

Projekt

z dnia 3 czerwca 2024 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W GRODZISKU MAZOWIECKIM**

z dnia 2024 r.

**Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu wsi Kady
w Gminie Grodzisk Mazowiecki – Obszar I – Północ etap 1 i miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla części terenu wsi Kady w Gminie Grodzisk Mazowiecki – Obszar II – Południe etap 1**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609) oraz art. 20 ust. 1 i art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 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 296/2020 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 29 kwietnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu wsi Kady w Gminie Grodzisk Mazowiecki – Obszar I – Północ i miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu wsi Kady w Gminie Grodzisk Mazowiecki – Obszar II – Południe, zmienionej uchwałą Nr /2024 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia czerwca 2024r. 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. 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. 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 Kady w Gminie Grodzisk Mazowiecki – Obszar I – Północ etap 1 i miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu wsi Kady w Gminie Grodzisk Mazowiecki – Obszar II – Południe etap 1” zwany dalej planem, obejmujący obszar, którego granice wyznacza się na rysunku planu.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu, sporządzony w skali 1: 2 000 – stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci

cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych – zapisane w formie elektronicznej - stanowiące załącznik nr 4.

§ 2.

1. Następujące oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) zwymiarowana odległość w metrach;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) rów do przełożenia lub skanalizowania;
- 6) napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV do skablowania lub zmiany przebiegu;
- 7) granica strefy ochrony konserwatorskiej - zabytek archeologiczny;
- 8) kapliczka przydrożna;
- 9) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów.

2. Wskazuje się na rysunku planu elementy informacyjne planu wynikające z wymogów przepisów odrębnych:

- 1) granica strefy ograniczeń w zainwestowaniu od obszaru kolejowego;
- 2) granica strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 3) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%, tj. raz na 10 lat;
- 4) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, tj. raz na 100 lat;
- 5) 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;
- 6) strefa ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy (konturu) lasu.

3. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu niewymienione w ust. 1 i 2 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;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
 - 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
 - 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 14) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
 - 15) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
 - 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 krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych;
 - 3) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym, ponieważ nie zostały w nim ustanowione;
 - 4) krajobrazów priorytetowych określonych w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ponieważ nie zostały ustanowione.

§ 4.

1. Ilekroć w planie jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach (stropodach) o dowolnym układzie połączeń dachowych, których kąt nachylenia nie jest większy niż 12°;
- 2) dojeździe – należy przez to rozumieć istniejący lub dopuszczony planem niewyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi fragment terenu, niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek budowlanych lub obiektów budowlanych oraz umożliwiający prowadzenie lokalnych sieci uzbrojenia terenu;
- 3) liniach rozgraniczających tereny dróg – należy przez to rozumieć granice pasów drogowych, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych niebędących urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej, która o ile ustalenia szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej, może być przekroczona przez:
 - a) elementy termomodernizacji istniejących budynków,
 - b) części podziemne budynków,

- c) wysunięte poza obrys budynku, nie więcej niż 1,5 m, takie części budynków, jak: balkony, werandy, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszenia dachu, schody zewnętrzne, rampy,
 - d) infrastrukturę techniczną,
 - e) miejsca do parkowania, dojazdu,
 - f) ustalenia lit. b - c nie dotyczą nieprzekraczalnej linii zabudowy od granicy rzeki Rokitnicy: A.1WS, C.1WS, C.2WS, C.3WS, od strony stawów: B.1WS, B.2WS, C.4WS, C.5WS, C.6WS, C.7WS, C.8WS, C.9WS, C.10WS, C.11WS, od strony rowów WR i terenu ujęcia wody zlokalizowanego poza obszarem planu;
- 5) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana, nieutwardzona, a także wody powierzchniowe – wyrażoną jako procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej. W szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli nadziemnych i podziemnych;
- 6) powierzchni użytkowej liczonej dla potrzeb określenia liczby miejsc do parkowania – należy przez to rozumieć powierzchnie pomieszczeń, na wszystkich kondygnacjach, służących do zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem całego budynku lub jego części;
- 7) przeznaczeniu podstawowemu – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone, jako jedyne lub przeważające na działce budowlanej, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu podstawowym lub powierzchnia tego przeznaczenia nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 8) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu dopuszczalnym nie może być większa niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej; maksymalna powierzchnia przeznaczenia dopuszczalnego może być precyzowana w ustaleniach szczegółowych;
- 9) przeznaczeniu towarzyszącym – należy przez to rozumieć przeznaczenie wprowadzone lub istniejące jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego, które nie zmienia charakteru tego przeznaczenia;
- 10) sięgaczu – należy przez to rozumieć wysuniętą część działki budowlanej, przez którą odbywa się dostęp do drogi publicznej; sięgacz nie jest frontem działki;
- 11) strefie ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy (konturu) lasu – należy przez to rozumieć wskazaną na rysunku planu strefę, w której odległość lokalizowania budynków od granicy (konturu) lasu regulują przepisy odrębne z zakresu prawa budowlanego;
- 12) usługach – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, za wyjątkiem wytwarzania dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, w szczególności:
- a) handel detaliczny,
 - b) usługi gastronomii,
 - c) usługi hotelarskie, zamieszkania zbiorowego,
 - d) usługi administracji, biura i pośrednictwo finansowe,
 - e) usługi poczty i telekomunikacji,
 - f) usługi edukacji, oświaty, kultury,
 - g) usługi zdrowia,
 - h) usługi sportu, turystyki i rekreacji,
 - i) usługi kultury (wystawy, ekspozycje, pracownie artystyczne, itd.),

j) usługi rzemieślnicze (usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze, krawieckie, fotograficzne, zegarmistrzowskie, degustacyjne, naprawy serwisowe, itd.),

l) z wykluczeniem, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:

- domów weselnych,
- składowisk opału i odpadów,
- złomowisk,
- usług motoryzacyjnych,
- stacji paliw,
- obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;

13) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność, która nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska, takich jak: standardy emisyjne, a w szczególności wprowadzane do powietrza, wody, gleby lub ziemi: substancje i energie, a zwłaszcza: ciepło, hałas, wibracje, pola elektromagnetyczne, jak również zanieczyszczenie ściekami i odpadami, przekraczające obowiązujące normy zawarte w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska poza teren, do którego użytkownik ma tytuł prawny, a także poza lokalem w którym jest prowadzona działalność a dla prowadzonej działalności nie jest wymagane sporządzenie oceny oddziaływania na środowisko;

14) usługach motoryzacyjnych – należy przez to rozumieć działalność związaną z handlem, dystrybucją, oraz naprawą pojazdów samochodowych i motocykli oraz myjni samochodowe, stacje paliw, parkingi i garaże wielostanowiskowe;

15) wymianie zabudowy – należy przez to rozumieć rozbiórkę istniejącego budynku lub obiektu budowlanego i budowę nowego budynku lub obiektu budowlanego wyłącznie według zasad ustalonych w planie;

16) zabudowie bliźniaczej – należy przez to rozumieć dwa budynki mieszkalne jednorodzinne, stanowiące konstrukcyjnie samodzielną całość, które stykają się jedynie ze sobą na całej długości jednej ze ścian, rozdzielone ścianami oddzielenia przeciwpożarowego z dylatacją pomiędzy nimi poczynawszy od fundamentu aż po dach, i pozostałych elewacjach usytuowanych swobodnie.

2. Inne pojęcia i definicje nie wymienione w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z definicjami wynikającymi z przepisów odrębnych, 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 literowymi:

- 1) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) MNB – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
- 3) MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z dopuszczeniem usług;
- 4) MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 5) U/MN – teren usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 6) UK – teren usług kultury;
- 7) US – teren usług sportu i rekreacji;
- 8) WZ – teren infrastruktury technicznej – ujęcie wody;
- 9) ZL – teren lasu;
- 10) Z – teren zieleni w ciągach ekologicznych;

- 11) WS – teren wód powierzchniowych;
- 12) WR – teren wód powierzchniowych – rów;
- 13) KDZ – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 14) KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 15) KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 16) KDPIJ – teren publicznego ciągu pieszo – jezdnego;
- 17) KDW – teren drogi wewnętrznej.

2. Ustala się, że granicami terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym są linie rozgraniczające tereny:

- 1) drogi publicznej klasy zbiorczej KDZ;
- 2) wód powierzchniowych: A.1WS, C.1WS, C.2WS, C.3WS – rzeka Rokitnica.

3. Ustala się, że granicami terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym są linie rozgraniczające tereny:

- 1) usług kultury UK;
- 2) usług sportu i rekreacji US;
- 3) dróg publicznych klasy lokalnej KDL;
- 4) dróg publicznych klasy dojazdowej KDD;
- 5) publicznego ciągu pieszo – jezdnego KDPIJ;
- 6) infrastruktury technicznej – ujęcie wody WZ.

4. Dla każdego z terenów oznaczonych symbolem literowym i cyfrowo-literowym ustala się przeznaczenie określone w ustaleniach szczegółowych.

5. Ustala się, że:

- 1) symbol literowy przeznaczenia terenu rozdzielony myślnikiem oznacza równorzędność albo wymienność każdej z funkcji ustalonej w ramach przeznaczenia terenu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) symbol literowy przeznaczenia terenu rozdzielony ukośnikiem oznacza funkcje ustalone w ramach przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

6. Dopuszcza się realizację celów publicznych, na terenach innych niż wymienione w ust. 2 i 3, zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

7. Ustala się odpowiednio uwzględnianie ustaleń ogólnych planu łącznie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 6.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:

1. Nakazuje się uwzględnianie przepisów odrębnych w części obszaru planu, wskazanej na rysunku planu, znajdującej się w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

2. Ustala się, że działalność usługowa nie może powodować przekraczania dopuszczalnych norm w zakresie emisji szkodliwych substancji, promieniowania elektromagnetycznego, hałasu, wibracji poza działkę budowlaną, na której jest prowadzona, a w przypadku zlokalizowania lokalu użytkowego w budynku mieszkalno – usługowym lub mieszkalnym – poza lokal użytkowy, w którym jest prowadzona ta działalność.

3. Zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, takich jak drogi i infrastruktura techniczna oraz inwestycji z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. 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.

5. Zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska oraz składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych.

6. Nakazuje się zapewnienie standardu akustycznego, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, przy czym:

- 1) tereny lub ich części MN, MNB należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) tereny lub ich części MN-U, MN/U należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
- 3) tereny lub ich części Z, US należy traktować jako tereny rekreacyjno – wypoczynkowe.

7. Ustala się obowiązek zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska:

- 1) ustala się stosowanie w budynkach przeznaczonych na pobyt ludzi rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne dla danego typu zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakazuje się, w przypadku realizacji w granicach jednego terenu funkcji usługowych charakteryzujących się różnymi wymaganiami akustycznymi, zapewnienie ochrony przed hałasem w ramach realizowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego;
- 3) wskazuje się na rysunku planu granicę zasięgu potencjalnego oddziaływania komunikacji kolejowej, w której:
 - a) nakazuje się zapewnienie właściwego klimatu akustycznego wewnątrz pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, w zależności od przeznaczenia budynku,
 - b) nakazuje się stosowanie rozwiązań projektowych i technicznych takich jak: odpowiednie ukształtowanie elewacji, ściany kurtynowe, stolarkę o podwyższonej izolacyjności lub odpowiednie rozplanowanie pomieszczeń,
 - c) zakazuje się realizacji zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej oraz szpitali.

8. Ustala się zachowanie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na każdej działce budowlanej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

9. Ustala się maksymalne zachowanie drzew na wskazanych na rysunku planu obszarach zadrzewień, zakrzewień: grunt Lz, Lzr wg ewidencji gruntów.

10. Zakazuje się realizacji zabudowy na terenach zieleni w ciągach ekologicznych oznaczonych symbolem Z, zgodnie z rysunkiem planu.

11. Zakazuje się zmiany poziomu gruntu w stosunku do działek sąsiednich oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu wód opadowych i roztopowych, ze szkodą dla gruntów sąsiednich.

§ 7.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Nakazuje się stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność do budynków, terenów i urządzeń dla osób o ograniczonej mobilności.

2. Zasady lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości:

- 1) ustala się zasady lokalizacji nowych budynków poprzez wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy;

- 2) dopuszcza się zachowanie zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy sąsiedniej działki budowlanej dla istniejącej zabudowy bliźniaczej;
- 3) 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 z zastrzeżeniem pkt 2;
- 4) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zlokalizowanej w całości lub w części poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy z dopuszczeniem robót budowlanych w tych obiektach (remonty, nadbudowę, przebudowę) bez możliwości rozbudowy obiektu poza nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 5) ustala się, że w przypadku wymiany zabudowy należy uwzględniać nieprzekraczalne linie zabudowy.

3. Zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów:

- 1) nakazuje się na działce budowlanej utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków, stosowanie odcieni elewacji spośród kolorów: białego, szarego, beżowego, kremowego, brązowego z zastrzeżeniem pkt 2, 3, 4;
- 2) dopuszcza się stosowanie odcieni elewacji spoza wyznaczonych w pkt 1 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 nie przekraczającej 10% powierzchni elewacji;
- 4) zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin typu siding, płytek glazury lub 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;
- 8) dopuszcza się stosowanie na dachach technologii dachów solarnych z zastrzeżeniem pkt 7;
- 9) ustalenia pkt 1 i 7 nie dotyczą materiałów elewacyjnych oraz pokrycia dachów w kolorach dla nich naturalnych, w szczególności: aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, drewna, betonu, ceramiki, kamienia;
- 10) nakazuje się ujednolicenie (zharmonizowanie) kolorystyki pokrycia dachów o stopniu nachylenia powyżej 12° budynków:
 - a) zlokalizowanych na jednej działce budowlanej,
 - b) przylegających do siebie ścianami w istniejącej zabudowie bliźniaczej.

4. Zasady kształtowania geometrii dachów:

- 1) ustala się dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu do 45° z dopuszczeniem lukarni i okien połaciowych;
- 2) dopuszcza się dachy płaskie;
- 3) ustala się zharmonizowanie kąta nachylenia dachu w zabudowie bliźniaczej;
- 4) dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii dachu przy rozbudowie i nadbudowie istniejących budynków.

5. Dopuszcza się, dokonywania podziałów mających na celu powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami.

6. Dopuszcza się realizację nowej zabudowy na działkach budowlanych wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych, przed wejściem w życie planu, na zasadach określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.

7. Dopuszcza się realizację zabudowy, w tym: budowy, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, remontów, zmiany sposobu użytkowania, na zasadach określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, dla działek budowlanych, które w wyniku podziału dokonanego na cele publiczne, a w szczególności: drogi publiczne, ścieżki rowerowe, chodniki, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, nie spełniają parametrów minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej.

§ 8.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) wyznacza się przestrzenie publiczne, w skład których wchodzi:
 - a) teren usług kultury – UK,
 - b) tereny wód powierzchniowych – A.1WS, C.1WS, C.2WS, C.3WS,
 - c) teren drogi publicznej klasy zbiorczej – KDZ,
 - d) tereny dróg publicznych klasy lokalnej – KDL,
 - e) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – KDD,
 - f) teren publicznego ciągu pieszo – jezdni – KDPI;
- 2) nakazuje się, na terenach wymienionych w pkt 1 lit. c-f, zachowanie ciągłości przejść pieszych i przejazdów;
- 3) dopuszcza się, na terenach wymienionych w pkt. 1 lit. c-f, wprowadzenie powiązań rowerowych;
- 4) dopuszcza się na terenie wymienionym w pkt. 1 lit. a możliwość lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych związanych wyłącznie z organizacją okazjonalnych lub cyklicznych wydarzeń;
- 5) dopuszcza się na, terenie wymienionym w pkt 1 lit. a powierzchnię wymagającą specjalnego opracowania posadzki;
- 6) ustala się zagospodarowanie terenów publicznie dostępnych, w szczególności dla osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem, że ich lokalizacja nie będzie powodować utrudnień w komunikacji pieszej i rowerowej oraz powodować ograniczania widoczności na skrzyżowaniach i przesłaniania znaków i sygnalizatorów drogowych.

§ 9.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

1. Wyznacza się zgodnie z rysunkiem planu strefy ochrony konserwatorskiej – zabytek archeologiczny o nr ewidencyjnym stanowisk:

- 1) AZP 59-63/8 w terenach: A.5MN/U, A.6MN/U, A.1ZL, A.4ZL, A.1KDL, A.10KDD, A.12KDD;
- 2) AZP 59-63/19 w terenach: A.3MNB, A.11MN/U, A.16KDD;
- 3) AZP 59-63/23 w terenach: A.9MN/U, A.1KDW;
- 4) AZP 59-63/32 w terenie A.13MN/U.

2. Ustala się na terenach położonych w granicach strefy, o której mowa w ust. 1, obowiązek zachowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczących postępowania z zabytkami w procesie budowlanym.

3. Ustala się ochronę i zachowanie kapliczki przydrożnej w terenie C.KDZ.

§ 10.

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

1. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

2. Ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki:

a) dla terenów: MN, MN/U, Z: 1500 m²,

b) dla terenów: MN-U, U/MN:

- 2000 m² dla jednego budynku usługowego,

- 1500 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,

c) dla terenu: UK: 2000 m²,

d) dla terenów: MNB: 750 m²,

e) dla terenów WZ: 1 m²,

f) dla terenów US: 10 m²;

2) minimalna szerokość frontu działki:

a) dla terenów MN, MNB, MN/U, MN-U, U/MN, Z, UK: 20 m,

b) dla terenu WZ: 1 m,

c) dla terenów US: 2 m;

3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 60° do 120°, z wyjątkiem tworzenia trójkątów widoczności i placów do zawracania dla których dopuszcza się kąt w przedziale od 45° do 135°.

