 3 lit. f,
 - c) ustala się zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów zgodnie z § 10 ust. 2,
 - d) ustala się zasady parkowania i sposób realizacji miejsc do parkowania zgodnie z § 10 ust. 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: teren w zasięgu obszaru możliwego występowania gruntów o obniżonej nośności zgodnie z § 12 pkt 10;
- 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 dróg poprzez przylegające tereny,
 - 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 stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** zgodnie z § 16.

§22.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1RZM, 2RZM, 3RZM, 4RZM, 5RZM, 6RZM, 7RZM, 8RZM, 9RZM, 10RZM, 11RZM, 12RZM, 13RZM, 14RZM, 15RZM, 16RZM**, ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** teren zabudowy zagrodowej;
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:**
 - a) teren infrastruktury technicznej,
 - b) teren zieleni naturalnej,
 - c) teren zielni 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 terenach: 1RZM, 2RZM strefa zieleni zgodnie z § 7 pkt 6;
- 5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** na terenie 10RZM, w granicy strefy ochrony konserwatorskiej – zabytek archeologiczny zgodnie z § 8;
- 6) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:** zgodnie z § 10, przy czym:
 - a) ustala się, zgodnie z rysunkiem planu, nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - b) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży jako wolnostojące, dobudowane i 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: 0,5,
 - minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,1,
 - maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,7,
 - maksymalną intensywność zabudowy: 0,9,
 - maksymalną wysokość zabudowy: 10 m, przy czym dla obiektów infrastruktury technicznej zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 3 lit. f,
 - e) ustala się zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów zgodnie z § 10 ust. 2,
 - f) ustala się zasady 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,
 - g) ustala się zasady parkowania i sposób realizacji miejsc do parkowania zgodnie z § 10 ust. 4;
 - h) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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) na terenach: 1RZM, 2RZM, 9RZM rów do skanalizowania lub zmiany przebiegu zgodnie z § 12 pkt 1, 2,
 - b) na terenie 8RZM rów skanalizowany zgodnie z § 12 pkt 3, 4,

- c) tereny: 2RZM, 9RZM, 12RZM, 14RZM, 15RZM, 16RZM w strefie ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy (konturu) lasu, zgodnie z § 12 pkt 5,
- d) tereny: 14RZM, 15RZM, 16RZM w granicy strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z § 12 pkt 6,
- e) tereny: 1RZM, 2RZM, 7RZM, 8RZM, 9RZM, 10RZM w granicy strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia, zgodnie z § 12 pkt 7,
- f) tereny: 1RZM, 2RZM, 4RZM, 6RZM, 8RZM, 9RZM, 11RZM, 12RZM, 13RZM, 14RZM, 15RZM, 16RZM częściowo lub w całości w obszarze zadrzewień, zakrzewień: grunt Lz, Lzr wg ewidencji gruntów, na którym mogą występować niekorzystne warunki dla budownictwa, zgodnie z § 12 pkt 9,
- g) tereny: 1RZM, 2RZM, 3RZM, 4RZM, 5RZM, 6RZM, 7RZM, 8RZM, 9RZM, 10RZM, 11RZM, 12RZM, 13RZM, 14RZM, 15RZM, 16RZM częściowo lub w całości w zasięgu obszaru możliwego występowania gruntów o obniżonej nośności, zgodnie z § 12 pkt 10;
- 8) **zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:** zgodnie z § 13 ust. 2;
- 9) **obsługa komunikacyjna:** zgodnie z § 14 przy czym:
 - a) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przylegających dróg oraz poprzez przyległe tereny,
 - b) dopuszcza się dostęp do nieruchomości poprzez dojazdy lub sięgacze zgodnie z § 14 pkt 2 i 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.