3. Dopuszcza się uzyskiwanie w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, działek o parametrach innych niż określone w ust. 2 służące wyłącznie obsłudze komunikacyjnej oraz obiektom i urządzeniom infrastruktury technicznej.

§ 11.

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

1. Wyznacza się zgodnie z rysunkiem planu, napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15kV do skablowania lub zmiany przebiegu.

2. Do czasu skablowania lub zmiany przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV, o których mowa w ust. 1:

1) zakazuje się sytuowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz sadzenia drzew w pasie technologicznym (po 1 m na każdą stronę od osi kabla) skablowanej linii elektroenergetycznej;

2) zakazuje się sytuowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz sadzenia drzew w pasie technologicznym (po 5 m w każdą stronę od osi kabla) napowietrznej linii elektroenergetycznej;

3) nakazuje się zachowanie warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji linii, elektroenergetycznej przy realizacji pozostałych obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) dopuszcza się wykonywanie napraw, remontów i prac konserwacyjnych oraz odbudowę, rozbudowę, przebudowę linii;

5) dopuszcza się, przy zmianie przebiegu linii, prowadzenie ich w liniach rozgraniczających dróg lub na terenach pomiędzy linią rozgraniczającą dróg, a nieprzekraczalną linią zabudowy, z wyłączeniem terenów ZL.

3. Wyznacza się, zgodnie z rysunkiem planu, strefę ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy (konturu) lasu o szerokości 12 m, w której obowiązują ograniczenia odległości budynków od granicy lasu zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Wyznacza się zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) teren wód powierzchniowych – rów, oznaczony symbolem WR, dla którego:
 - a) ustala się zachowanie ciągłości funkcjonowania rowów otwartych,
 - b) dopuszcza się przebudowę rowów z zapewnieniem odpowiedniej przepustowości w celu dostosowania do nowego układu funkcjonalno – komunikacyjnego,
 - c) dopuszcza się realizację prac ziemnych związanych z przekształcaniem układu hydrograficznego, w tym również przekształcanie poziomu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) rów do przełożenia lub skanalizowania, dla którego:
 - a) ustala się zachowanie ciągłości funkcjonowania rowów do przełożenia lub skanalizowania,
 - b) ustala się, że prace ziemne związane z przekształcaniem układu hydrograficznego, w tym również przekształcanie poziomu terenu, należy zrealizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
5. Wskazuje się zgodnie z rysunkiem planu rów skanalizowany, dla którego:
 - a) dopuszcza się przełożenie skanalizowanych rowów, odpowiednio w pasy terenu pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą tereny,
 - b) ustala się, że prace ziemne związane z przekształcaniem układu hydrograficznego, w tym również przekształcanie poziomu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Wskazuje się, zgodnie z rysunkiem planu, granicę strefy ograniczeń w zainwestowaniu od obszaru kolejowego w której:
 - 1) ustala się sytuowanie budowli, budynków, w sąsiedztwie terenu kolejowego wyłącznie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego (10 m od granicy terenów kolejowych, ale nie mniej niż 20 m od osi skrajnego toru);
 - 2) ustala się sytuowanie drzew i krzewów oraz wykonywanie robót ziemnych, nie bliżej niż 20 m od granicy obszaru kolejowego, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego.
7. Nakazuje się, odpowiednie oznakowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, obiektów budowlanych o wysokości równej i większej od 50 m nad poziom terenu, stanowiących potencjalne przeszkody lotnicze.
8. Wskazuje się zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - 1) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%, tj. raz na 10 lat;
 - 2) granicę obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, tj. raz na 100 lat;
 - 3) 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;
 - 4) zakazuje się, w obszarach, o których mowa w pkt 1 i 2 zabudowy z wyjątkiem obiektów związanych z niezbędną ochroną przeciwpowodziową, urządzeń infrastruktury technicznej oraz innego zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa Wodnego;
 - 5) dopuszcza się w obszarach o których mowa w pkt 1 i 2 wyłącznie remonty i przebudowę istniejących obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) ustala się w obszarze, o którym mowa w pkt 3, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa Wodnego dotyczących ochrony przed powodzią.
9. Wskazuje się zgodnie z rysunkiem planu obszar możliwego występowania gruntów o obniżonej nośności.
10. Wskazuje się zgodnie z rysunkiem planu obszar zadrzewień, zakrzewień: grunt Lz, Lzr wg ewidencji gruntów, na którym mogą występować niekorzystne warunki dla budownictwa.
11. Zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń: na terenie całej gminy Grodzisk Mazowiecki zgodnie z przyjętą Uchwałą Krajobrazową.

12. Obszar planu znajduje się w zasięgu granic Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 2151 „Subniecka Warszawska – część centralna”, w obszarze którego obowiązują przepisy odrębne dotyczące czynnej ochrony dla tego obszaru.

§ 12.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1. Ustala się zaopatrzenie obszaru planu, w infrastrukturę techniczną:
 - 1) sieć wodociągową,
 - 2) sieć kanalizacją,
 - 3) sieć gazową,
 - 4) sieć elektroenergetyczną,
 - 5) sieć telekomunikacyjną.
2. W zakresie urządzeń infrastruktury technicznej:
 - 1) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejącej infrastruktury technicznej, a także jej remonty, przebudowę, rozbudowę;
 - 2) ustala się lokalizowanie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających tereny dróg KDZ, KDL, KDD i KDW oraz w liniach rozgraniczających publiczny ciąg pieszo – jezdny KDPJ, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej w dojazdach;
 - 4) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów nie wymienionych w pkt 2, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem pkt 5;
 - 5) zakazuje się lokalizowania infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających tereny ZL;
 - 6) ustala się maksymalną wysokość obiektów infrastruktury technicznej – 15 m, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej.
3. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:
 - 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm, zlokalizowanej w drogach w obszarze planu oraz poza obszarem planu,
 - 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) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych:
 - a) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej: ciśnieniowej o średnicy nie mniejszej niż 40 mm lub grawitacyjnej o średnicy nie mniejszej niż 200 mm,
 - b) dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się sytuowanie lokalnych urządzeń zbiornikowo – tłocznych (pompowni),
 - d) zakazuje się odprowadzania ścieków do ziemi i wód;
 - 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z dojazdów do sieci kanalizacji deszczowej, rowów lub zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- c) dopuszcza się możliwości odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenu działki budowlanej do sieci kanalizacji deszczowej, w sytuacji braku możliwości odprowadzania na własny teren nieutwardzony, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zakazuje się odprowadzania wód opadowych lub roztopowych z terenu działki budowlanej do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zakazuje się w granicach działki budowlanej zmiany naturalnego spływu wód opadowych i roztopowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) ustala się zasilanie w energię elektryczną,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii, o mocy nieprzekraczalnej mocy mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) nakazuje się stosowanie nowych kablowych linii elektroenergetycznych,
 - d) dopuszcza się przesunięcie lub skablowanie oznaczonych na rysunku planu napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) ustala się zasilanie z sieci gazowej średniego ciśnienia przewodami o średnicy co najmniej 32 mm,
 - b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników gazowych dla celów bytowych i gospodarczych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się wytwarzanie ciepła z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii, o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w łącza telekomunikacyjne: ustala się obsługę z sieci telekomunikacyjnej;
- 8) w zakresie gospodarki odpadami: ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi oraz gminnymi przepisami porządkowymi.

§ 13.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemów parkowania:

1. Ustala się podstawowy układ drogowy służący powiązaniom zewnętrznym i wewnętrznym obszaru objętego planem, poprzez wydzielone liniami rozgraniczającymi tereny dróg publicznych:

- 1) klasy zbiorczej C.KDZ ul. Mazowiecka stanowiąca fragment drogi powiatowej nr 1503W;
- 2) klasy lokalnej: A.1KDL ul. Środkowa, A.2KDL ul. Oficerska, C.1KDL ul. Środkowa;
- 3) klasy dojazdowej: A.1KDD – droga projektowana, A.2KDD ul. Legionów, A.3KDD ul. Marynarska, A.4KDD ul. Dragońska, A.5KDD ul. Żołnierska, A.6aKDD ul. Husarska, A.6bKDD ul. Husarska, A.6cKDD – droga projektowana, A.7KDD ul. Minerska, A.8KDD ul. Hetmańska, A.9KDD droga projektowana, A.10KDD ul. Pułkowa, A.11KDD ul. Książenicka, A.12KDD ul. Lotnicza, A.13KDD droga projektowana, A.14KDD ul. Na Góry, A.15KDD ul. Starowiejska, A.16KDD ul. Kadetów, A.17KDD ul. Kapitańska, B.1KDD ul. Podwiejska, B.2KDD ul. Nowowiejska, B.3KDD – B.17KDD drogi projektowane, B.18KDD ul. F. Kucharskiego, B.19KDD droga projektowana, B.20KDD droga projektowana, C.1aKDD ul. Grodzka, C.1bKDD ul. Grodzka, C.2KDD ul. Okólna, C.3KDD ul. Kaprys, C.4KDD ul. Majowa, C.5KDD ul. Podmiejska, C.6KDD ul. Nastrojowa.

2. Ustala się uzupełnienie układu o którym mowa w ust. 1 poprzez wydzielone liniami rozgraniczającymi: publiczny ciąg pieszo – jezdny KDPJ i drogi wewnętrzne KDW.

3. Dopuszcza się dostęp do działek budowlanych poprzez wydzielone dojazdy oraz sięgacze, przy czym:

- 1) ustala się szerokość dojazdu nie mniejszą niż 8 m z zastrzeżeniem pkt 2, 3, 4, 5;

- 2) ustala się w przypadku wyznaczenia dojazdu wzdłuż wspólnej granicy dwóch przylegających do siebie działek budowlanych szerokość dojazdu nie mniejszą niż 9 m, po 4,5 m z każdej działki;
 - 3) nakazuje się zakończenie dojazdów do nieruchomości służących obsłudze więcej niż 4 nieruchomości, placem do zawracania o średnicy nie mniejszej niż 12,5 m;
 - 4) dopuszcza się miejscowe zawężenie dojazdu do szerokości nie mniejszej niż 5 m, w przypadku, gdy istniejące zagospodarowanie uniemożliwia jego wydzielenie;
 - 5) zakazuje się wyznaczania dojazdów po obu stronach jednego rzędu działek lub ich wyznaczania, jeżeli po drugiej stronie działki budowlanej znajduje się droga publiczna;
 - 6) dopuszcza się realizację sięgacza o szerokości nie mniejszej niż 5 m i maksymalnej długości nie większej niż 60 m.
4. Ustala się zapewnienie odpowiednich dróg pożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przeciwpożarowej.
5. W zakresie zasad parkowania i sposobu realizacji miejsc do parkowania:
- 1) ustala się miejsca do parkowania na działkach budowlanych, na których realizowana jest inwestycja, sytuowane na poziomie terenu z zachowaniem przepisów odrębnych;
 - 2) ustala się następujące wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania:
 - a) zabudowa mieszkaniowa: 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny (liczone z miejscami w garażach),
 - b) usługi handlu: 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal handlowy,
 - c) pozostałe usługi: 2 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal usługowy,
 - d) usługi oświaty: 30 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych oraz, co najmniej 3 ogólnodostępne miejsca do parkowania dla podwoźących dzieci usytuowane w sposób zapewniający bezpieczeństwo,
 - e) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb;
 - 3) ustala się realizację miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie przewidzianej w przepisach odrębnych.

§ 14.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) dopuszcza się, do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu, zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu, z prawem przebudowy, rozbudowy i wymiany oraz remontu z zachowaniem ustalonych dla terenów parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 2) wyznacza się na rysunku planu napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15kV do skablowania lub zmiany przebiegu, dla której ustala się skablowanie w okresie nie dłuższym niż 15 lat;
- 3) dopuszcza się, w terenach dróg, wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy oraz urządzenia infrastruktury technicznej nie związane z drogą.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe dla terenów Obszar I Północ Jednostka przestrzenna A

§ 15.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) towarzyszące: zieleni urządzona, dojazdy, infrastruktura techniczna, rowy odwadniające, zbiorniki retencyjne;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 6;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 7;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się na jednej działce budowlanej realizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego,
 - b) ustala się na działce budowlanej możliwość realizacji drugiego i kolejnych budynków mieszkalnych wyłącznie na zasadach określonych w planie,
 - c) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane,
 - d) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnej,
 - e) ustala się zasady lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości zgodnie z § 7 ust. 2,
 - f) ustala się następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 60%,
 - minimalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01,
 - maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,7,
 - maksymalną wysokość zabudowy 9 m, przy czym: 9 m dla budynków mieszkalnych, 5 m dla budynków gospodarczych i garaży,
 - g) ustala się zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów zgodnie z § 7 ust. 3,
 - h) ustala się zasady kształtowania geometrii dachów zgodnie z § 7 ust. 4,
 - i) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 1500 m²;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym zgodnie z § 10;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: zgodnie z § 11, przy czym:
 - a) w terenach: A.1MN, A.2MN, A.4MN, A.5MN, napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV do skablowania lub zmiany przebiegu zgodnie z § 11 ust. 1 i 2,
 - b) w terenach: A.12MN, A.13MN, A.14MN, A.15MN, A.16MN, A.18MN, A.19MN i A.21MN w strefie ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy (konturu) lasu zgodnie z § 11 ust. 3,
 - c) w terenach: A.4MN, A.5MN, A.15MN, A.17MN, A.18MN, rów do przełożenia lub skanalizowania zgodnie z § 11 ust. 4 pkt 2,
 - d) w terenach: A.1MN, A.2MN, A.5MN, A.7MN, A.8MN, A.10MN, A.11MN, A.15MN, A.17MN, dla obszaru możliwego występowania gruntów o obniżonej nośności zgodnie z § 11 ust. 9,
 - e) w terenach: A.6MN, A.9MN, A.14MN, A.15MN, A.18MN, A.20MN dla obszaru zadrzewień, zakrzewień: grunt Lz, Lzr wg ewidencji gruntów, na którym mogą występować niekorzystne warunki dla budownictwa zgodnie z § 11 ust. 10;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: zgodnie z § 12 ust. 3;

- 8) zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 13:
- a) ustala się obsługę z przyległych dróg publicznych: KDL, KDD oraz dróg wewnętrznych KDW,
 - b) dopuszcza się dostęp do nieruchomości poprzez dojazdy lub sięgacze,
 - c) ustala się realizację miejsc do parkowania zgodnie z § 13 ust. 5;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z § 14, przy czym w terenach: A.1MN, A.2MN, A.4MN, A.5MN dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV do skablowania lub zmiany przebiegu, zgodnie z § 14 pkt 2;
- 10) stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 10%.

§ 16.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: A.1MNB, A.2MNB, A.3MNB, A.4MNB, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza,
 - b) towarzyszące: zielenć urządzona, dojazdy, infrastruktura techniczna, rowy odwadniające, zbiorniki retencyjne;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 6;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 7;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) ustala się na jednej działce budowlanej realizację jednego segmentu zabudowy bliźniaczej,
 - b) ustala się na działce budowlanej możliwość realizacji drugiego i kolejnych budynków mieszkalnych na zasadach określonych w planie,
 - c) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane,
 - d) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnej,
 - e) ustala się zasady lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio zgodnie z § 7 ust. 2,
 - f) ustala się następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%,
 - minimalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01,
 - maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,7,
 - maksymalną wysokość zabudowy 9 m, przy czym: 9 m dla budynków mieszkalnych, 5 m dla budynków gospodarczych i garaży,
 - g) ustala się zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów zgodnie z § 7 ust. 3,
 - h) ustala się zasady kształtowania geometrii dachów zgodnie z § 7 ust. 4,
 - i) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 750 m²;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: zgodnie z § 9, przy czym na terenie A.3MNB w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – zabytku archeologicznego zgodnie z § 9 ust. 1 i 2;
- 6) szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym zgodnie z § 10;

- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: zgodnie z § 11, przy czym:
 - a) w terenie A.1MNB napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV do skablowania lub zmiany przebiegu zgodnie z § 11 ust. 1 i 2,
 - b) w terenie A.2MNB w strefie ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy (konturu) lasu zgodnie z § 11 ust. 3;
- 8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: zgodnie z § 12 ust. 3;
- 9) zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 13:
 - a) ustala się obsługę z przyległych dróg publicznych: KDL, KDD, KDPI,
 - b) dopuszcza się dostęp do nieruchomości poprzez dojazdy lub sięgacze,
 - c) ustala się realizację miejsc do parkowania zgodnie z § 13 ust. 5;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z § 14, przy czym w terenie A.1MNB dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV do skablowania lub zmiany przebiegu zgodnie z § 14 pkt 2;
- 11) stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 10%.