§23.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS, 8WS, 9WS, 10WS, 11WS, 12WS, 13WS, 14WS, 15WS, 16WS, 17WS, 18WS, 19WS, 20WS, 21WS, 22WS, 23WS, 24WS, 25WS, 26WS, 27WS, 28WS, 29WS, 30WS, 31WS, 32WS, 33WS, 34WS, 35WS, 36WS, 37WS, 38WS, 39WS, 40WS, 41WS, 42WS, 43WS, 44WS, 45WS, 46WS, 47WS, 48WS, 49WS, 50WS, 51WS, 52WS, 53WS, 54WS, 55WS, 56WS, 57WS, 58WS, 59WS, ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:**
 - a) teren infrastruktury technicznej,
 - b) teren zieleni naturalnej;
- 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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** na terenie 49WS, w granicy strefy ochrony konserwatorskiej – zabytek archeologiczny zgodnie z § 8;
- 6) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:** zgodnie z § 10, przy czym:
 - a) dopuszcza się przykrycie rowów, celem realizacji przejść, przejazdów, z zastrzeżeniem zachowania ciągłości rowów,
 - b) dopuszcza się realizację budowli i urządzeń wodnych,

- c) ustala się wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,9,
 - maksymalną wysokość zabudowy: 4 m, przy czym dla obiektów infrastruktury technicznej zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 3 lit. f,
- d) ustala się zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów zgodnie z § 10 ust. 2,
- e) ustala się zasady parkowania i sposób realizacji miejsc do parkowania zgodnie z § 10 ust. 4;
- 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: 15WS, 16WS, 45WS, 59WS w strefie ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy (konturu) lasu, zgodnie z § 12 pkt 5,
 - b) tereny: 52WS, 53WS, 54WS, 55WS, 56WS, 57WS, 58WS, 59WS w granicy strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z § 12 pkt 6,
 - c) tereny: 14WS, 16WS, 35WS, 40WS, 42WS, 43WS w granicy strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia, zgodnie z § 12 pkt 7,
 - d) tereny: 43WS, 48WS częściowo w obszarze zadrzewień, zakrzewień: grunt Lz, Lzr wg ewidencji gruntów, na którym mogą występować niekorzystne warunki dla budownictwa, zgodnie z § 12 pkt 9,
 - e) tereny: 2WS, 7WS, 12WS, 13WS, 14WS, 17WS, 18WS, 23WS, 26WS, 27WS, 33WS, 34WS, 35WS, 36WS, 38WS, 39WS, 40WS, 41WS, 42WS, 43WS, 44WS, 45WS, 46WS, 47WS, 48WS, 49WS, 50WS, 51WS, 52WS, 54WS, 55WS, 56WS, 59WS częściowo lub w całości w zasięgu obszaru możliwego występowania gruntów o obniżonej nośności, zgodnie z § 12 pkt 10
- 8) **zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:** zgodnie z § 13 ust. 2;
- 9) **obsługa komunikacyjna:** zgodnie z § 14 przy czym:
 - a) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przylegających dróg oraz z dróg poprzez przylegające tereny,
 - b) dopuszcza się dostęp do nieruchomości poprzez dojazdy lub sięgacze zgodnie z § 14 pkt 2 i 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.

§24.

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

- 1) **przeznaczenie:** teren lasu;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu:** zgodnie z § 6;
- 3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** zgodnie z § 7;
- 4) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:** zgodnie z § 10, przy czym:

- a) ustala się zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym zgodnie z planem urządzenia lasu,
 - b) zakazuje się zabudowy,
 - c) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,95,
 - d) ustala się zasady parkowania i sposób realizacji miejsc do parkowania zgodnie z § 10 ust. 4;
- 5) **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 w granicy strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu zgodnie z § 12 pkt 6,
 - b) teren 3L w granicy strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia, zgodnie z § 12 pkt 7,
 - c) tereny: 1L, 2L częściowo w zasięgu obszaru możliwego występowania gruntów o obniżonej nośności zgodnie z § 12 pkt 10,
 - d) na terenie 3L ostoja ptaków ujęta w dyrektywie EWG, zgodnie z § 12 pkt 11;
- 6) **obsługa komunikacyjna:** zgodnie z § 14 przy czym: ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przylegających dróg oraz z dróg poprzez przylegające tereny;
- 7) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zgodnie z § 15;
- 8) **stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** zgodnie z § 16.

§25.

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

- 1) **przeznaczenie:** teren zieleni;
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:**
 - a) teren infrastruktury technicznej,
 - b) teren parkingu, z zastrzeżeniem pkt 7 lit b;
- 3) **przeznaczenie wykluczone:** teren ogrodów działkowych,
- 4) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu:** zgodnie z § 6;
- 5) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** zgodnie z § 7;
- 6) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** na terenie 5Z, w granicy strefy ochrony konserwatorskiej – zabytek archeologiczny zgodnie z § 8;
- 7) **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: 0,9,
 - maksymalna wysokość zabudowy: 4 m, przy czym dla obiektów infrastruktury technicznej zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 3 lit. f,
 - b) dopuszcza się realizację parkingu jedynie w formie parkingu terenowego,
 - c) ustala się zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów zgodnie z § 10 ust. 2,

- d) ustala się zasady parkowania i sposób realizacji miejsc do parkowania zgodnie z § 10 ust. 4;
- 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) teren 6Z w strefie ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy (konturu) lasu, zgodnie z § 12 pkt 5,
 - b) tereny: 6Z, 7Z, 8Z, 9Z w granicy strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z § 12 pkt 6,
 - c) tereny: 4Z, 5Z, 6Z w granicy strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia, zgodnie z § 12 pkt 7,
 - d) tereny: 1Z, 2Z, 4Z 5Z, 6Z, 7Z, 8Z, 9Z częściowo lub w całości w obszarze zadrzewień, zakrzewień: grunt Lz, Lzr wg ewidencji gruntów, na którym mogą występować niekorzystne warunki dla budownictwa, zgodnie z § 12 pkt 9,
 - e) tereny: 1Z, 2Z, 3Z, 4Z, 5Z, 7Z, 8Z, 9Z częściowo lub w całości w zasięgu obszaru możliwego występowania gruntów o obniżonej nośności, zgodnie z § 12 pkt 10;
- 9) **zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:** zgodnie z § 13 ust. 2;
- 10) **obsługa komunikacyjna:** zgodnie z § 14 przy czym:
 - a) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przylegających dróg oraz z dróg poprzez przylegające tereny,
 - b) dopuszcza się dostęp do nieruchomości poprzez dojazdy lub sięgacze zgodnie z § 14 pkt 2 i 3;
- 11) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zgodnie z § 15;
- 12) **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, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL** ustala:

- 1) **przeznaczenie:** teren drogi lokalnej;
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:**
 - a) teren zieleni urządzonej,
 - b) teren zieleni naturalnej,
 - c) teren infrastruktury technicznej;
- 3) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu:** zgodnie z § 6;
- 4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** zgodnie z § 7;
- 5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** na terenach: 2KDL, 5KDL, w granicy strefy ochrony konserwatorskiej – zabytek archeologiczny zgodnie z § 8;
- 6) **wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** zgodnie z § 9;
- 7) **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: 0,1,
- maksymalna wysokość zabudowy: 10 m, przy czym dla obiektów infrastruktury technicznej zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 3 lit. f,
- b) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
 - 1KDL: od 1 m do 4 m w granicy planu,
 - 2KDL: od 7,5 m do 13 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
 - 3KDL: od 3 m do 4 m w granicy planu,
 - 4KDL: od 1 m do 27 m w granicy planu,
 - 5KDL: od 8 m do 11 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
 - 6KDL: od 2 m do 7 m w granicy planu;
 - 7KDL: od 3 m do 4,5 m w granicy planu, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania;
- 8) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:** zgodnie z § 12, przy czym:
 - a) na terenach: 2KDL, 4KDL, 5KDL rów do skanalizowania lub zmiany przebiegu zgodnie z § 12 pkt 1, 2,
 - b) na terenach: 2KDL, 5KDL rów skanalizowany zgodnie z § 12 pkt 3, 4,
 - c) tereny: 4KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL w strefie ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy (konturu) lasu, zgodnie z § 12 pkt 5,
 - d) tereny: 4KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL częściowo lub w całości w granicy strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z § 12 pkt 6,
 - e) tereny: 2KDL, 3KDL, 5KDL, 7KDL w granicy strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia, zgodnie z § 12 pkt 7,
 - f) tereny: 2KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL częściowo w obszarze zadrzewień, zakrzewień: grunt Lz, Lzr wg ewidencji gruntów, na którym mogą występować niekorzystne warunki dla budownictwa, zgodnie z § 12 pkt 9,
 - g) tereny: 2KDL, 4KDL, 5KDL, 7KDL częściowo w zasięgu obszaru możliwego występowania gruntów o obniżonej nośności, zgodnie z § 12 pkt 10;
- 9) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:** zgodnie z § 13 ust. 1;
- 10) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:** zgodnie z § 14;
- 11) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zgodnie z § 15;
- 12) **stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** zgodnie z § 16.