§ 17.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z dopuszczeniem usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami: A.1MN/U, A.2MN/U, A.3MN/U, A.4MN/U, A.5MN/U, A.6MN/U, A.7MN/U, A.8MN/U, A.9MN/U, A.10MN/U, A.11MN/U, A.12MN/U, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) towarzyszące: zieleń urządzone, dojazdy, infrastruktura techniczna, rowy odwadniające, zbiorniki retencyjne,
 - c) dopuszczalne: usługi;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 6;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 7;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się na jednej działce budowlanej realizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego,
 - b) ustala się na działce budowlanej możliwość realizacji drugiego i kolejnych budynków mieszkalnych wyłącznie na zasadach określonych w planie,
 - c) dopuszcza się na jednej działce budowlanej realizację usług w formie wbudowanego lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
 - d) zakazuje się realizacji usług handlu w formie wbudowanego lokalu użytkowego o powierzchni sprzedaży powyżej 50 m²,
 - e) dopuszcza się realizację usług wyłącznie jako usługi nieuciążliwe,
 - f) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane,
 - g) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnej,
 - h) ustala się zasady lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio zgodnie z § 7 ust. 2,

- i) ustala się następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 60%,
 - minimalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01,
 - maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,7,
 - maksymalną wysokość zabudowy 9 m, przy czym: 9 m dla budynków mieszkalnych oraz mieszkalnych z wbudowanym lokalem usługowym, 5 m dla budynków gospodarczych i garaży,
- j) ustala się zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów zgodnie z § 7 ust. 3,
- k) ustala się zasady kształtowania geometrii dachów zgodnie z § 7 ust. 4,
- l) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 1500 m²;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: zgodnie z § 9, przy czym na terenach: A.5MN/U, A.6MN/U, A.9MN/U, A11.MN/U w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – zabytku archeologicznego zgodnie z § 9 ust. 1 i 2;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: zgodnie z § 10;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: zgodnie z § 11, przy czym:
- a) w terenach: A.10MN/U, napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV do skablowania lub zmiany przebiegu zgodnie z § 11 ust. 1 i 2,
 - b) w terenach: A.4MN/U, A.5MN/U, A.6MN/U, w strefie ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy (konturu) lasu zgodnie z § 11 ust. 3,
 - c) w terenach: A.2MN/U, A.9MN/U dla obszaru zadrzewień, zakrzewień: grunt Lz, Lzr wg ewidencji gruntów, na którym mogą występować niekorzystne warunki dla budownictwa zgodnie z § 11 ust. 10;
- 8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: zgodnie z § 12 ust. 3;
- 9) zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 13:
- a) ustala się obsługę z przyległych dróg publicznych: KDL, KDD, KDPJ oraz dróg wewnętrznych KDW,
 - b) dopuszcza się dostęp do nieruchomości poprzez dojazdy lub sięgacze,
 - c) ustala się realizację miejsc do parkowania zgodnie z § 13 ust. 5;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z § 14, przy czym w terenie A.10MN/U dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV do skablowania lub zmiany przebiegu, zgodnie z § 14 pkt 2;
- 11) stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 10%.

§ 18.

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z dopuszczeniem usług położonego częściowo w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, oznaczonego na rysunku planu symbolem A.13MN/U, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) towarzyszące: urządzenia budowlane, zielen urządzona, dojazdy, infrastruktura techniczna, rowy odwadniające, zbiorniki retencyjne,
 - c) dopuszczalne: usługi;

- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 6;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 7;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się na jednej działce budowlanej realizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego,
 - b) ustala się na działce budowlanej możliwość realizacji drugiego i kolejnych budynków mieszkalnych wyłącznie na zasadach określonych w planie,
 - c) dopuszcza się na jednej działce budowlanej realizację usług w formie wbudowanego lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
 - d) zakazuje się realizacji usług handlu w formie wbudowanego lokalu użytkowego o powierzchni sprzedaży powyżej 50 m²,
 - e) dopuszcza się realizację usług wyłącznie jako usługi nieuciążliwe,
 - f) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane,
 - g) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnej,
 - h) ustala się zasady lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio zgodnie z § 7 ust. 2,
 - i) ustala się następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 60%,
 - minimalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01,
 - maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,7,
 - maksymalną wysokość zabudowy 9 m, przy czym: 9 m dla budynków mieszkalnych oraz mieszkalnych z wbudowanym lokalem usługowym, 5 m dla budynków gospodarczych i garaży,
 - j) ustala się zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów – zgodnie z § 7 ust. 3,
 - k) ustala się zasady kształtowania geometrii dachów zgodnie z § 7 ust. 4,
 - l) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 1500 m²;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: zgodnie z § 9, przy czym: teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – zabytku archeologicznego zgodnie z § 9 ust. 1 i 2;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: zgodnie z § 10;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: zgodnie z § 11, przy czym:
 - a) w terenie napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV do skablowania lub zmiany przebiegu zgodnie z § 11 ust. 1 i 2,
 - b) teren w obszarze możliwego występowania gruntów o obniżonej nośności zgodnie z § 11 ust. 9;
- 8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: zgodnie z § 12 ust. 3;
- 9) zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 13:
 - a) ustala się obsługę z przyległych dróg publicznych KDL,
 - b) dopuszcza się dostęp do nieruchomości poprzez dojazdy lub sięgacze,

- c) ustala się realizację miejsc do parkowania zgodnie z § 13 ust. 5;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z § 14, przy czym: dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV do skablowania lub zmiany przebiegu, zgodnie z § 14 pkt 2;
- 11) stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 10%.

§ 19.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami: A.1MN-U, A.2MN-U, A.3MN-U, A.4MN-U, A.5MN-U, A.6MN-U, A.7MN-U, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe:
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - usługi,
 - b) towarzyszące: zieleni urządzona, dojazdy, infrastruktura techniczna, rowy odwadniające, zbiorniki retencyjne;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 6;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 7;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się na jednej działce budowlanej realizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego,
 - b) ustala się na działce budowlanej możliwość realizacji drugiego i kolejnych budynków mieszkalnych wyłącznie na zasadach określonych w planie,
 - c) dopuszcza się na jednej działce budowlanej realizację usług w formie wbudowanego lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
 - d) zakazuje się realizacji usług handlu w formie wbudowanego lokalu użytkowego o powierzchni sprzedaży powyżej 50 m²,
 - e) ustala się na jednej działce budowlanej realizację jednego budynku usługowego, z zastrzeżeniem lit. f,
 - f) zakazuje się realizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 400m² w budynkach wolno stojących,
 - g) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane,
 - h) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnej,
 - i) ustala się zasady lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości zgodnie z § 7 ust. 2,
 - j) ustala się następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 60%,
 - minimalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01,
 - maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,7,
 - maksymalną wysokość zabudowy 10 m, przy czym: 9 m dla budynków mieszkalnych oraz mieszkalnych z wbudowanym lokalem usługowym, 10 m dla budynków usługowych, 5 m dla budynków gospodarczych i garaży,

- k) ustala się zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów zgodnie z § 7 ust. 3,
- l) ustala się zasady kształtowania geometrii dachów zgodnie z § 7 ust. 4,
- m) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - 2000 m² dla jednego budynku usługowego,
 - 1500 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: zgodnie z § 10;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: zgodnie z § 11, przy czym:
 - a) w terenach: A.1MN-U, A.2MN-U, A.4MN-U, A.5MN-U napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV do skablowania lub zmiany przebiegu zgodnie z § 11 ust. 1 i 2,
 - b) w terenie A.2MN-U rów skanalizowany zgodnie z § 11 ust. 4 pkt 5,
 - c) w terenie A.3MN-U dla obszaru możliwego występowania gruntów o obniżonej nośności zgodnie z § 11 ust. 9,
 - d) w terenie: A.2MN-U, A.5MN-U dla obszaru zadrzewień, zakrzewień: grunt Lz, Lzr wg ewidencji gruntów, na którym mogą występować niekorzystne warunki dla budownictwa zgodnie z § 11 ust. 10;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: zgodnie z § 12 ust. 3;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 13;
 - a) ustala się obsługę z przyległych dróg publicznych KDD oraz dróg wewnętrznych KDW,
 - b) dopuszcza się dostęp do nieruchomości poprzez dojazdy lub sięgacze,
 - c) ustala się realizację miejsc do parkowania zgodnie z § 13 ust. 5;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z § 14, przy czym w terenach: A.1MN-U, A.2MN-U, A.4MN-U, A.5MN-U, dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV do skablowania lub zmiany przebiegu zgodnie z § 14 pkt. 2;
- 10) stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 10%.

§ 20.

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem A.8MN-U, ustala się:

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

- b) ustala się na działce budowlanej możliwość realizacji drugiego i kolejnych budynków mieszkalnych wyłącznie na zasadach określonych w planie,
- c) dopuszcza się na jednej działce budowlanej realizację usług w formie wbudowanego lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
- d) zakazuje się realizacji usług handlu w formie wbudowanego lokalu użytkowego o powierzchni sprzedaży powyżej 50 m²,
- e) ustala się na jednej działce budowlanej realizację jednego budynku usługowego, z zastrzeżeniem lit. f,
- f) zakazuje się realizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m² w budynkach wolno stojących,
- g) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane,
- h) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnej,
- i) ustala się zasady lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości zgodnie z § 7 ust. 2,
- j) ustala się następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 60%,
 - minimalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01,
 - maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,7,
 - maksymalną wysokość zabudowy 10 m, przy czym: 9 m dla budynków mieszkalnych i usługowych, 10 m dla budynków usługowych, 5 m dla budynków gospodarczych i garaży,
- k) ustala się zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów zgodnie z § 7 ust. 3,
- l) ustala się zasady kształtowania geometrii dachów zgodnie z § 7 ust. 4,
- m) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - 2000 m² dla jednego budynku usługowego,
 - 1500 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: zgodnie z § 10;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: zgodnie z § 11, przy czym w strefie ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy (konturu) lasu zgodnie z § 11 ust. 3;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: zgodnie z § 12 ust. 3;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 13:
 - a) ustala się obsługę z przyległej drogi publicznej KDD,
 - b) dopuszcza się dostęp do nieruchomości poprzez dojazdy lub sięgacze,
 - c) ustala się realizację miejsc do parkowania zgodnie z § 13 ust. 5;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z § 14;
- 10) stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 10%.

§ 21.

Dla terenów lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: A.1ZL, A.2ZL, A.3ZL, A.4ZL, A.5ZL, A.6ZL, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren lasu;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 6;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 7;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym zgodnie z aktualnym planem urządzenia lasu oraz utrzymanie leśnego charakteru runa i podszytu na gruncie rodzimym,
 - b) zakazują się realizacji budynków i budowli oraz zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nie związane z gospodarką leśną, w tym zmian stosunków wodnych pogarszających warunki siedliskowe lasu i jego zanieczyszczania,
 - c) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 95%;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: zgodnie z § 9, przy czym: na terenach: A.1ZL, A.4ZL w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – zabytku archeologicznego zgodnie z § 9 ust. 1 i 2;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: zgodnie z § 11;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 13:
 - a) ustala się obsługę z przyległych dróg publicznych KDL, KDD oraz drogi wewnętrznej KDW,
 - b) zakazuje się realizacji miejsc do parkowania;
- 8) stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 1 %.

§ 22.

Dla terenu zieleni w ciągach ekologicznych położonego w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, oznaczonego na rysunku planu symbolem A.1Z, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: zieleń w ciągach ekologicznych,
 - b) towarzyszące: zbiorniki retencyjne, rowy odwadniające, infrastruktura techniczna, dojazdy;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 6;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 7;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%,
 - maksymalną wysokość zabudowy 10 m,
 - b) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 1500 m²;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym zgodnie z § 10;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: zgodnie z § 11, przy czym:

- a) w terenie napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV do skablowania lub zmiany przebiegu zgodnie z § 11 ust. 1 i 2,
- b) w obszarze możliwego występowania gruntów o obniżonej nośności zgodnie z § 11 ust. 9,
- c) w granicy obszaru szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z § 11 ust. 8 pkt 2, 4, 5;
- d) w granicy obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi zgodnie z § 11 ust. 8 pkt 3, 6;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: zgodnie z § 12 ust. 3;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 13:
 - a) ustala się obsługę z dróg publicznych KDL poprzez przyległy teren A13MN/U,
 - b) dopuszcza się dostęp do nieruchomości poprzez dojazdy lub sięgacze,
 - c) zakazuje się lokalizacji miejsc do parkowania;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z § 14, przy czym: dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV do skablowania lub zmiany przebiegu, zgodnie z § 14 pkt 2;
- 10) stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 1%.

§ 23.

Dla terenu wód powierzchniowych położonego w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, oznaczonego na rysunku planu symbolem A.1WS, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: wody powierzchniowe – rzeka Rokitnica,
 - b) towarzyszące: zielen, urządzenia wodne, infrastruktura techniczna;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 6;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 7;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się zachowanie istniejącego układu hydrograficznego rzeki oraz jej ochronę przed zasypywaniem, zanieczyszczaniem, likwidacją oraz osuszaniem,
 - b) ustala się następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 95%,
 - maksymalną wysokość zabudowy: 3,5 m;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zgodnie z § 8;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: zgodnie z § 11, przy czym:
 - a) w obszarze możliwego występowania gruntów o obniżonej nośności zgodnie z § 11 ust. 9,
 - b) w granicy obszaru szczególnego zagrożenia powodzią odpowiednio zgodnie z § 11 ust. 8 pkt 2, 4, 5,
 - c) w granicy obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi zgodnie z § 11 ust. 8 pkt 3, 6;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: zgodnie z § 12 ust. 3;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 13, przy czym:
 - a) ustala się obsługę poprzez teren A.13MN/U i teren WKD poza obszarem planu,
 - b) dopuszcza się dostęp do nieruchomości poprzez dojazdy lub sięgacze,
 - c) ustala się realizację miejsc do parkowania zgodnie z § 13 ust. 5;

- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z § 14;
- 10) stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0,1%.

§ 24.

Dla terenów wód powierzchniowych – rowów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: A.1WR, A.2WR, A.3WR, A.4WR, A.5WR, A.6WR, A.7WR, A.8WR, A.9WR, A.10WR, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: teren wód powierzchniowych – rów,
 - b) towarzyszące: mostki i przepusty niezbędne dla realizacji obsługi komunikacyjnej, pomosty, zieleń, urządzenia wodne, infrastruktura techniczna;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 6;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 7;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się zachowanie w formie rowu otwartego,
 - b) dopuszcza się przekrycia rowów wyłącznie celem realizacji przejść i przejazdów, z nakazem zachowania ciągłości rowów,
 - c) ustala się następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%,
 - maksymalną wysokość zabudowy: 3,5 m;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: zgodnie z § 10;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: zgodnie z § 11 przy czym:
 - a) w terenie A.2WR napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV do skablowania lub zmiany przebiegu zgodnie z § 11 ust. 1 i 2,
 - b) tereny wód powierzchniowych - rów zgodnie z § 11 ust. 4 pkt 1,
 - c) w terenach A.3WR, A.7WR rów skanalizowany zgodnie z § 11 ust. 5,
 - d) w terenach A.6WR, A.9WR obszar możliwego występowania gruntów o obniżonej nośności zgodnie z § 11 ust. 9,
 - e) teren A.10WR w strefie ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy (konturu) lasu zgodnie z § 11 ust. 3;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: zgodnie z § 12 ust. 3;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 13:
 - a) ustala się obsługę z przyległych dróg publicznych KDD oraz drogi wewnętrznej KDW oraz poprzez otaczające przyległe tereny,
 - b) dopuszcza się dostęp do nieruchomości poprzez dojazdy lub sięgacze,
 - c) ustala się realizację miejsc do parkowania zgodnie z § 13 ust. 5;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z § 14, przy czym w terenie A.2WR dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV do skablowania lub zmiany, zgodnie z § 14 pkt 2;
- 10) stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 1%.

§ 25.

Dla terenów dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: A.1KDL, A.2KDL, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej,
 - b) towarzyszące: zieleń urządzona, rowy odwadniające, infrastruktura techniczna;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 6;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 7;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,1%,
 - b) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających (granicy pasa drogowego), zgodnie z rysunkiem planu:
 - A.1KDL istniejąca ul. Śródkowa – zmienna od 7,9 m do 16 m w obszarze planu, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
 - A.2KDL istniejąca ul. Oficerska – zmienna od 11,3 m do 14,3 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
 - c) dopuszcza się powiązania rowerowe,
 - d) dopuszcza się obiekty i urządzenia bezpieczeństwa ruchu drogowego,
 - e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy 10 m;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zgodnie z § 8;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: zgodnie z § 9, przy czym na terenie: A.1KDL w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – zabytku archeologicznego zgodnie z § 9 ust. 1 i 2;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: zgodnie z § 11, przy czym:
 - a) w terenach napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15kV do skablowania lub zmiany przebiegu zgodnie z § 11 ust. 1 i 2,
 - b) w terenie A.1KDL rów do przełożenia lub skanalizowania zgodnie z § 11 ust. 4 pkt 2,
 - c) w terenie A.1KDL rów skanalizowany zgodnie z § 11 ust. 5;
- 8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: zgodnie z § 12 ust. 3;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z § 14, przy czym dla napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV do skablowania lub zmiany przebiegu, zgodnie z § 14 pkt 2;
- 10) stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 1%.

§ 26.

Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: A.1KDD, A.2KDD, A.3KDD, A.4KDD, A.5KDD, A.6aKDD, A.6bKDD, A.6cKDD, A.7KDD, A.8KDD, A.9KDD, A.10KDD, A.11KDD, A.12KDD, A.13KDD, A.14KDD, A.15KDD, A.16KDD, A.17KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej,
 - b) przeznaczenie towarzyszące: zieleń urządzona, rowy odwadniające, infrastruktura techniczna;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 6;

- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 7;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,1%,
 - b) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających (granicy pasa drogowego), zgodnie z rysunkiem planu:
 - A.1KDD projektowana – zmienna od 8 m do 10 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
 - A.2KDD istniejąca ul. Legionów – zmienna od 8 m do 10 m, z placem do zawracania oraz z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
 - A.3KDD istniejąca ul. Marynarska – 8 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
 - A.4KDD istniejąca ul. Dragońska zmienna – 6 m, z placem do zawracania oraz z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
 - A.5KDD istniejąca ul. Żołnierska – zmienna od 8,7 m do 17,4 m oraz poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
 - A.6aKDD istniejąca ul. Husarska – zmienna od 8 m do 11,3 m oraz z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
 - A.6bKDD istniejąca ul. Husarska – 10 m oraz z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
 - A.6cKDD projektowana – 6 m z placem do zawracania,
 - A.7KDD istniejąca ul. Minerska – zmienna od 8 m do 10 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
 - A.8KDD istniejąca ul. Hetmańska – zmienna od 8 m do 10 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowaniach,
 - A.9KDD istniejąca ul. bez nazwy – 10 m z placem do zawracania oraz z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
 - A.10KDD istniejąca ul. Pułkowa – 8 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
 - A.11KDD istniejąca ul. Książenicka – zmienna od 3 m do 7 m w obszarze planu z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
 - A.12KDD istniejąca ul. Lotnicza – zmienna od 8 m do 10 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
 - A.13KDD istniejąca ul. bez nazwy – 8 m z placem do zawracania oraz z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
 - A.14KDD istniejąca ul. Na Góry – zmienna od 8,9 m do 11,8 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
 - A.15KDD istniejąca ul. Starowiejska – zmienna od 2,8 m do 4,1 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
 - A.16KDD istniejąca ul. Kadetów – 10 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
 - A.17KDD istniejąca ul. Kapitańska – 10 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
 - c) dopuszcza się miejsca do parkowania,
 - d) dopuszcza się powiązania rowerowe,
 - e) dopuszcza się obiekty i urządzenia bezpieczeństwa ruchu drogowego,
 - f) ustala się maksymalną wysokość zabudowy 10 m;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zgodnie z § 8;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: zgodnie z § 9, przy czym na terenach: A.10KDD, A.12KDD, A.16KDD w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – zabytku archeologicznego zgodnie z § 9 ust. 1 i 2;

- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: zgodnie z § 11, przy czym:
- a) w terenach: A.1KDD, A.2KDD, A.4KDD, A.5KDD, A.11KDD, A.16KDD napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15KV do skablowania lub zmiany przebiegu zgodnie z § 11 ust. 1 i 2,
 - b) w terenach: A.2KDD, A.3KDD, A.12KDD, A.14.KDD, A.15KDD, A.17KDD rów do przełożenia lub skanalizowania zgodnie z § 11 ust. 4 pkt 2,
 - c) w terenie A.2KDD rów skanalizowany zgodnie z § 11 ust. 5,
 - d) w terenach: A.2KDD, A.3KDD, A.7KDD, A.17KDD dla obszaru możliwego występowania gruntów o obniżonej nośności zgodnie z § 11 ust. 9;
 - e) w terenie: A.3KDD dla obszaru zadrzewień, zakrzewień: grunt Lz, Lzr wg ewidencji gruntów, na którym mogą występować niekorzystne warunki dla budownictwa zgodnie z § 11 ust. 10;
- 8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: zgodnie z § 12 ust. 3;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z § 14, przy czym dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV do skablowania lub zmiany przebiegu, zgodnie z § 14 pkt 2;
- 10) stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0,1%.

§ 27.

Dla terenu publicznego ciągu pieszo – jezdnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem A.KDPJ, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: ciąg pieszo - jezdny,
 - b) towarzyszące: zieleń urządzonej, infrastruktura techniczna, rowy odwadniające;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 6;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 7;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,1%,
 - b) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających (granicy pasa drogowego), zgodnie z rysunkiem planu zmienna od 4,9 m do 5,6 m,
 - c) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania,
 - d) dopuszcza się obiekty i urządzenia bezpieczeństwa ruchu drogowego,
 - e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy 10 m;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zgodnie z § 8;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: zgodnie z § 11, przy czym: w terenie napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV do skablowania lub zmiany przebiegu zgodnie z § 11 ust. 1 i 2;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: zgodnie z § 12 ust. 3;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z § 14, przy czym: dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV do skablowania lub zmiany przebiegu, zgodnie z § 14 pkt 2;

- 9) stawka procentowa stanowiąca podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0,1%.

§ 28.

Dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: A.1KDW, A.2KDW, A.3KDW, A.4KDW, A.5KDW, A.6KDW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: teren drogi wewnętrznej,
 - b) towarzyszące: zieleń urządzone, rowy odwadniające, infrastruktura techniczna,
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 6;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 7;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,1%,
 - b) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
 - A.1KDW bez nazwy – 6 m z placem do zawracania oraz z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
 - A.2KDW bez nazwy – 6 m z placem do zawracania oraz z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
 - A.3KDW bez nazwy – 8 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
 - A.4KDW bez nazwy – 9 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
 - A.5KDW bez nazwy – 6 m z placem do zawracania oraz z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
 - A.6KDW bez nazwy – zmienna od 5,9 m do 7 m z placem do zawracania oraz z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
 - c) dopuszcza się powiązania pieszo - rowerowe,
 - d) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 10 m;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: zgodnie z § 9, przy czym: na terenie: A.1KDW w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – zabytku archeologicznego zgodnie z § 9 ust. 1 i 2;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: zgodnie z § 11, przy czym:
 - a) w terenach: A.2KDW, A.4KDW napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV do skablowania lub zmiany przebiegu zgodnie z § 11 ust. 1 i 2,
 - b) w terenach: A.3KDW, A.4KDW dla obszaru możliwego występowania gruntów o obniżonej nośności zgodnie z § 11 ust. 9,
 - c) w terenie A.4KDW rów do przełożenia lub skanalizowania zgodnie z § 11 ust. 4 pkt 2;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: zgodnie z § 12 ust. 3;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z § 14, przy czym: dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV do skablowania lub zmiany przebiegu, zgodnie z § 14 pkt 2;
- 9) stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 1%. Obszar II Południe Jednostka przestrzenna B.

§ 29.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: B.1MN, B.2MN, B.3MN, B.3aMN, B.4MN, B.5MN, B.6MN, B.7MN, B.8MN, B.9MN, B.10MN, B.11MN, B.12MN, B.13MN, B.14MN, B.15MN, B.16MN, B.17MN, B.18MN, B.19MN, B.20MN, B.21MN, B.22MN, B.23MN, B.24MN, B.25MN, B.26MN, B.27MN, B.28MN, B.29MN, B.30MN, B.31MN, B.32MN, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) towarzyszące: zielenć urządzona, dojazdy, infrastruktura techniczna, rowy odwadniające, zbiorniki retencyjne;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 6;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ład u przestrzennego: zgodnie z § 7;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się na jednej działce budowlanej realizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego,
 - b) ustala się na działce budowlanej możliwość realizacji drugiego i kolejnych budynków mieszkalnych na zasadach określonych w planie,
 - c) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane,
 - d) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnej,
 - e) ustala się zasady lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio zgodnie z § 7 ust. 2,
 - f) ustala się następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 60%,
 - minimalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01,
 - maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,7,
 - maksymalną wysokość zabudowy 9 m, przy czym: 9 m dla budynków mieszkalnych, 5 m dla budynków gospodarczych i garaży,
 - g) ustala się zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów zgodnie z § 7 ust. 3,
 - h) ustala się zasady kształtowania geometrii dachów zgodnie z § 7 ust. 4,
 - i) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 1500 m²;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym zgodnie z § 1;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: zgodnie z § 11, przy czym:
 - a) w terenach: B.2MN, B.3MN, B.5MN, B.6MN, B.7MN, B.8MN, B.9MN, B.10MN, B.25MN, B.30MN w strefie ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy (konturu) lasu zgodnie z § 11 ust. 3,
 - b) w terenach: B.4MN, B.9MN, B.10MN, B.14MN, B.15MN, B.28MN, B.30MN, B.31MN rów do przełożenia lub skanalizowania zgodnie z § 11 ust. 4 pkt 2,
 - c) w terenach: B.1MN, B.2MN, B.3MN, B.3aMN w strefie ograniczeń w zainwestowaniu od obszaru kolejowego zgodnie z § 11 ust. 6,

- d) w terenach: B.1MN, B.2MN, B.3MN, B.3aMN, B.4MN, B.8MN, B.9MN, B.10MN, B.11MN, B.12MN, B.13MN, B.15MN, B.16MN, B.17MN, B.18MN, B.19MN, B.20MN, B.23MN, B.24MN, B.25MN, B.28MN dla obszaru możliwego występowania gruntów o obniżonej nośności zgodnie z § 11 ust. 9,
- e) w terenach: B.3MN, B.3aMN, B.4MN, B.5MN, B.6MN, B.10MN, B.20MN, B.24MN, B.25MN, B.30MN dla obszaru zadrzewień, zakrzewień: grunt Lz, Lzr wg ewidencji gruntów, na którym mogą występować niekorzystne warunki dla budownictwa zgodnie z § 11 ust. 10;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: zgodnie z § 12 ust. 3;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 13:
 - a) ustala się obsługę z przyległych dróg publicznych: KDD oraz dróg wewnętrznych KDW,
 - b) dopuszcza się dostęp do nieruchomości poprzez dojazdy lub sięgacze,
 - c) ustala się realizację miejsc do parkowania zgodnie z § 13 ust. 5;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z § 14;
- 10) stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 10%.

§ 30.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z dopuszczeniem usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami: B.1MN/U, B.2MN/U, B.4MN/U, B.5MN/U, B.6MN/U, B.7MN/U, B.8MN/U, B.9MN/U i dla terenu B.3MN/U położonego w części w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) towarzyszące: zieleń urządzona, dojazdy, infrastruktura techniczna, rowy odwadniające, zbiorniki retencyjne,
 - c) dopuszczalne: usługi;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 6;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 7;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się na jednej działce budowlanej realizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego,
 - b) ustala się na działce budowlanej możliwość realizacji drugiego i kolejnych budynków mieszkalnych wyłącznie na zasadach określonych w planie:
 - c) dopuszcza się na jednej działce budowlanej realizację usług w formie wbudowanego lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
 - d) zakazuje się realizacji usług handlu w formie wbudowanego lokalu użytkowego o powierzchni sprzedaży powyżej 50 m²,
 - e) dopuszcza się realizację usług wyłącznie jako usługi nieuciążliwe,
 - f) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane,
 - g) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnej,
 - h) ustala się zasady lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych, granic przyległych nieruchomości zgodnie z § 7 ust. 2,
 - i) ustala się następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 60%,
 - minimalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01,
 - maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,7,
 - maksymalną wysokość zabudowy 9 m, przy czym: 9 m dla budynków mieszkalnych oraz mieszkalnych z wbudowanym lokalem usługowym, 5 m dla budynków gospodarczych i garaży,
- j) ustala się zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów zgodnie z § 7 ust. 3,
- k) ustala się zasady kształtowania geometrii dachów zgodnie z § 7 ust. 4,
- l) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 1500 m²;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym zgodnie z § 10;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: zgodnie z § 11 przy czym:
- a) w terenie B.7MN/U rów do przełożenia lub skanalizowania zgodnie z § 11 ust. 4 pkt 2,
 - b) w terenie: B.7MN/U rów skanalizowany zgodnie z § 11 ust. 5,
 - c) w terenie B.8MN/U dla obszaru zadrzewień, zakrzewień: grunt Lz, Lzr wg ewidencji gruntów, na którym mogą występować niekorzystne warunki dla budownictwa zgodnie z § 11 ust. 10;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: zgodnie z § 12 ust. 3;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 13:
- a) ustala się obsługę z przyległych dróg publicznych: KDZ, KDL, KDD oraz dróg wewnętrznych KDW,
 - b) dopuszcza się dostęp do nieruchomości poprzez dojazdy lub sięgacze,
 - c) ustala się realizację miejsc do parkowania zgodnie z § 13 ust. 5;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z § 14;
- 10) stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 10%.

§ 31.

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem B.1MN-U, ustala się:

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

- b) ustala się na działce budowlanej możliwość realizacji drugiego i kolejnych budynków mieszkalnych wyłącznie na zasadach określonych w planie,
- c) dopuszcza się na jednej działce budowlanej realizację usług w formie wbudowanego lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
- d) zakazuje się realizacji usług handlu w formie wbudowanego lokalu użytkowego o powierzchni sprzedaży powyżej 50 m²,
- e) ustala się na jednej działce budowlanej realizację jednego budynku usługowego, z zastrzeżeniem lit. f,
- f) zakazuje się realizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m² w budynkach wolno stojących
- g) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane,
- h) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnej,
- i) ustala się zasady lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości zgodnie z § 7 ust. 2,
- j) ustala się następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 60%,
 - minimalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01,
 - maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,7,
 - maksymalną wysokość zabudowy 10 m, przy czym: 9 m dla budynków mieszkalnych oraz mieszkalnych z wbudowanym lokalem usługowym, 10 m dla budynków usługowych, 5 m dla budynków gospodarczych i garaży,
- k) ustala się zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów zgodnie z § 7 ust. 3,
- l) ustala się zasady kształtowania geometrii dachów zgodnie z § 7 ust. 4,
- m) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - 2000 m² dla jednego budynku usługowego,
 - 1500 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: zgodnie z § 10;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: zgodnie z § 11, przy czym w terenie dla obszaru zadrzewień, zakrzewień: grunt Lz, Lzr wg ewidencji gruntów, na którym mogą występować niekorzystne warunki dla budownictwa zgodnie z § 11 ust. 10;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: zgodnie z § 12 ust. 3;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 13:
 - a) ustala się obsługę z przyległych dróg publicznych KDD oraz dróg wewnętrznych KDW,
 - b) dopuszcza się dostęp do nieruchomości poprzez dojazdy lub sięgacze,
 - c) ustala się realizację miejsc do parkowania zgodnie z § 13 ust. 5;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z § 14;
- 10) stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 10%.

§ 32.

Dla terenów usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: B.1U/MN, B.2U/MN, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: usługi,
 - b) towarzyszące: zieleni urządzona, dojazdy, infrastruktura techniczna, rowy odwadniające, zbiorniki retencyjne,
 - c) dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 6;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 7;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się na jednej działce budowlanej realizację jednego budynku usługowego,
 - b) ustala się na działce budowlanej możliwość realizacji drugiego i kolejnych budynków usługowych wyłącznie na zasadach określonych w planie,
 - c) dopuszcza się realizację budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego,
 - d) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane,
 - e) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnej,
 - f) ustala się zasady lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości zgodnie z § 7 ust. 2,
 - g) ustala się następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%,
 - minimalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01,
 - maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 1,2,
 - maksymalną wysokość zabudowy 9 m, przy czym: 9 m dla budynków usługowych i mieszkalnych, 5 m dla budynków gospodarczych i garaży,
 - h) ustala się kolorystykę zasady kształtowania obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów zgodnie z § 7 ust. 3,
 - i) ustala się zasady kształtowania geometrii dachów zgodnie z § 7 ust. 4,
 - j) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - 2000 m² dla jednego budynku usługowego,
 - 1500 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym zgodnie z § 10;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: zgodnie z § 11;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: zgodnie z § 12 ust. 3;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 13, przy czym:
 - a) ustala się obsługę z przyległych dróg publicznych: KDL i KDD oraz drogi wewnętrzne KDW,
 - b) dopuszcza się dostęp do nieruchomości poprzez dojazdy lub sięgacze,

- c) ustala się realizację miejsc do parkowania zgodnie z § 13 ust. 5;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z § 14;
- 10) stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 10%.

§ 33.

Dla terenu usług kultury, oznaczonego na rysunku planu symbolem B.1UK, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: usługi publiczne z zakresu kultury, w szczególności: świetlica, biblioteka,
 - b) towarzyszące: zieleni urządzona, dojazdy, infrastruktura techniczna, rowy odwadniające, zbiorniki retencyjne,
 - c) dopuszczalne: usługi oświaty, sportu, wypoczynku, rekreacji;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 6;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 7;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się budynki gospodarcze i garaże jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane,
 - b) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnej,
 - c) ustala się zasady lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości zgodnie z § 7 ust. 2,
 - d) ustala się następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%,
 - minimalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01,
 - maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,9,
 - maksymalną wysokość zabudowy 12 m, przy czym: 12 m dla budynków usługowych, 5 m dla budynków gospodarczych i garaży,
 - e) ustala się zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów zgodnie z § 7 ust. 3,
 - f) ustala się zasady kształtowania geometrii dachów zgodnie z § 7 ust. 4,
 - g) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 2000 m²;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zgodnie z § 8;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym zgodnie z § 10;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: zgodnie z § 11, przy czym w strefie ograniczeń w zainwestowaniu od obszaru kolejowego zgodnie z § 11 ust. 6;
- 8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: zgodnie z § 12 ust. 3;
- 9) zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 13:
 - a) ustala się obsługę z przyległej drogi publicznej KDL,
 - b) dopuszcza się dostęp do nieruchomości poprzez dojazdy lub sięgacze,
 - c) ustala się realizację miejsc do parkowania zgodnie z § 13 ust. 5;

- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z § 14;
- 11) stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0,1%.

§ 34.

Dla terenów sportu i rekreacji, oznaczonych na rysunku planu symbolami: B.1US i B.2US, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: niekubaturowe obiekty sportu, wypoczynku i rekreacji,
 - b) towarzyszące: ciągi spacerowe, obiekty związane z obsługą szlaków pieszo - rowerowych, infrastruktura techniczna, rowy odwadniające, zbiorniki retencyjne, zieleń urządzona;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 6;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 7;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 60%,
 - maksymalną wysokość zabudowy 12 m,
 - b) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 10 m²;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: zgodnie z § 10;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: zgodnie z § 11, przy czym:
 - a) w terenach: B.1US, B.2US w strefie ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy (konturu) lasu zgodnie z § 11 ust. 3,
 - b) w terenie B.2US dla obszaru możliwego występowania gruntów o obniżonej nośności zgodnie z § 11 ust. 9;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: zgodnie z § 12 ust. 3;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 13:
 - a) ustala się obsługę z przyległej drogi publicznej KDD,
 - b) dopuszcza się dostęp do nieruchomości poprzez dojazdy lub sięgacze,
 - c) ustala się realizację miejsc do parkowania zgodnie z § 13 ust. 5;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z § 14;
- 10) stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 1%.

§ 35.

Dla terenów lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: B.1ZL, B.2ZL, B.3ZL, B.4ZL, B.5ZL, ustala się:

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

- a) ustala się zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym zgodnie z aktualnym planem urządzenia lasu oraz zachowanie leśnego charakteru runa i podszytu na gruncie rodzimym,
- b) zakazuje się realizacji budynków i budowli oraz zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nie związane z gospodarką leśną, w tym zmian stosunków wodnych pogarszających warunki siedliskowe lasu i jego zanieczyszczania,
- c) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 95%;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: zgodnie z § 11, przy czym:
 - a) w terenie: B.1ZL w strefie ograniczeń w zainwestowaniu od obszaru kolejowego zgodnie z § 11 ust. 6;
 - b) w terenach: B.2ZL, B.4ZL dla obszaru możliwego występowania gruntów o obniżonej nośności zgodnie z § 11 ust. 9;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 13:
 - a) ustala się obsługę z przyległych dróg publicznych KDD,
 - b) dopuszcza się dostęp do nieruchomości poprzez dojazdy lub sięgacze,
 - c) zakazuje się realizacji miejsc do parkowania;
- 7) stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 1 %.

§ 36.

Dla terenów wód powierzchniowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: B.1WS, B.2WS, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: teren wód powierzchniowych - staw,
 - b) towarzyszące: zieleń, urządzenia wodne, pomosty;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 6;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 7;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się zachowanie istniejącego układu hydrograficznego oraz jego ochronę przed zasypywaniem, zanieczyszczaniem, likwidacją oraz osuszaniem,
 - b) ustala się następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 95%,
 - maksymalną wysokość zabudowy 3,5 m;
- 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 § 11;
- 6) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: zgodnie z § 12 ust. 3;
- 7) zasady obsługi komunikacyjne: zgodnie z § 13:
 - a) ustala się obsługę z przyległej drogi publicznej KDZ oraz drogi wewnętrznej KDW,
 - b) dopuszcza się dostęp do nieruchomości poprzez dojazdy lub sięgacze,
 - c) ustala się realizację miejsc do parkowania zgodnie z § 13 ust. 5;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: zgodnie z § 14;

- 9) stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 1%.

§ 37.

Dla terenów wód powierzchniowych – rowów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: B.1WR, B.2WR, B.3WR, B.4WR, B.5WR, B.6WR, B.7WR, B.8WR, B.9WR, B.10WR, B.11WR, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: teren wód powierzchniowych – rowy,
 - b) towarzyszące: mostki i przepusty niezbędne dla realizacji obsługi komunikacyjnej, pomosty, zieleń nadbrzeżna, urządzenia wodne, infrastruktura techniczna;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 6;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 7;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się zachowanie w formie rowu otwartego,
 - b) dopuszcza się przekrycia rowów wyłącznie celem realizacji przejść i przejazdów, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) nakazuje się zachowanie ciągłości rowów,
 - d) ustala się następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%,
 - maksymalną wysokość zabudowy 3,5 m;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym zgodnie z § 10;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: zgodnie z § 11, przy czym:
 - a) rowy otwarte zgodnie z § 11 ust. 4 pkt 1;
 - b) tereny: B.1WR, B.3WR w strefie ograniczeń w zainwestowaniu od obszaru kolejowego zgodnie z § 11 ust. 6,
 - c) w terenach: B.1WR, B.2WR, B.3WR, B.4WR, B.5WR, B.6WR, B.7WR, B.8WR, dla obszaru możliwego występowania gruntów o obniżonej nośności zgodnie z § 11 ust. 9;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: zgodnie z § 12 ust. 3;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 13:
 - a) ustala się obsługę z przyległych dróg publicznych KDD, drogi wewnętrznej KDW oraz poprzez otaczające przyległe tereny,
 - b) dopuszcza się dostęp do nieruchomości poprzez dojazdy lub sięgacze,
 - c) ustala się realizację miejsc do parkowania zgodnie z § 13 ust. 5;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z § 14;
- 10) stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 1%.

§ 38.

Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: B.1KDD, B.2KDD, B.3KDD, B.4KDD, B.5KDD, B.6KDD, B.7KDD, B.8KDD, B.9KDD, B.10KDD, B.11KDD, B.12KDD, B.13KDD, B.14KDD, B.15KDD, B.16KDD, B.17KDD, B.18KDD, B.19KDD, B.20KDD, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej,
 - b) towarzyszące: zieleń urządzone, rowy odwadniające, infrastruktura techniczna;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 6;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: zgodnie z § 7;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,1%,
 - b) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających (granicy pasa drogowego), zgodnie z rysunkiem planu:
 - B.1KDD istniejąca ul. Podwiejska – zmienna od 8 m do 12 m, z placem do zawracania oraz z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
 - B.3KDD istniejąca bez nazwy – 12 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
 - B.2KDD istniejąca ul. Nowowiejska – zmienna od 4,7 m do 6 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
 - B.4KDD istniejąca bez nazwy – 12 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
 - B.5KDD bez nazwy – 8 m z placem do zawracania oraz z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
 - B.6KDD bez nazwy – 8 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
 - B.7KDD bez nazwy – 8 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
 - B.8KDD bez nazwy – zmienna od 8 m do 12 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
 - B.9KDD bez nazwy – 8 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
 - B.10KDD bez nazwy – zmienna od 7,9 m do 8 m do z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
 - B.11KDD bez nazwy - 8 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
 - B.12KDD bez nazwy od 8 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
 - B.13KDD bez nazwy – zmienna od 6 m do 12,5 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
 - B.14KDD bez nazwy – 8 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
 - B.15KDD bez nazwy – 8 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
 - B.16KDD bez nazwy – 8 m z placem do zawracania oraz z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
 - B.17KDD bez nazwy – 8 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
 - B.18KDD istniejąca ul E. Kucharskiego – 10 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
 - B.19KDD bez nazwy – 10 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania,
 - B.20KDD bez nazwy – 8 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
 - c) dopuszcza się miejsca do parkowania,
 - d) dopuszcza się powiązania rowerowe,
 - e) dopuszcza się obiekty i urządzenia bezpieczeństwa ruchu drogowego,
 - f) ustala się maksymalną wysokość zabudowy 10 m;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zgodnie z § 8;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: zgodnie z § 11, przy czym:

- a) w terenach: B.1KDD, B.2KDD, B.4KDD, B.5KDD, B.7KDD, B.8KDD, B.9KDD, B.10KDD, B.11KDD, B.12KDD, B.13KDD, B.18KDD rów do przełożenia lub skanalizowania zgodnie z § 11 ust. 4 pkt 2,
- b) w terenach: B.1KDD, B.2KDD, B.4KDD, B.5KDD, B.8KDD, B.9KDD, B.10KDD, B.11KDD, B.12KDD dla obszaru możliwego występowania gruntów o obniżonej nośności zgodnie z § 11 ust. 9,
- c) w terenach: B.3KDD, B.4KDD, B.5KDD, B.10KDD, B.12KDD, B.13KDD dla obszaru zadrzewień, zakrzewień: grunt Lz, Lzr wg ewidencji gruntów, na którym mogą występować niekorzystne warunki dla budownictwa zgodnie z § 11 ust. 10;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: zgodnie z § 12 ust. 3;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z § 14,
- 9) stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 1%.

§ 39.

Dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: B.1KDW, B.2KDW, B.3KDW, B.4KDW, B.5KDW, B.6KDW, B.7KDW, B.8KDW, B.9KDW, B.10KDW, B.11KDW, B.12KDW, B.13KDW, B.14KDW, B.15KDW, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: teren drogi wewnętrznej,
 - b) towarzyszące: zieleń urządzone, rowy odwadniające, infrastruktura techniczna;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 6;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 7;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,1%,
 - b) ustala szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
 - B.1KDW bez nazwy – 9 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
 - B.2KDW bez nazwy – 9 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
 - B.3KDW bez nazwy – 6 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
 - B.4KDW bez nazwy – 6 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
 - B.5KDW bez nazwy – 6 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
 - B.6KDW bez nazwy – 6 m z placem do zawracania oraz z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
 - B.7KDW bez nazwy – 6 m z placem do zawracania oraz z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
 - B.8KDW bez nazwy – 8 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
 - B.9KDW bez nazwy – 9 m z placem do zawracania oraz z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
 - B.10KDW bez nazwy – 6 m z placem do zawracania oraz z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
 - B.11KDW bez nazwy – 6 m oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających przy skrzyżowaniu,
 - B.12KDW bez nazwy – 8 m z placem do zawracania oraz z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
 - B.13KDW bez nazwy – 9 m z placem do zawracania oraz z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
 - B.14KDW bez nazwy – zmienna od 8 m do 10 m z placem do zawracania oraz z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
 - B.15KDW bez nazwy – zmienna od 8 m do 9 m z placem do zawracania oraz z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania;

- c) dopuszcza się powiązania pieszo - rowerowe,
 - d) dopuszcza się obiekty i urządzenia bezpieczeństwa ruchu drogowego,
 - e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy 10 m;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zgodnie z § 11, przy czym:
- a) w terenach: B.1KDW, B.2KDW, B.5KDW, B.7KDW rów do przełożenia lub skanalizowania zgodnie z § 11 ust. 4 pkt 2,
 - b) w terenach: B.1KDW, B.2KDW, B.5KDW, B.6KDW dla obszaru możliwego występowania gruntów o obniżonej nośności zgodnie z § 11 ust. 9,
 - c) w terenach: B.6KDW, B.15KDW dla obszaru zadrzewień, zakrzewień: grunt Lz, Lzr wg ewidencji gruntów, na którym mogą występować niekorzystne warunki dla budownictwa zgodnie z § 11 ust. 10;
- 6) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: zgodnie z § 12 ust. 3;
- 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z § 14;
- 8) stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 1%. Obszar II Południe Jednostka przestrzenna C

§ 40.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, położonych częściowo w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, oznaczonych na rysunku planu symbolami: C.1MN, C.2MN, C.3MN, C.4MN, C.5MN, C.6MN, C.7MN, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) towarzyszące: zieleń urządzona, dojazdy, infrastruktura techniczna, rowy odwadniające, zbiorniki retencyjne;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 6;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 7;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się na jednej działce budowlanej realizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego,
 - b) ustala się na działce budowlanej możliwość realizacji drugiego i kolejnych budynków mieszkalnych wyłącznie na zasadach określonych w planie,
 - c) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane,
 - d) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnej,
 - e) ustala się zasady lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości zgodnie z § 7 ust. 2,
 - f) ustala się następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 60%,
 - minimalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01,
 - maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,7,
 - maksymalną wysokość zabudowy 9 m, przy czym: 9 m dla budynków mieszkalnych, 5 m dla budynków gospodarczych i garaży,

- g) ustala się zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów zgodnie z § 7 ust. 3,
- h) ustala się zasady kształtowania geometrii dachów zgodnie z § 7 ust. 4,
- i) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 1500 m²;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym zgodnie z § 10;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: zgodnie z § 11, przy czym:
 - a) w terenach: C.2MN, C.3MN, C.4MN, C.5MN napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV do skablowania lub zmiany przebiegu zgodnie z § 11 ust. 1 i 2,
 - b) teren C.5MN w granicy obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi zgodnie z § 11 ust. 8 pkt 3, 6,
 - c) w terenach: C.2MN, C.3MN, C.4MN, C.5MN, C.6MN, C.7MN dla obszaru możliwego występowania gruntów o obniżonej nośności zgodnie z § 11 ust. 9,
 - d) w terenach: C.2MN, C.6MN, C.7MN dla obszaru zadrzewień, zakrzewień: grunt Lz, Lzr wg ewidencji gruntów, na którym mogą występować niekorzystne warunki dla budownictwa zgodnie z § 11 ust. 10;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: zgodnie z § 12 ust. 3;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 13:
 - a) ustala się obsługę z przyległych dróg publicznych KDD oraz dróg wewnętrznych KDW,
 - b) dopuszcza się dostęp do nieruchomości poprzez dojazdy lub sięgacze,
 - c) ustala się realizację miejsc do parkowania zgodnie z § 13 ust. 5;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z § 14, przy czym: w terenach C.2MN, C.3MN, C.4MN, C.5MN dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV do skablowania lub zmiany przebiegu, zgodnie z § 14 pkt 2;
- 10) stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 10%.

§ 41.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z dopuszczeniem usług położonych częściowo w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, oznaczonych na rysunku planu symbolami: C.1MN/U, C.2MN/U, C.3MN/U, C.4MN/U, C.5MN/U, C.6MN/U, C.7MN/U, C.8MN/U, C.9MN/U, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojącej,
 - b) towarzyszące: zieleń urządzona, dojazdy, infrastruktura techniczna, rowy odwadniające, zbiorniki retencyjne,
 - c) dopuszczalne: usługi;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 6;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 7;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się na jednej działce budowlanej realizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego,
 - b) ustala się na działce budowlanej możliwość realizacji drugiego i kolejnych budynków mieszkalnych wyłącznie na zasadach określonych w planie,

- c) dopuszcza się na jednej działce budowlanej realizację usług w formie wbudowanego lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
 - d) zakazuje się realizacji usług handlu w formie wbudowanego lokalu użytkowego o powierzchni sprzedaży powyżej 50 m²,
 - e) dopuszcza się realizację usług wyłącznie jako usługi nieuciążliwe,
 - f) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane,
 - g) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnej,
 - h) ustala się zasady lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych, granic przyległych nieruchomości zgodnie z § 7 ust. 2,
 - i) ustala się następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 60%,
 - minimalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01,
 - maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,7,
 - maksymalną wysokość zabudowy 9 m, przy czym: 9 m dla budynków mieszkalnych oraz mieszkalnych z wbudowanym lokalem usługowym, 5 m dla budynków gospodarczych i garaży,
 - j) ustala się zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów zgodnie z § 7 ust. 3,
 - k) ustala się zasady kształtowania geometrii dachów zgodnie z § 7 ust. 4,
 - l) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 1500 m²;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: zgodnie z § 10;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: zgodnie z § 11, przy czym:
- a) w terenie C.8MN/U, C.9MN/U napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV do skablowania lub zmiany przebiegu zgodnie z § 11 ust. 1 i 2,
 - b) w terenie C.5MN/U rów do przełożenia lub skanalizowania zgodnie z § 11 ust. 4 pkt 2,
 - c) w terenach: C.1MN/U, C.2MN/U, C.6MN/U w strefie ograniczeń w zainwestowaniu od terenu kolejowego zgodnie z § 11 ust. 6,
 - d) tereny: C.1MN/U, C.2MN/U, C.3MN/U, C.6MN/U, C.7MN/U w granicy obszaru szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z § 11 ust. 8 pkt 2, 4, 5,
 - e) tereny: C.1MN/U, C.2MN/U, C.3MN/U, C.4MN/U, C.6MN/U, C.7MN/U w granicy obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi zgodnie z § 11 ust. 8 pkt 3, 6,
 - f) w terenach: C.1MN/U, C.2MN/U, C.3MN/U, C.4MN/U, C.5MN/U, C.6MN/U, C.7MN/U, C.8MN/U, C.9MN/U dla obszaru możliwego występowania gruntów o obniżonej nośności zgodnie z § 11 ust. 9,
 - g) w terenie C.3MN/U, C.4MN/U, C.5MN/U, C.7MN/U, C.8MN/U, C.9MN/U dla obszaru zadrzewień, zakrzewień: grunt Lz, Lzr wg ewidencji gruntów, na którym mogą występować niekorzystne warunki dla budownictwa zgodnie z § 11 ust. 10;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: zgodnie z § 12 ust. 3;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 13:
- a) ustala się obsługę z przyległych dróg publicznych: KDZ, KDL, KDD oraz dróg wewnętrznych KDW,
 - b) dopuszcza się dostęp do nieruchomości poprzez dojazdy lub sięgacze,

- c) ustala się realizację miejsc do parkowania zgodnie z § 13 ust. 5;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z § 14, przy czym: w terenie C.9MN/U, dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV do skablowania lub zmiany przebiegu, zgodnie z § 14 pkt 2;
- 10) stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 10%.

§ 42.

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem C.1MN-U, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe:
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - teren usług,
 - b) towarzyszące: zieleń urządzona, dojazdy, infrastruktura techniczna, rowy odwadniające, zbiorniki retencyjne;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 6;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 7;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się na jednej działce budowlanej realizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego,
 - b) ustala się na działce budowlanej możliwość realizacji drugiego i kolejnych budynków mieszkalnych wyłącznie na zasadach określonych w planie,
 - c) dopuszcza się na jednej działce budowlanej realizację usług w formie wbudowanego lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
 - d) zakazuje się realizacji usług handlu w formie wbudowanego lokalu użytkowego o powierzchni sprzedaży powyżej 50 m²,
 - e) ustala się na jednej działce budowlanej realizację jednego budynku usługowego, z zastrzeżeniem lit. f,
 - f) zakazuje się realizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m² w budynkach wolno stojących,
 - g) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane,
 - h) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnej,
 - i) ustala się zasady lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości zgodnie z § 7 ust. 2,
 - j) ustala się następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 60%,
 - minimalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01,
 - maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,7,
 - maksymalną wysokość zabudowy 10 m, przy czym: 9 m dla budynków mieszkalnych oraz mieszkalnych z wbudowanym lokalem usługowym, 10 m dla budynków usługowych, 5 m dla budynków gospodarczych i garaży,

- k) ustala się zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów zgodnie z § 7 ust. 3,
- l) ustala się zasady kształtowania geometrii dachów zgodnie z § 7 ust. 4,
- m) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - 2000 m² dla jednego budynku usługowego,
 - 1500 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: zgodnie z § 10;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: zgodnie z § 11, przy czym: w terenie napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV do skablowania lub zmiany przebiegu zgodnie z § 11 ust. 1 i 2;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: zgodnie z § 12 ust. 3;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 13:
 - a) ustala się obsługę z przyległej drogi publicznej KDZ oraz drogi wewnętrznej KDW,
 - b) dopuszcza się dostęp do nieruchomości poprzez dojazdy lub sięgacze,
 - c) ustala się realizację miejsc do parkowania zgodnie z § 13 ust. 5;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z § 14; stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 10%.