§27.

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

- 1) **przeznaczenie:** teren drogi lokalnej;
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:**
 - a) teren zieleni urządzonej,
 - b) teren zieleni naturalnej,
 - c) teren infrastruktury technicznej;

- 3) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu:** zgodnie z § 6;
- 4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** zgodnie z § 7;
- 5) **wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** zgodnie z § 9;
- 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: 0,1,
 - maksymalna wysokość zabudowy: 10 m, przy czym dla obiektów infrastruktury technicznej zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 3 lit. f,
 - b) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu: od 4 m do 14,5 m w granicy planu, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
- 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) na terenie rów do skanalizowania lub zmiany przebiegu zgodnie z § 12 pkt 1, 2,
 - b) na terenie rów skanalizowany zgodnie z § 12 pkt 3, 4,
 - c) teren w granicy strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia, zgodnie z § 12 pkt 7,
 - d) teren częściowo w obszarze zadrzewień, zakrzewień: grunt Lz, Lzr wg ewidencji gruntów, na którym mogą występować niekorzystne warunki dla budownictwa, zgodnie z § 12 pkt 9,
 - e) tereny częściowo w zasięgu obszaru możliwego występowania gruntów o obniżonej nośności, zgodnie z § 12 pkt 10;
- 8) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:** zgodnie z § 13 ust. 1;
- 9) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:** zgodnie z § 14;
- 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.

§28.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR, 16KR, 17KR, 18KR, 19KR, 20KR, 21KR, 22KR, 23KR, 24KR, 25KR ustala:

- 1) **przeznaczenie:** teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:**
 - a) teren zieleni urządzonej,
 - b) teren zieleni naturalnej,
 - c) teren infrastruktury technicznej,
 - d) teren parkingu;
- 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 wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,1,
 - maksymalna wysokość zabudowy: 10 m, przy czym dla obiektów infrastruktury technicznej zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 3 lit. f,
- b) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
- 1KR: od 10 m do 21 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania i placem do zawracania,
 - 2KR: od 10 m do 21 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania i placem do zawracania,
 - 3KR: od 8 m do 12 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania i placem do zawracania,
 - 4KR: od 10 m do 12 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania i placem do zawracania,
 - 5KR: od 6 m do 12 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania i placem do zawracania
 - 6KR: 4 m w granicy planu,
 - 7KR: od 6 m do 8 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania i placem do zawracania,
 - 8KR: 10 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
 - 9KR: 8 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
 - 10KR: od 8 m do 14 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania i placem do zawracania,
 - 11KR: od 10 m do 14 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania i placem do zawracania,
 - 12KR: od 8 m do 14 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania i placem do zawracania,
 - 13KR: 10 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
 - 14KR: 8 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
 - 15KR: 8 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
 - 16KR: od 8 m do 22,5 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania i placem do zawracania,
 - 17KR: od 5 m do 10 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
 - 18KR: od 8 m do 12 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania i placem do zawracania,
 - 19KR: od 8 m do 12 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania i placem do zawracania,
 - 20KR: od 6 m do 12 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania i placem do zawracania,
 - 21KR: od 8 m do 10 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania i placem do zawracania,
 - 22KR: od 8 m do 10 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania i placem do zawracania,