§ 43.

Dla terenu usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonego na rysunku planu symbolem C.1U/MN, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: usługi,
 - b) towarzyszące: zieleń urządzona, dojazdy, infrastruktura techniczna, rowy odwadniające, zbiorniki retencyjne,
 - c) dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 6;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 7;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się na jednej działce budowlanej realizację jednego budynku usługowego,
 - b) ustala się na działce budowlanej możliwość realizacji drugiego i kolejnych budynków usługowych wyłącznie na zasadach określonych w planie,
 - c) dopuszcza się realizację budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego,
 - d) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane,
 - e) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnej,
 - f) ustala się zasady lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości zgodnie z § 7 ust. 2,
 - g) ustala się następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%,
 - minimalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01,
 - maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 1,2,
 - maksymalną wysokość zabudowy 9 m, przy czym: 9 m dla budynków usługowych i mieszkalnych, 5 m dla budynków gospodarczych i garaży,
- h) ustala się zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów zgodnie z § 7 ust. 3,
- i) ustala się zasady kształtowania geometrii dachów zgodnie z § 7 ust. 4,
- j) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
- 2000 m² dla jednego budynku usługowego,
 - 1500 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: zgodnie z § 10;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: zgodnie z § 11, przy czym:
- a) teren w obszarze możliwego występowania gruntów o obniżonej nośności zgodnie z § 11 ust. 9,
 - b) na terenie obszar zadrzewień, zakrzewień: grunt Lz, Lzr wg ewidencji gruntów, na którym mogą występować niekorzystne warunki dla budownictwa zgodnie z § 11 ust. 10;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: zgodnie z § 12 ust. 3;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 13:
- a) ustala się obsługę z przyległej drogi publicznej ul. Okrężnej poza obszarem planu przez teren C.5MN/U,
 - b) dopuszcza się dostęp do nieruchomości poprzez dojazdy lub sięgacze,
 - c) ustala się realizację miejsc do parkowania zgodnie z § 13 ust. 5;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z § 14;
- 10) stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 10%.

§ 44.

Dla terenu infrastruktury technicznej – ujęcie wody, położonego w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, oznaczonego na rysunku planu symbolem C.1WZ, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: ujęcie wody,
 - b) towarzyszące: zieleni urządzona, dojazdy, infrastruktura techniczna, rowy odwadniające, zbiorniki retencyjne;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 6;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 7;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się następujący wskaźnik zagospodarowania terenu:
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10%,
 - maksymalną wysokość zabudowy 10 m,

- b) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 1m²;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym zgodnie z § 10;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: zgodnie z § 11, przy czym:
- a) w granicy obszaru szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z § 11 ust. 8 pkt 2, 4, 5,
- b) w granicy obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi zgodnie z § 11 ust. 8 pkt 3, 6,
- c) teren w obszarze możliwego występowania gruntów o obniżonej nośności zgodnie z § 11 ust. 9;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: zgodnie z § 12 ust. 3;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 13:
- a) ustala się obsługę z przyległej drogi publicznej C.1a KDD,
- b) ustala się realizację miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej, na której sytuowana jest inwestycja zgodnie z § 13 ust. 5;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z § 14;
- 10) stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 1%.

§ 45.

Dla terenów zieleni w ciągach ekologicznych położonych w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, oznaczonych na rysunku planu symbolami: C.1Z, C.2Z, C.3Z, C.4Z, C.5Z, C.6Z, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe: zieleń w ciągach ekologicznych,
- b) towarzyszące: zbiorniki retencyjne, rowy odwadniające, infrastruktura techniczna, dojazdy;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 6;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 7;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) ustala się następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%,
 - maksymalną wysokość zabudowy 10 m,
- b) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 1500 m²;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym zgodnie z § 10;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: zgodnie z § 11, przy czym:
- a) w terenach: C.5Z, C.6Z napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV do skablowania lub zmiany przebiegu zgodnie z § 11 ust. 1 i 2;
- b) w terenach: C.1Z i C.2Z w strefie ograniczeń w zainwestowaniu od terenu kolejowego zgodnie z § 11 ust. 6,
- c) tereny: C.1Z, C.2Z, C.5Z, C.6Z w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z § 11 ust. 8 pkt 1, 4, 5,

- d) tereny: C.1Z, C.2Z, C.3Z, C.4Z, C.5Z, C.6Z w granicy obszaru szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z § 11 ust. 8 pkt 2, 4, 5,
- e) tereny: C.1Z, C.2Z, C.3Z, C.4Z, C.5Z, C.6Z w granicy obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi zgodnie z § 11 ust. 8 pkt 3, 6,
- f) w terenach: C.1Z, C.2Z, C.3Z, C.4Z, C.5Z, C.6Z dla obszaru możliwego występowania gruntów o obniżonej nośności zgodnie z § 11 ust. 9,
- g) w terenach: C.3Z, C.4Z, C.5Z, C.6Z dla obszaru zadrzewień, zakrzewień: grunt Lz, Lzr wg ewidencji gruntów, na którym mogą występować niekorzystne warunki dla budownictwa zgodnie z § 11 ust. 10;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: zgodnie z § 12 ust. 3;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 13:
 - a) ustala się obsługę z przyległych dróg publicznych KDZ, KDD, dróg wewnętrznych KDW oraz poprzez przyległe tereny,
 - b) dopuszcza się dostęp do nieruchomości poprzez dojazdy lub sięgacze,
 - c) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania zgodnie z § 13 ust. 5;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z § 14, przy czym: w terenach: C.5Z, C.6Z dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV do skablowania lub zmiany przebiegu, zgodnie z § 14 pkt 2;
- 10) stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 1%.

§ 46.

Dla terenu wód powierzchniowych położonego w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, oznaczonych na rysunku planu symbolem C.1WS, C.2WS, C.3WS, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: teren wód powierzchniowych – rzeka Rokitnica,
 - b) towarzyszące: zieleń, urządzenia wodne, infrastruktura techniczna;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 6;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 7;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się zachowanie istniejącego układu hydrograficznego rzeki oraz jej ochronę przed zasypywaniem, zanieczyszczaniem, likwidacją oraz osuszaniem,
 - b) ustala się następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 95%,
 - maksymalną wysokość zabudowy: 3,5 m;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zgodnie z § 8;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: zgodnie z § 11, przy czym:
 - a) w terenie C.3WS napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV do skablowania lub zmiany przebiegu zgodnie z § 11 ust. 1 i 2,
 - b) w terenie w strefie ograniczeń w zainwestowaniu od terenu kolejowego ustala się zasady zgodnie z § 11 ust. 6,
 - c) w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z § 11 ust. 8 pkt 1, 4, 5,
 - d) w granicy obszaru szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z § 11 ust. 8 pkt 2, 4, 5,

- e) w granicy obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi zgodnie z § 11 ust. 8 pkt 3, 6,
- f) w terenach C.1WS, C.2WS, C.3WS dla obszaru możliwego występowania gruntów o obniżonej nośności zgodnie z § 11 ust. 9;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: zgodnie z § 12 ust. 3;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 13:
 - a) ustala się obsługę z dróg publicznych: KDZ, KDD, poprzez teren WKD poza obszarem planu oraz poprzez przyległe tereny Z,
 - b) dopuszcza się dostęp do nieruchomości poprzez dojazdy lub sięgacze,
 - c) ustala się realizację miejsc do parkowania zgodnie z § 13 ust. 5;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: zgodnie z § 14, przy czym w terenie C.3WS dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV do skablowania lub zmiany przebiegu, zgodnie z § 14 pkt 2;
- 10) stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 1%.

§ 47.

Dla terenów wód powierzchniowych położonych w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, oznaczonych na rysunku planu symbolami: C.4WS, C.5WS, C.6WS, C.7WS, C.8WS, C.9WS, C.10WS, C.11WS, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: teren wód powierzchniowych - staw,
 - b) towarzyszące: zieleni, urządzenia wodne, pomosty;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 6;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 7;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się zachowanie istniejącego układu hydrograficznego oraz jego ochronę przed zasypywaniem, zanieczyszczaniem, likwidacją oraz osuszaniem,
 - b) ustala się następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 95%,
 - maksymalną wysokość zabudowy: 3,5 m;
- 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 § 11, przy czym:
 - a) w terenie C.9WS napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV do skablowania lub zmiany przebiegu zgodnie z § 11 ust. 1 i 2,
 - b) tereny: C.5WS, C.8WS w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z § 11 ust. 8 pkt 1, 4, 5,
 - c) tereny: C.4WS, C.5WS, C.8WS, C.9WS w granicy obszaru szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z § 11 ust. 8 pkt 2, 4, 5,
 - d) tereny: C.4WS, C.5WS, C.8WS, C.9WS w granicy obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi zgodnie z § 11 ust. 8 pkt 3, 6,
 - e) w terenach: C.4WS, C.5WS, C.6WS, C.7WS, C.8WS, C.9WS, C.10WS, C.11WS dla obszaru możliwego występowania gruntów o obniżonej nośności zgodnie z § 11 ust. 9,
 - f) w terenie C.7WS dla obszaru zadrzewień, zakrzewień: grunt Lz, Lzr wg ewidencji gruntów, na którym mogą występować niekorzystne warunki dla budownictwa zgodnie z § 11 ust. 10;

- 6) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: zgodnie z § 12 ust. 3;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 13:
 - a) ustala się obsługę poprzez przylegający teren B.9MN/U i drogę KDW,
 - b) dopuszcza się dostęp do nieruchomości poprzez dojazdy lub sięgacze,
 - c) ustala się realizację miejsc do parkowania zgodnie z § 13 ust. 5;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z § 14, przy czym w terenie C.9WS dla napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV do skablowania lub zmiany przebiegu, zgodnie z § 14 pkt 2;
- 9) stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 1%.

§ 48.

Dla terenu drogi publicznej klasy zbiorczej położonego w części w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, oznaczonej na rysunku planu symbolem C.KDZ, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: droga publiczna klasy zbiorczej - istniejąca ul. Mazowiecka,
 - b) towarzyszące: zieleń urządzona, rowy odwadniające, infrastruktura techniczna;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 6;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 7;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,1%,
 - b) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających (granicy pasa drogowego), zgodnie z rysunkiem planu: zmienna od 15,6 m do 33 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
 - c) dopuszcza się miejsca do parkowania,
 - d) dopuszcza się powiązania rowerowe,
 - e) dopuszcza się obiekty i urządzenia bezpieczeństwa ruchu drogowego,
 - f) ustala się maksymalną wysokość zabudowy 10 m;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zgodnie z § 8;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: zgodnie z § 9, przy czym w terenie C.KDZ kapliczka do ochrony zgodnie z § 9 ust. 3;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: zgodnie z 11, przy czym:
 - a) rów do przełożenia lub skanalizowania zgodnie z § 11 ust. 4 pkt 2,
 - b) rów skanalizowany zgodnie z § 11 ust. 5,
 - c) napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV do skablowania lub zmiany przebiegu zgodnie z § 11 ust. 1 i 2,
 - d) w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z § 11 ust. 8 pkt 1, 4, 5,
 - e) w granicy obszaru szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z § 11 ust. 8 pkt 2, 4, 5,
 - f) w granicy obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi zgodnie z § 11 ust. 8 pkt 3, 6,
 - g) w terenie dla obszaru zadrzewień, zakrzewień: grunt Lz, Lzr wg ewidencji gruntów, na którym mogą występować niekorzystne warunki dla budownictwa zgodnie z § 11 ust. 10,

- h) w terenie dla obszaru możliwego występowania gruntów o obniżonej nośności zgodnie z § 11 ust. 9;
- 8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: zgodnie z § 12 ust. 3;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z § 14, przy czym: dla napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV do skablowania lub zmiany przebiegu, zgodnie z § 14 pkt 2;
- 10) stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 1%.

§ 49.

Dla terenów dróg publicznych klasy lokalnej położonego w części w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, oznaczonej na rysunku planu symbolem C.1KDL, C.2KDL, C.3KDL, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej – istniejąca ul. Środkowa,
 - b) towarzyszące: zieleń urządzona, rowy odwadniające, infrastruktura techniczna;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 6;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 7;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:
- a) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,1%,
 - b) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających (granice pasa drogowego), zgodnie z rysunkiem planu:
 - C.1KDL – zmienna od 8,3 m do 13 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
 - C.2KDL – 2 m,
 - C.3KDL – 2 m,
 - c) dopuszcza się powiązania rowerowe,
 - d) dopuszcza się miejsca do parkowania,
 - e) dopuszcza się obiekty i urządzenia służące komunikacji zbiorowej, takie jak zatoki i przystanki autobusowe,
 - f) ustala się maksymalną wysokość zabudowy 10 m;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zgodnie z § 8;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: zgodnie z § 11, przy czym:
- a) rów do przełożenia lub skanalizowania zgodnie z § 11 ust. 4 pkt 2,
 - b) rów skanalizowany zgodnie z § 11 ust. 5,
 - c) teren w strefie ograniczeń w zainwestowaniu od terenu kolejowego zgodnie z § 11 ust. 6;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: zgodnie z § 12 ust. 3;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z § 14;
- 9) stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 1%.

§ 50.

Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, położonych częściowo w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, oznaczonych na rysunku planu symbolami: C.1aKDD, C.1bKDD, C.2KDD, C.3KDD, C.4KDD, C.5KDD, C.6KDD, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej,
 - b) towarzyszące: zieleni urządzona, rowy odwadniające, infrastruktura techniczna;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 6;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 7;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,1%,
 - b) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających (granicy pasa drogowego), zgodnie z rysunkiem planu:
 - C.1aKDD istniejąca ul. Grodzka – zmienna od 10,5 m do 15,3 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
 - C.1bKDD istniejąca ul. Grodzka - poszerzenie w rejonie skrzyżowania,
 - C.2KDD istniejąca ul. Okólna – zmienna od 10,3 m do 10,4 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
 - C.3KDD istniejąca ul. Kaprys – zmienna od 7,9 m do 10,4 m oraz z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
 - C.4KDD istniejąca ul. Majowa – 10 m z placem do zawracania oraz z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
 - C.5KDD istniejąca ul. Podmiejska – zmienna od 6 m do 10 m z placem do zawracania oraz z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
 - C.6KDD istniejąca ul. Nastrojowa – zmienna od 6 m do 8 m z placem do zawracania oraz z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
 - c) dopuszcza się miejsca do parkowania,
 - d) dopuszcza się powiązania rowerowe,
 - e) dopuszcza się obiekty i urządzenia bezpieczeństwa ruchu drogowego,
 - f) ustala się maksymalną wysokość zabudowy 10 m;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zgodnie z § 8;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: zgodnie z § 11, przy czym:
 - a) w terenach: C.1KDD, C.2KDD, C.4KDD rów do przełożenia lub skanalizowania, zgodnie z § 11 ust. 4 pkt 2,
 - b) w terenach: C.4KDD, C.5KDD napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV do skablowania lub zmiany przebiegu, zgodnie z § 11 ust. 1 i 2,
 - c) teren C.1aKDD w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z § 11 ust. 8 pkt 1, 4, 5,
 - d) tereny C.1aKDD w granicy obszaru szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z § 11 ust. 8 pkt 2, 4, 5,
 - e) tereny: C.1aKDD, C.6KDD w granicy obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi zgodnie z § 11 ust. 8 pkt 3, 6,
 - f) w terenie C.1aKDD dla obszaru możliwego występowania gruntów o obniżonej nośności, zgodnie z § 11 ust. 9;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: zgodnie z § 12 ust. 3;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z § 14, przy czym: w terenach: C.4KDD, C.5KDD dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV do skablowania lub zmiany przebiegu, zgodnie z § 14 pkt 2;

- 9) stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 1%.

§ 51.

Dla terenów dróg wewnętrznych częściowo położonych w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, oznaczonych na rysunku planu symbolami: C.1KDW, C.2KDW, C.3KDW, C.4KDW, C.5KDW, C.6KDW, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: teren drogi wewnętrznej,
 - b) towarzyszące: zieleń urządzone, rowy odwadniające, infrastruktura techniczna;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 6;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 7;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,1%,
 - b) ustala szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
 - C.1KDW bez nazwy – 7 m z placem do zawracania oraz z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
 - C.2KDW bez nazwy – 6 m z placem do zawracania oraz z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
 - C.3KDW ul. Kaprys – 8 m z placem do zawracania,
 - C.4KDW bez nazwy – 8 m z placem do zawracania oraz z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
 - C.5KDW bez nazwy – 9 m z placem do zawracania oraz z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
 - C.6KDW bez nazwy – 8 m z placem do zawracania oraz z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
 - c) dopuszcza się powiązania pieszo - rowerowe,
 - d) dopuszcza się obiekty i urządzenia bezpieczeństwa ruchu drogowego,
 - e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 10 m;
- 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 § 11, przy czym:
 - a) w terenie C.4KDW napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV do skablowania lub zmiany przebiegu zgodnie z § 11 ust. 1 i 2,
 - b) teren C.1KDW w granicy obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi zgodnie z § 11 ust. 8 pkt 3, 6,
 - c) w terenach: C.1KDW, C.2KDW, C.4KDW dla obszaru możliwego występowania gruntów o obniżonej nośności zgodnie z § 11 ust. 9,
 - d) w terenach: C.1KDW, C.3KDW, C.5KDW, C.6KDW dla obszaru zadrzewień, zakrzewień: grunt Lz, Lzr wg ewidencji gruntów, na którym mogą występować niekorzystne warunki dla budownictwa zgodnie z § 11 ust. 10;
- 6) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: zgodnie z § 12 ust. 3;
- 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z § 14, przy czym: w terenie C.4KDW dla napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV do skablowania lub zmiany przebiegu, zgodnie z § 14 pkt 2;
- 8) stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 1%.