- 23KR: od 8 m do 10 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania i placem do zawracania,
 - 24KR: od 6 m do 8 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania i placem do zawracania,
 - 25KR: od 8 m do 17 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania i placem do zawracania;
- 6) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:** zgodnie z § 12, przy czym:
- a) na terenach: 5KR, 6KR, 9KR, 10KR, 12KR, 13KR, 15KR, 17KR rów do skanalizowania lub zmiany przebiegu zgodnie z § 12 pkt 1, 2,
 - b) na terenach: 9KR, 10KR rów skanalizowany zgodnie z § 12 pkt 3, 4,
 - c) tereny 6KR, 20KR w strefie ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy (konturu) lasu, zgodnie z § 12 pkt 5,
 - d) tereny: 20KR, 21KR, 22KR, 23KR, 24KR, 25KR w granicy strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z § 12 pkt 6,
 - e) tereny: 5KR, 10KR, 14KR, 15KR, 17KR, 20KR w granicy strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia, zgodnie z § 12 pkt 7,
 - f) tereny: 6KR, 7KR, 9KR, 10KR, 15KR, 16KR, 17KR, 25KR częściowo w obszarze zadrzewień, zakrzewień: grunt Lz, Lzr wg ewidencji gruntów, na którym mogą występować niekorzystne warunki dla budownictwa, zgodnie z § 12 pkt 9,
 - g) tereny: 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 14KR, 15KR, 16KR, 17KR, 18KR, 23KR, 24KR, 25KR częściowo lub w całości w zasięgu obszaru możliwego występowania gruntów o obniżonej nośności, zgodnie z § 12 pkt 10;
- 7) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:** zgodnie z § 13 ust. 1;
- 8) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:** zgodnie z § 14;
- 9) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zgodnie z § 15;
- 10) **stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** zgodnie z § 16.

Rozdział 3.

Przepisy przejściowe i końcowe

§29.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Grodziska Mazowieckiego.

§30.

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

Uzasadnienie

do „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Włdków w gminie Grodzisk Mazowiecki.

Rada Miejska w Grodzisku Mazowieckim dnia 28 lutego 2024 r. podjęła Uchwałę Nr 1133/2024 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Włdków w gminie Grodzisk Mazowiecki, zwanego dalej „planem” do której przeprowadzono analizy zasadności i zbadania stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodzisk Mazowiecki.

Planem objęto wieś Włdków o powierzchni około 156 ha, zlokalizowaną w południowo-zachodniej części gminy Grodzisk Mazowiecki. Wieś sąsiaduje z gminą Jaktorów. Obszar w większości stanowi tereny otwarte: grunty rolne oraz leśne. Obszar ten nie jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Celem sporządzanego planu było określenie zasad kształtowania ładu przestrzennego, określenie współczynników zabudowy i zasad zagospodarowania terenów, ustalenie przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową i usługi, ustalenie linii zabudowy w dostosowaniu do obowiązujących wymogów prawnych i perspektywicznego zainwestowania oraz określenie zasad ochrony terenów zieleni i wód o znaczeniu przyrodniczym. Celem sporządzanego planu było również określenie zasad realizacji infrastruktury technicznej o znaczeniu ponadlokalnych.

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

Stopień zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium:

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodzisk Mazowiecki” przyjęte Uchwałą Nr 588/2010 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 3 marca 2010 r., zmienioną: Uchwałą Nr 337/2012 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 22 maja 2012 r., Uchwałą Nr 738/2018 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 30 maja 2018 r., Uchwałą Nr 185/2019 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 30 września 2019 r., Uchwałą Nr 768/2022 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 29 czerwca 2022 r., oraz Uchwałą Nr 978/2023 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 28 czerwca 2023 r., obszar w granicach planu przeznacza pod:

MU.2 – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej podmiejskiej,

Re – tereny rolnicze - użytki zielone o znaczeniu przyrodniczym,

Ls – tereny lasów,

Tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

Dla obszarów **MU.2** Studium ustala:

Założenia i kierunki zmian:

Tereny usytuowane w południowej części gminy na jej obrzeżach to tereny wymagające podporządkowania sposobu i form zagospodarowania warunkom wynikającym z ochrony wartości przyrodniczych i kulturowych. To obszary wielofunkcyjne z priorytetem dla lokalizowania zabudowy mieszkaniowej.

Działania priorytetowe:

Zwiększenie atrakcyjności obszarów wiejskich południowej części gminy poprzez:

- 1) uzupełnienie i modernizację zabudowy z zapewnieniem ochrony wartości zabytkowych i kulturowych obszaru, z uwzględnianiem 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 niezbędnymi 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.

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

na pozostałych terenach wiejskich Gminy Grodzisk Mazowiecki:

- maksymalna wysokość zabudowy: mieszkaniowej jednorodzinnej - 12m, wielorodzinnej - 16m, usługowej - 16m;
- wysokość dominant architektonicznych i wysokościowych do ustalenia w mpzp;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: z zabudową mieszkaniową jednorodziną – 20%, wielorodziną 25% oraz usługową 10%;
- wskaźnik intensywności zabudowy w zakresie: 0,01 - 3,0;

- minimalna powierzchnia działki: z zabudową mieszkaniową jednorodzinną: szeregową 250m², bliźniaczą 400m², wolno stojącą 400m²; z zabudową wielorodzinną 500m², z zabudową usługową 1000m² (z dopuszczeniem 200m² w usługach w galerii);
- tereny usługowo - mieszkaniowe jak dla terenów usługowych;
- tereny mieszkaniowo - usługowe jak dla odpowiednich terenów mieszkaniowych

Część wsi Władków położona jest w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu.

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%, wielorodzinną 25% oraz usługową 20%, a zabudową usług oświaty 10%;
- wskaźnik intensywności zabudowy w zakresie: 0,01 - 2,4;
- minimalna powierzchnia działki budowlanej: z zabudową mieszkaniową jednorodziną: szeregową 400m², bliźniaczą 500m², wolno stojącą 600m²; z zabudową wielorodzinną 1500m², z zabudową usługową 500m² (z dopuszczeniem 200m² w usługach w galerii);
- tereny usługowo - mieszkaniowe jak dla terenów usługowych;
- tereny mieszkaniowo - usługowe jak dla odpowiednich terenów mieszkaniowych.

Studium wskazuje 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 rolnicze – użytków rolnych (R) grunty rolne wysokich klas bonitacyjnych;
- tereny rolnicze – użytki zielone (**Re**) tereny o znaczeniu przyrodniczym;
- tereny lasów (**Ls**);
- **tereny wód powierzchniowych śródlądowych.**

Dla tych terenów studium wskazuje 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 rolniczych (R, Re): lokalizacji obiektów służących produkcji rolnej zgodnie z przepisami odrębnymi oraz prac budowlanych przy już istniejących obiektach budowlanych (zabudowy zagrodowej, zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej czyli zabudowy, o której mowa w przepisach odrębnych w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych);
 - na terenach lasów: lokalizacji obiektów służących produkcji leśnej zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gruntów leśnych;

- realizacji inwestycji celu publicznego z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej w tym łączności publicznej;
- obowiązek ochrony gruntów organicznych w terenach rolniczych użytków zielonych (Re) i w terenach rolniczych o przewadze wysokich klas bonitacyjnych (R);
- obowiązek kształtowania lokalnych powiązań przyrodniczych wzdłuż wskazanych w studium dolin rzecznych tworzących system przyrodniczy gminy;
- zagospodarowanie lasów zgodnie z planami urządzenia lub planami ochrony.