Rozdział 3.
Przepisy przejściowe i końcowe

§ 52.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Grodziska Mazowieckiego.

§ 53.

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej

Joanna Wróblewska

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr/2024
Rady Miejskiej w
Grodzisku Mazowieckim
z dnia 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu wsi Kady w Gminie Grodzisk Mazowiecki – Obszar I – Północ etap 1 i miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu wsi Kady w Gminie Grodzisk Mazowiecki – Obszar II – Południe etap 1.

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz.977 z późn. zm.), Rada Miejska w Grodzisku Mazowieckim stwierdza:

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu wsi Kady w Gminie Grodzisk Mazowiecki – Obszar I – Północ etap 1 i miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu wsi Kady w Gminie Grodzisk Mazowiecki – Obszar II – Południe etap 1 był wyłożony do publicznego wglądu dwa razy:

- 1) do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu po raz pierwszy w dniach od 7 września 2023 r. do 28 września 2023 r. z nieprzekraczalnym terminem składania uwag do dnia **13 października 2023 r.** złożono 9 uwag. Burmistrz Grodziska Mazowieckiego uwzględnił 2 uwagi, a 7 uwag nie uwzględnił;
- 2) do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu po raz drugi w dniach od 15 lutego 2024 r. do 7 marca 2024 r. z nieprzekraczalnym terminem składania uwag do dnia **22 marca 2024 r.** , złożono: 13 uwag, w tym jedną uwagę złożoną przez grupę mieszkańców wielowątkową (4 uwagi).
Burmistrz Grodziska Mazowieckiego uwzględnił 2 uwagi, 7 uwag nie uwzględnił, 4 uwagi w części nie uwzględnił , a w części uwzględnił.

W zakresie uwagi nieuwzględnionej Rada Miejska w Grodzisku Mazowieckim, postanawia przyjąć następujący sposób jej rozpatrzenia:

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie Burmistrza Grodziska Mazowieckiego		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim w sprawie rozpatrzenia uwag	
						Uwzględnione	niewzględnione	uwzględnione	niewzględnione
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
I Wyłożenie projektu planu do wglądu publicznego									
1.	11.10. 2023 r. PP/38791. 2023	*Osoba fizyczna	Wnosi o: Nie wyznaczanie na działce ew. nr 119/3 części drogi wewnętrznej 15KDW ponieważ do działki ew. nr 119/3 jest zapewniony dojazd w formie służebności gruntowej o szerokości 4,5m.	Dz. ew. nr 119/3	Obszar II Południe B.8MN/U i droga wewnętrzna B.15KDW		+		
			uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi: W projekcie planu na dz. ew. nr 119/3 wyznacza się część drogi wewnętrznej o szerokości 3,5m. Z dz. ew. nr 119/5 wydziela się pod drogę B.15KDW pas terenu o szerokości 3,0m. Jeżeli służebność wynosi 4,5m to nie poszerza się pasa terenu pod komunikację wewnętrzną. Droga B.15KDW jest wyznaczona dla obsługi wszystkich przylegających działek. Droga B.15KDW będzie realizowana w miarę potrzeb przez zainteresowanych współwłaścicieli. Dla zachowania ładu przestrzennego oraz możliwości podprowadzenia uzbrojenia zaprojektowano układ dróg wewnętrznych.						
2.	12.10. 2023 r. PP/38948 20231	*Osoba fizyczna	Wnosi o: Likwidację drogi wewnętrznej B.13KDW na części działki ew. nr 116/2. Takie przeznaczenie narusza interes zgłaszającego uwagę.	Dz. ew. nr 116/2	B.7MN/U, B.13KDW		+		
			uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi: Dz. ew. nr 116/2 posiada dostęp do ul. Środkowej poprzez dz. ew. nr 116/1. Dla kształtowania ładu przestrzennego wyznaczono układ dróg wewnętrznych i publicznych na sparcelowanej przestrzeni. Układ ten zapewni nie tylko odpowiednie						

			zagospodarowanie poszczególnych działek, ale również możliwość ich uzbrojenia w infrastrukturę. Kady zgodnie z obowiązującym od 2005 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie są przeznaczone pod uprawy rolnicze bez zabudowy, a pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, czyli pod osiedle mieszkaniowe typu miejskiego (strefa MU.1). Nie można pozostawić kilkudziesięciu nowych działek budowlanych bez odpowiedniego układu komunikacyjnego. Wyznaczenie na dz. ew. nr 116/2 części drogi wewnętrznej ogranicza wprawdzie jej zainwestowanie ale w sposób proporcjonalny i nie nadmierny. Droga B.13KDW jest bowiem wyznaczona w połowie, również na sąsiedniej dz. ew. nr 115. Wyznaczając tę drogę nie naruszono nadmiernie prawa. Tym bardziej, że zagwarantowano poprzez tę drogę B.13KDW dostęp z dz. ew. nr 116/2 do projektowanej drogi publicznej B.13KDD. W projekcie planu przeprowadzano wnikliwą analizą możliwości wyznaczania dróg. Kierując się analizą szerokości działek i ich położenia. Wyznaczano również nowe drogi lub ich poszerzanie symetrycznie na sąsiednich działkach. Takie układy zapewniają, w sposób usprawiedliwiony, potrzeby lokalnej społeczności. W projekcie planu należy ważyć interes prywatny wszystkich zainteresowanych stron. Należy również podkreślić, że w gminie Grodzisk Mazowiecki istnieje dobra praktyka sukcesywnego wykupywania dróg wewnętrznych o ile mają odpowiednie szerokości w liniach rozgraniczających. Szerokość 9,0 m spełnia takie wymagania. Istotnym jest również położenie terenów w Kadach na gruntach z wysokim poziomem wód gruntowych. Jedynie układ komunikacyjny z odpowiednio zaprojektowanym systemem rowów odwadniających zapobiegnie zalewaniu - podtapianiu terenów. Urbanizacja jest procesem wieloletnim i plan nie ustala terminów realizacji oraz wykupu dróg.						
3.	13.10. 2023 r. PP/39172. 2023	*Osoba fizyczna	Wnosi o: Likwidację ustalonych przebiegów istniejących rowów melioracyjnych oznaczonych symbolami A.5WR, A.8WR, A.11WR i zaprojektowanie ich przeniesienia na nowe przebiegi.	Dz. ew. nr 8/18, 9/8, 10/22, 12/14, 13/8, 8/18,	A.5WR, A.8WR, A.11WR		+		
			uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi: Ponieważ Kady położone są w terenach z wysokim poziomem wód gruntowych dotychczasowy układ rowów spełniał wymagania ich odwodnienia. Uwzględniał naturalne spadki terenu. Tam gdzie było do możliwe zaproponowano w projekcie planu docelowe przełożenie rowów wzdłuż dróg nawet na terenie przylegających działek. Zaprojektowanie nowych przebiegów rowów wg przedstawionej propozycji wymaga przeprowadzenia szczegółowych analiz.						
4.	13.10. 2023 r. PP/38883 2023	*Osoba fizyczna	Wnosi o: Zmianę przeznaczenia terenu A.3MN-U na teren MN.	Teren A.3MN-U	Teren A.3MN-U		+		
			uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:						

			Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodzisk Mazowiecki uchwalonego Uchwałą Nr 588/2010 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 3 marca 2010 r. zmienionego Uchwałą Nr 337/2012 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 22 maja 2012 r., Uchwałą Nr 738/2018 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 30 maja 2018 r. Uchwałą Nr 185/2019 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 30 września 2019 r., 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., teren A.3MN-U jest położony w strefie MU.1 Tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej miejskiej (MU.1) Są to obszary miejskie i podmiejskie. W obszarach lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, usług komercyjnych, biurowych oraz w obszarach zorganizowanej działalności inwestycyjnej. Projektowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług jest zgodne z ustaleniami studium. Przyjęte w projekcie planu wskaźniki zagospodarowania: minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 60%, maksymalna wysokość zabudowy 10 m, przy czym: 9 m dla budynków mieszkalnych i usługowych, 10 m dla budynków usługowych oraz minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej na poziomie 1 500 m², wykluczają nadmierną uciążliwość usług. Zgodnie z projektem planu na terenie A.3MN-U mogą być realizowane usługi, których celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, za wyjątkiem wytwarzania dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, w szczególności (§4 pkt 12 planu): a) handel detaliczny, b) usługi gastronomii, c) usługi hotelarskie, zamieszkania zbiorowego, d) usługi administracji, biura i pośrednictwo finansowe, e) usługi poczty i telekomunikacji, f) usługi edukacji, oświaty, g) usługi zdrowia, h) usługi sportu, turystyki i rekreacji, i) usługi kultury (wystawy, ekspozycje, pracownie artystyczne, itd.), j) usługi rzemieślnicze (usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze, krawieckie, fotograficzne, zegarmistrzowskie, degustacyjne, naprawy serwisowe, itd.), z wykluczeniem o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej: – domów weselnych, – składowisk opału i odpadów, – złomowisk, – usług motoryzacyjnych, – stacji paliw,
--	--	--	--

			– obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m². Ważąc interesy wszystkich stron wyznaczono teren MN-U z ww. szerokim zakresem usług: czyli działalności, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi.						
5.	13.10 2023 r. PP/39210. .2023	*Osoba fizyczna	Wnosi, o: Usunięcie z obszaru planu informacji o występowaniu gruntów o obniżonej nośności ponieważ jest to informacja sugerująca stosowanie technologii wzmocnienia podłoża gruntowego przy budowie. Nie zostało to potwierdzone przy budowie budynku mieszkalnego na dz. ew. nr 261. Taka informacja obniża walory ekonomiczne działek.	Dz. ew. nr 261	Oznaczenie informacyjne na rysunku planu obszaru o możliwym występowaniu gruntów o obniżonej nośności w tym na terenie A.15MN		+		
			uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi: W projekcie planu wskazano jako informację tereny o możliwym występowaniu gruntów o obniżonej nośności. Nie jest to ustalenie planu.						
6.	17.10. 2023 r. PP/39223. 2023	*Osoba fizyczna	Wnosi, o: Zmianę przeznaczenia dz. ew. nr 24/1 z terenu ZL na MLs. Zdaniem Zgłaszającej uwagę działka przed 1990 r. była gruntem rolnym.	Dz. ew. nr 24/21	A.4ZL		+		
			uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi: Zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium dz. ew. nr 24/1 położona jest na terenie lasu Ls – na terenie niezurbanizowanym. Plan zagospodarowania musi uwzględniać ustalenia Studium						
7.	18.09. 2023 r. PP/33206	*Osoby fizyczne	Wnoszą o: Usunięcie z obszaru planu informacji o występowaniu gruntów o obniżonej nośności ponieważ jest	Dz. ew. nr 20/11, 20/12	Oznaczenie informacyjne na rysunku planu obszaru o możliwym		+		

			informacją sugerującą stosowanie technologii wzmocnienia podłoża gruntowego przy budowie. Nie zostało to potwierdzone przy budowie budynku mieszkalnego na dz. ew. nr 261. Taka informacja obniża walory ekonomiczne działek.		występowaniu gruntów o obniżonej nośności Dz. ew. nr 20/12 jest położona na terenie A.15MN z zaznaczonymi gruntami o obniżonej nośności, a dz. ew. nr 20/11 położona na terenie A.15MN z minimalnym zaznaczonym terenem gruntów o obniżonej nośności				
			uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi: Uwaga złożona po terminie. W projekcie planu wskazano jako informację tereny o możliwym występowaniu gruntów o obniżonej nośności. Nie jest to ustalenia planu.						
II Wyłożenie projektu planu do wglądu publicznego									
1.	15.02. 2024 r. PP/6716. 2024	*Osoba fizyczna	Wnosi o: Zmianę przeznaczenia dz. ew. nr 240 i 241 z terenów MN na teren MNU. Zgłaszający uwagę wnosi, iż chciałby zrealizować na działce budynek usługowy szkolno-przedszkolny. Wnosi również o zmianę wskaźników zabudowy: powierzchnia biologicznie czynna 35%, powierzchnia	Dz. ew. nr 240 i 241	Obszar II B.6MN i B.5MN		+		

			zabudowy 50% i wysokość 12 m.					
			Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi: Zgodnie z ustaleniami Studium obszar wsi Kady położony jest w terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej miejskiej - MU.1 czyli na terenach przewidzianych pod rozwój terenów mieszkaniowych. Obszar będący przedmiotem uwagi zajmuje część wsi Kady. Obsługa komunikacyjna terenu realizowana jest poprzez drogi wewnętrzne, których parametry i geometria przewidziane są do obsługi zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz przez drogi publiczne. Jednak obsługa komunikacyjna dla funkcji usługowej, generującej zwiększony ruch pojazdów, może mieć negatywny wpływ dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie. Istniejąca droga położona w sąsiedztwie dz. ew. nr 240 i 240 ma 8,0m szerokości w liniach rozgraniczających. W projekcie planu, w celu ujednolicenia parametrów wynikających z wydanych warunków zabudowy na obszarze wsi Kady, obejmującym ok 182ha oraz w celu zachowania zrównoważonego rozwoju obszaru i zachowania ładu przestrzennego przyjęto wskaźniki zabudowy przekraczające minimalne wskaźniki ustalone w Studium, czyli: - 60% minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej; - nie ustalono maksymalnej powierzchni zabudowy; - przyjęto maksymalną wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych na 9,0 m. Ponadto działka ew. nr 240 znajduje się w strefie ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy (konturu) lasu, z niewielkim obszarem poza tą strefą i gdzie dopuszczenie zabudowy wymaga uzyskania odstępstwa w odrębnym postępowaniu administracyjnym, poza procedurą planu miejscowego.					
2.	21.02. 2024 r. PP/7699. 2024	*Osoba fizyczna	Wnosi o: Uaktualnienie na mapie rysunku planu, aktualnego przebiegu granic działki ew. nr 152	Dz. ew. nr 152	C.7 MN/U		+	
			Uzasadnienie uwzględnienia uwagi: W związku z wniesioną uwagą, rysunek planu naniesiono na aktualną mapę zasadniczą pozyskaną z zasobów PODGiK licencja nr 6642.1753.2024_1405_P z 06.05.2024r. Z pozyskanego materiału - mapy ewidencyjnej wynika, iż granice dz. ew. nr 152 nie uległy zmianie w stosunku do stanu z dnia wysłania do uzgodnień i opiniowania przedmiotowego projektu planu.					

3.	8.02. 2024 r. Pp/10628. 2024	*Osoby fizyczne	Wnoszą o: Przywrócenie projektowanej drogi C.4.KDW do ul. Kaprys	Dz. ew. nr 208/1	C. 6MN		+		
			Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi: Dz. ew. nr 208/1 aktualnie nie ma wydzielonego dojazdu do ul. Kaprys. Przywrócenie projektowanej w poprzednio wyłożonym projekcie planu zaprojektowanej drogi wewnętrznej C.4.KDW do ul. Kaprys nie jest możliwe, z uwagi na prawomocną Decyzję administracyjną, pozwolenia na budowę dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych wydaną dla dz. ew. nr 208/7 i 208/8. Zgodnie z ustaleniami tej Decyzji istnieje natomiast możliwość skomunikowania terenu dz. ew. nr 208/1 z ul. Kaprys poprzez nowy przebieg dojazdu wyznaczony w planie zagospodarowania stanowiącym integralną część Decyzji pozwolenia na budowę dla ww. działek. Na dz. ew. nr 208/7 i 208/8 w Decyzji pozwolenia na budowę jest wyznaczony dojazd do pozostałych działek budowlanych pomiędzy dz. ew. nr 208/7 i 208/8. Właściciel dz. ew. nr 208/7 i 208/8 uzyskał ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę, i w projekcie planu uwzględniono tę prawomocną decyzję administracyjną. Ponadto w planie zagospodarowania ustalono dopuszczenie dostępu do działek budowlanych poprzez dojazdy.						
4.	18.03. 2024 PP/11974. 2024	*Osoby fizyczne	Wnoszą o: Wyznaczenie na terenach A.2MN-U, A.3MN-U, A.4MN-U A.5MN-U strefy ochrony bezpośredniej i pośredniej dla terenu ujęcia wody A.1WZ w celu wykluczenia prowadzenia usług w strefie ujęcia wody oraz ustalenia minimalnej powierzchni działek w tej strefie na 3000m ² .	Wyznaczenia strefy ochrony bezpośredniej i pośredniej dla terenu A.1 WZ	A.2MN-U, A.3MN-U, A.4MN-U. A.5MN-U		+		
			Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi w części: Strefę ochronną obejmującą teren ochrony pośredniej ustanawia Wojewoda w drodze aktu prawa miejscowego, na podst. art. 135 ust. 1 pkt 1 ustawy Prawo Wodne. Do projektu planu organ opiniujący ZWIK przesłał stosowną Decyzję i wskazał, iż przedmiotowe ujęcie wody nie wymaga ustanowienia strefy ochrony pośredniej. Na terenach MN-U, MN dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z budynkiem wolno stojącym przyjęto minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 1500m ² podczas gdy w Studium wskaźnik ten wynosił 1000m ² .						
5.	20.03. 2024	*Osoby fizyczne	Wnoszą o: Wyznaczenie na terenach A.2MN-U, A.3MN-U,	Wyznaczenia strefy ochrony bezpośredniej i	A.2MN-U, A.3MN-U,				