Zgodnie z obowiązującym studium, na rysunku planu wskazano stanowisko roślin chronionych oraz ostoję ptaków ujętą w dyrektywie EWG.

Dla inwestycji **celu publicznego** studium ustala:

INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM:

Studium dopuszcza realizację inwestycji liniowych z zakresu infrastruktury technicznej oraz usług publicznych na całym obszarze gminy, bez względu na funkcję pełnioną przez ten obszar.

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

- MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- US – teren usług sportu i rekreacji;
- US-UK-ZP – teren usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki lub zieleni urządzonej;
- US-WS – teren usług sportu i rekreacji lub wód powierzchniowych śródlądowych
- RZM – teren zabudowy zagrodowej;
- WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- L – teren lasu;
- Z – teren zieleni;
- KDL – teren drogi lokalnej;
- KDD – teren drogi dojazdowej;
- KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

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 22 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Mazowiecki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej możliwa będzie na nowowydzielanych działkach o minimalnej powierzchni 3000m².

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) w związku z 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) stwierdza się, że przewidywane funkcje

nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodzisk Mazowiecki.

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 oraz potrzeby zrównoważonego rozwoju – sporządzany plan miejscowy nie zaburza ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury przy zachowaniu potrzeb zrównoważonego rozwoju. 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 zrównoważony rozwój oraz kształtowanie ładu przestrzennego zgodne z zasadami urbanistyki i architektury;
- 2) z uwzględnieniem walorów architektonicznych i krajobrazowych – sporządzany plan miejscowy nie wpływa negatywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany. Na obszarze planu nie występują krajobrazy priorytetowe ustalane w audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego oraz planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego;
- 3) z wymaganiami ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzany plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska. Obszar planu położony jest w gminie Grodzisk Mazowiecki. Na obszarze planu nie występują grunty rolne chronione. Istniejące grunty leśne na obszarze planu przeznaczone zostały pod tereny lasu, w związku z czym nie jest wymagane uzyskanie zgody na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Plan uwzględnia położenie terenów na obszarze Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Plan ogranicza możliwości zabudowy obszarów zadrzewień i zakrzewień (grunty Lz i Lzr wg ewidencji gruntów) oraz ustala strefy zieleni i strefy zieleni niskiej;
- 4) z wymaganiami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w granicach obszaru planu występuje pięć zabytków archeologicznych objętych strefą ochrony konserwatorskiej, w granicach której obowiązują przepisy zgodne z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 5) z wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych – sporządzany plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Potrzeby osób niepełnosprawnych zostały uwzględnione poprzez nakaz realizacji miejsc do parkowania dla osób posiadających kartę parkingową i określenie ich minimalnej liczby w ilości nie mniejszej niż minimalna określona w przepisach odrębnych oraz nakaz stosowania rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenów, budynków i urządzeń dla osób o ograniczonej mobilności;
- 6) z uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni – sporządzany plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu. Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i przy określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, wyważono interes publiczny i interesy

prywatne właściciele 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. Ustalenia planu, w niewielkim stopniu, zwiększają powierzchnię obszarów przeznaczonych pod tereny dróg publicznych. Wiązać się to będzie z wydatkami gminy, związanymi również z uzbrojeniem terenu. W granicach planu brak jest terenów będących własnością gminy, nie potrzebnych do realizacji celów publicznych, a które mogłyby być zbyte na cele komercyjne. Jednakże, w związku z uchwaleniem planu, istotnie wzrosną wpływy do budżetu gminy z podatku od nieruchomości oraz możliwe jest uzyskanie zysku z opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego będzie miał pozytywny wpływ na budżet gminy.;

- 7) z uwzględnieniem prawa własności – sporządzany plan nie narusza w sposób nieuzasadniony i nadmierny praw właścicieli gruntów – gruntów prywatnych, ani gruntów gminy;
- 8) z uwzględnieniem potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzany plan miejscowy nie narusza obronności i bezpieczeństwa państwa. W obszarze planu nie występują obiekty ważne dla bezpieczeństwa i obronności państwa zgodnie z odrębnymi przepisami;
- 9) z uwzględnieniem potrzeb interesu publicznego – sporządzany plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego i zapewnia możliwość realizacji inwestycji celu publicznego takich jak budowa infrastruktury technicznej i dróg;
- 10) z uwzględnieniem potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – sporządzany plan miejscowy nie narusza potrzeb w tym zakresie;
- 11) z zapewnieniem udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Grodzisku Mazowieckim zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków.

Projekt planu został wysłany do opinii i uzgodnień w październiku 2024 r. do wymaganych instytucji i organów i uzyska wymagane uzgodnienia.

Konsultacje społeczne projektu planu odbędą się w dniach, podczas których możliwe będzie składanie uwag na formularzu, zgodnie był z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 13 listopada 2023 r. w sprawie wzoru formularza pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego (Dz. U. z 2023 r. poz. 2509), do projektu planu oraz wypełnienie geoankiety. Przeprowadzone zostanie spotkanie otwarte wraz z prezentacją projektu miejscowego planu dnia ..., podczas którego możliwe będzie zadawanie pytań do projektu planu. Informacja o tym zostanie umieszczona w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Grodzisku Mazowieckim. Zarówno wnioski, jak i uwagi mogą być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Na czas konsultacji społecznych projekt planu będzie zamieszczony na stronie internetowej Gminy Grodzisk Mazowiecki, w Biuletynie Informacji Publicznej. Z konsultacji społecznych zostanie sporządzony raport, w którym zostaną m.in. wykazane złożone uwagi wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem oraz protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji społecznych;

- 12) z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego jest zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej; ogłoszenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych są publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Grodzisku Mazowieckim;
- 13) z uwzględnieniem potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzany plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Do projektu planu została sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko skutków uchwalenia planu miejscowego. Prognoza została sporządzona zgodnie z wymaganiami ustawy z dnia 3 października 2008 r. – ustawa o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112), rozporządzeń wykonawczych i pozostałych przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody i środowiska oraz została przekazana do opiniowania i uzgodnień łącznie z projektem planu miejscowego.

Zgodnie z wymogami § 10 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404) do projektu planu sporządzono prognozę skutków finansowych. Wynika z niej iż 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.

W przypadku realizacji nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni zagwarantowano poprzez:

- 1) ukształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego,
- 2) zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się,
- 3) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy, na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, czyli w obszarach charakteryzujących się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatne dla nowej, planowanej zabudowy.

Uwzględniając aspekty środowiskowe, ustalenia planu nie zakłócą ładu przestrzennego ani zrównoważonego rozwoju, który jest podstawą działań Gminy Grodzisk Mazowiecki.

Pozytywna kreacja przestrzeni, poniesione nakłady inwestycyjne na budowę układu drogowego i urządzeń infrastruktury technicznej poprawią obecną estetykę przestrzeni w gminie, nakłady na modernizację układu drogowego i urządzeń infrastruktury technicznej przyczynią się do

wzrostu ogólnego standardu tej części gminy i zwiększenia wartości nieruchomości. Miejscowy plan niewątpliwie uporządkuje przestrzeń poprzez ustalenie zasad ładu przestrzennego, w tym: zasad kształtowania zabudowy oraz zasad obsługi terenu w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej. W konsekwencji, przyczyni się do poprawy jakości życia mieszkańców gminy.