	PP/12440. 2024		A.4MN-U, A.5MN-U strefy ochrony bezpośredniej i pośredniej dla terenu ujęcia wody A.1WZ w celu wykluczenia prowadzenia usług w strefie oraz ustalenia minimalnej powierzchni działek w tej strefie na 3000m ² .	pośredniej dla terenu A.1 WZ	A.4MN-U. A.5MN-U		+		
			Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi w części: Strefę ochronną obejmującą teren ochrony pośredniej ustanawia Wojewoda w drodze aktu prawa miejscowego, na podst. art. 135 ust. 1 pkt 1 ustawy Prawo Wodne. Do projektu planu organ opiniujący ZWIK przesłał stosowną Decyzję i wskazał, iż przedmiotowe ujęcie wody nie wymaga ustanowienia strefy ochrony pośredniej. Na terenach MN-U, MN dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z budynkiem wolno stojącym przyjęto minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 1500m ² podczas gdy w Studium wskaźnik ten wynosił 1000m ² .						
6.	21.03. 2024 PP/12550 2024	*Osoba fizyczna	Wnoszę o: Wyznaczenie na terenach A.3MN-U strefy ochrony bezpośredniej i pośredniej dla terenu ujęcia wody A.1WZ w celu wykluczenia prowadzenia usług w strefie oraz ustalenia minimalnej powierzchni działek w tej strefie na 3000m ² .	Dz. ew. nr 12/5, 259, 13/13, 14/2	A.3MN-U		+		
			Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi: Strefę ochronną obejmującą teren ochrony pośredniej ustanawia Wojewoda w drodze aktu prawa miejscowego, na podst. art. 135 ust. 1 pkt 1 ustawy Prawo Wodne. Do projektu planu organ opiniujący ZWIK przesłał stosowną Decyzję i wskazał, iż przedmiotowe ujęcie wody nie wymaga ustanowienia strefy ochrony pośredniej. Na terenach MN-U, MN dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z budynkiem wolno stojącym przyjęto minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 1500m ² , podczas gdy w Studium wskaźnik ten wynosił 1000m ² .						
7.	21.03. 2024 PP/12555	*Osoba fizyczna	Wnosi o: Zawężenie pasa nieprzekraczalnej linii	Dz. ew. nr 115 i 116/2	B.7MN/U i B.13KDW		+		

	2024		zabudowy od projektowanej drogi wewnętrznej. Zaprojektowane w projekcie planu rozwiązania ograniczają, a nawet uniemożliwiają inwestowanie. Ponadto wyznaczenie tej drogi jako wewnętrznej może skutkować niekorzystnym rozstrzygnięciem sądowym. Ustalenia projektu planu nie zachowują racjonalnej proporcji interesu publicznego i prywatnego. Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi w części: Pozostawia się drogę B.13KDW jako wewnętrzną. Droga publiczna powinna mieć minimalną szerokość w liniach rozgraniczających 10,0m. Nie zawęża się szerokości pasa nieprzekraczalnej linii zabudowy. Zachowuje się tę odległość jak dla wszystkich terenów w obszarze planu.						
8.	22.03. 2024r. PP/12872. 2024 PP/12551. 2024	33 Osoby fizyczne. Mieszkańcy wsi Kady	8.1.Wnoszą, o: Zwiększenie w terenach MN-U minimalnej powierzchni biologicznie czynnej powyżej 60% powierzchni działki budowlanej. Zwiększenie wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej powyżej minimalnych wartości ustalonych w Studium. Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi: Zgodnie z ustaleniami Studium obszar wsi Kady położony jest w terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej miejskiej - MU.1, czyli na terenach przewidzianych pod rozwój terenów mieszkaniowych. Obszar będący przedmiotem uwagi zajmuje część wsi		Obszar I Tereny A.2MN-U, A.3MN-U, A.4MN-U, A.5MN-U, A.6MN-U, A.7MN-U, Tereny A.MN. A.7WR, A.3WR, A.WZ		+		

			Kady. W obszarze będącym przedmiotem uwagi zabudowę realizowano na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Kryteria kształtowania warunków zabudowy, w tym minimalnej powierzchni biologicznie czynnej opierały się na analizach niewielkich obszarów. Warunki zabudowy nie muszą być zgodne ze Studium, w odróżnieniu od ustaleń planu miejscowego. W celu ujednolicenia warunków zabudowy na obszarze wsi Kady obejmującym ok 182ha przyjęto wskaźniki przekraczające minimalne wskaźniki ustalone w Studium, czyli: - przyjęto 60% minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej, podczas gdy w studium wskaźnik ten wynosił 30%, - na terenach MN-U, MN dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z budynkiem wolno stojącym przyjęto minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 1500m², a dla zabudowy usługowej przyjęto minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 2000m² podczas gdy w Studium wskaźnik ten wynosił 1000m².					
		8.2. Wnoszą, o: Zwiększenie w terenach MN minimalnej powierzchni biologicznie czynnej powyżej 60% powierzchni działki budowlanej oraz obniżenie maksymalnej intensywności zabudowy do poziomu 0,5 poniżej wartości ustalonych w Studium.		Obszar I Tereny A.2MN-U, A.3MN-U, A.4MN-U, A.5MN-U, A.6MN-U, A.7MN-U, Tereny A.MN. A.7WR, A.3WR, A.WZ		+		
		Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi: Zgodnie z ustaleniami Studium obszar wsi Kady położony jest w terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej miejskiej - MU.1. czyli na terenach przewidzianych pod rozwój terenów mieszkaniowych. Obszar będący przedmiotem uwagi zajmuje część wsi Kady. W obszarze będącym przedmiotem uwagi zabudowę realizowano na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Kryteria kształtowania warunków zabudowy, w tym minimalnej powierzchni biologicznie czynnej opierały się na analizach niewielkich obszarów. W celu ujednolicenia warunków zabudowy na obszarze wsi Kady obejmującym ok 182ha przyjęto wskaźniki przekraczające minimalne wskaźniki ustalone w Studium, czyli: - przyjęto 60% minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej podczas gdy w studium wskaźnik ten wynosił 30%, - przyjęto minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 1500m² i 2000m² podczas gdy w studium wskaźnik ten wynosi 1000m².						
		8.3. Wnoszą, o:		Obszar I		+		

			Na terenach MN-U obniżenie maksymalnej intensywności zabudowy do poziomu 0,5 poniżej wartości ustalonych w Studium.		Tereny A.2MN-U, A.3MN-U, A.4MN-U, A.5MN-U, A.6MN-U, A.7MN-U, Tereny A.MN. A.7WR, A.3WR, A.WZ				
Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi: Zgodnie z ustaleniami Studium obszar wsi Kady położony jest w terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej miejskiej - MU.1, czyli na terenach przewidzianych pod rozwój terenów mieszkaniowych. Obszar będący przedmiotem uwagi zajmuje część wsi Kady. W obszarze będącym przedmiotem uwagi zabudowę realizowano na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Kryteria kształtowania warunków zabudowy, w tym minimalnej powierzchni biologicznie czynnej opierały się na analizach niewielkich obszarów. W celu ujednolicenia warunków zabudowy na obszarze wsi Kady obejmującym ok 182ha przyjęto wskaźniki przekraczające minimalne wskaźniki ustalone w Studium, czyli: - przyjęto maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na poziomie 0,7 podczas gdy w Studium wskaźnik ten wynosił 0,9.									
9.	22.03.2024r. PP/12787 2024	*Osoby fizyczne	Wnoszą, o: Wyznaczenie w projekcie planu drogi wewnętrznej wydzielonej z działek ew. nr 156/1 i 158/3. Wyznaczenie tej drogi pozwoli na obsługę komunikacyjną działek położonych w głębi terenu.	Dz. ew. nr 156/1, 157/1, 158/8	C.7 MN/U		+		
Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi w ustaleniach planu dopuszcza się obsługę komunikacyjną z dojazdów lub sięgaczy, zgodnie z § 13 ust. 3 pkt 1 planu, które można wyznaczać przy podziałach działek budowlanych. W związku z powyższym nie zachodzi potrzeba wyznaczania drogi wewnętrznej i wprowadzania korekt na rysunku planu.									
10.	23.05.2024 r. PP/21179 2024	*Osoby fizyczne	Wnosi, o: Zmniejszenie szerokości dróg 3KDD i 4KDD. (oznaczonych w planie	Dz. ew.nr. 242, 248	3KDD i 4KDD (oznaczone w planie symbolem B.3KDD i B.4KDD)		+		

			symbolem B.3KDD i B.4KDD) z 12m do 6m.						
			Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi Uwaga wpłynęła po terminie.						

Załączniki:

- uwagi wymienione w wykazie

Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zapisanych w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części terenu wsi Kady w Gminie Grodzisk Mazowiecki – Obszar I – Północ etap 1” i w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części terenu wsi Kady w Gminie Grodzisk Mazowiecki – Obszar II – Południe etap 1”

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części terenu wsi Kady w Gminie Grodzisk Mazowiecki – Obszar I – Północ etap 1 i w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części terenu wsi Kady w Gminie Grodzisk Mazowiecki – Obszar II – Południe etap 1.

§ 1.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609) stanowią zadania własne gminy. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części terenu wsi Kady w Gminie Grodzisk Mazowiecki – Obszar I – Północ etap 1 i w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części terenu wsi Kady w Gminie Grodzisk Mazowiecki – Obszar II – Południe etap 1, obejmują:

- 1) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w lub poza liniami rozgraniczającymi (granice pasa drogowego) dróg publicznych: KDZ, KDL, KDD i ciągu pieszo-jezdnego KDPI w tym prowadzenie robót budowlanych obejmujących drogę, ciąg pieszo-jezdny, infrastrukturę techniczną i zieleń;
- 2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane na wyznaczonych w planie terenach, w tym prowadzenie robót budowlanych obejmujących rozbudowę infrastruktury technicznej.

§ 2.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to realizacja robót budowlanych obejmujących:

- 1) gminne drogi, ulice, mosty, ciągi pieszo-jezdne, place oraz organizację ruchu drogowego;
- 2) wodociągi i zaopatrzenie w wodę;
- 3) kanalizację, usuwanie i oczyszczanie ścieków komunalnych;
- 4) utrzymanie czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych;
- 5) wysypiska i unieszkodliwianie odpadów komunalnych;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.

2. Infrastruktura techniczna w obszarze planu oraz w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru planu jest już zrealizowana i może w zależności od potrzeb podlegać rozbudowie, przebudowie lub modernizacji.

3. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to: realizacja robót budowlanych obejmujących drogi KDZ, KDL i KDD, ciąg pieszo-jezdny KDPJ w tym realizacja sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i oświetlenia w tych terenach.

§ 3.

Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi przepisami ustaw: Prawo budowlane, o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnym, o gospodarce komunalnej i o ochronie środowiska;

2) sposób realizacji inwestycji określony w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, określonej w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 54), o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu;

3) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w przepisach ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 266);

4) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 2 odbywać się będzie na podstawie umowy zainteresowanych stron.

§ 4.

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1270 z późn. zm.) przy czym:

1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miejskiej;

2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy przyjmuje się w uchwale budżetowej;

3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały budżetowej lub w wieloletnich programach inwestycyjnych.

§ 5.

1. Zadania z zakresu realizacji robót budowlanych przy drogach gminnych finansowane będą z budżetu gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 537 z późn. zm.) na podstawie wieloletnich programów inwestycyjnych.

3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie przepisów ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 266).

Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr/2024
Rady Miejskiej w
Grodzisku Mazowieckim
z dnia 2024 r
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu wsi Kady w Gminie Grodzisk Mazowiecki – Obszar I – Północ etap 1 i miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu wsi Kady w Gminie Grodzisk Mazowiecki – Obszar II – Południe etap 1

Rada Miejska w Grodzisku Mazowieckim dnia 29 kwietnia 2020 r. podjęła Uchwałę Nr 296/2020 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu wsi Kady w Gminie Grodzisk Mazowiecki – Obszar I – Północ i miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu wsi Kady w Gminie Grodzisk Mazowiecki – Obszar II – Południe zmienioną Uchwałą Nr /2024 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia czerwca 2024 r.

Do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu wsi Kady w Gminie Grodzisk Mazowiecki – Obszar I – Północ i miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu wsi Kady w Gminie Grodzisk Mazowiecki – Obszar II – Południe, 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 wieś Kady w jej granicach administracyjnych z wyłączeniem linii WKD i przylegających terenów korytarza komunikacyjnego oraz korekty przebiegu granic działek zajętych pod infrastrukturę WKD. Obszar planu nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Celem sporządzanego planu jest określenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego przy szczególnym uwzględnieniu:

- dostosowania projektowanych linii rozgraniczających dróg i linii zabudowy do istniejącego zainwestowania na terenach przylegających do tych dróg,
- weryfikacji projektowanego przeznaczenia terenu, linii rozgraniczających dróg, linii zabudowy w dostosowaniu do stanu obecnego i perspektywicznego zainwestowania.

Projekt planu jest sporządzany z uwzględnieniem stosownych standardów przy zapisywaniu ustaleń projektu planu, wprowadzonych Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. 2003 nr 164 poz. 1587).

Obszar planu obejmuje swymi granicami teren o powierzchni: Obszar I – Północ etap 1 ok. 75 ha, Obszar II – Południe etap 1 ok. 105 ha. Tereny znajduje się we wschodniej części gminy Grodzisk Mazowiecki, między miastem Grodzisk Mazowiecki a miastem Milanówek. Obszar jest terenem w części zainwestowanym – zabudowanym, występują na nim enklawy leśne wyznaczone w planie do zachowania. Przez zachodnią część planu przepływa rzeka Rokitnica, wokół której istnieją tereny zieleni. W sąsiedztwie terenu występują tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z zadrzewieniami i enklawy leśne.

Obszar planu podzielony jest linią kolejową WKD z niewielkim obszarem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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. oraz uchwałą Nr 978/2023 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 28 czerwca 2023 r. obszar w granicach planu przeznaczono pod:

MU.1 – tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej miejskiej.

Założenia i kierunki zmian:

Obszary w mieście, obszary podmiejskie oraz obszary w rejonie węzła autostradowego stanowią głównie obszary działań modernizacyjnych i restrukturyzacyjnych ukierunkowanych na wprowadzanie zmian jakościowych, podnoszących atrakcyjność zamieszkiwania i inwestowania, przy jednoczesnym sukcesywnym inwestowaniu na wolnych od zabudowy terenach rozwojowych wskazanych w studium. To obszary wielofunkcyjne z priorytetem dla lokalizowania zabudowy mieszkaniowo – usługowej lub usługowej.

Działania priorytetowe:

Porządkowanie zabudowy na obszarach podmiejskich:

·modernizacja i uzupełnianie zabudowy z zapewnieniem ochrony wartości zabytkowych i kulturowych obszaru, w tym:

-zagospodarowanie nieurządzonych terenów pomiędzy zespołami istniejącej zabudowy w sposób pozwalający na wytworzenie struktur urbanistycznych o podmiejskim charakterze, harmonijnie zintegrowanych z istniejącą zabudową;

-uzupełnianie zabudową istniejących lub wykształcenie nowych lokalnych centrów usługowych;

-porządkowanie zabudowy i zagospodarowania wokół skrzyżowań ulic i w otoczeniu tras wylotowych z miasta oraz drogi wojewódzkiej przez wprowadzanie nowych obiektów;

-rozwijanie obwodowego układu drogowego i uzupełnienie układów drogowych w istniejących i planowanych osiedlach mieszkaniowych;

-priorytet dla transportu publicznego na głównych trasach dojazdowych do strefy śródmiejskiej oraz rozwój urządzeń dla ruchu pieszego i rowerowego;

-ochrona i modernizacja istniejących parków i zieleni osiedlowej oraz tworzenie nowych terenów ogólnodostępnej zieleni urządzonej;

ochrona istniejącej i wprowadzenie nowej zieleni przyulicznej.

Priorytet dla lokalizowania:

-zabudowy mieszkaniowej wraz z niezbędnymi inwestycjami celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej;

-usług, których profil zostanie przesądzony w planach miejscowych;

Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów, wytyczne do planów miejscowych:

na pozostałym obszarze miasta i w terenach podmiejskich bez obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²:

-maksymalna wysokość zabudowy: mieszkaniowej jednorodzinnej - 12m, wielorodzinnej - 20m, usługowej - 20m;

-wysokość dominant architektonicznych i wysokościowych do ustalenia w mpzp;

-minimalna powierzchnia biologicznie czynna: z zabudową mieszkaniową jednorodziną – 30%, z zabudową mieszkaniową wielorodziną 25% oraz usługową 20%, a z zabudową usług oświaty 10%;

-dopuszcza się zabudowę przy granicy działki dla zabudowy pierzejowej;

-wskaźnik intensywności zabudowy w zakresie: 0,01 - 2,8;

-minimalna powierzchnia działki budowlanej: z zabudową mieszkaniową jednorodziną: szeregową 250m², bliźniaczą 500m², wolno stojącą 600m²; z zabudową wielorodziną 500m², z zabudową usługową 1 000m² (z dopuszczeniem 200m² w usługach w galerii);

-tereny usługowo - mieszkaniowe jak dla terenów usługowych;

-tereny mieszkaniowo - usługowe jak dla odpowiednich terenów mieszkaniowych.

MU.2 – tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej podmiejskiej.

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.

Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów, wytyczne do planów miejscowych:

- 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%, wielorodzinną 25% oraz usługową 10%;
- wskaźnik intensywności zabudowy w zakresie: 0,01 - 3,0;
- minimalna powierzchnia działki: z zabudową mieszkaniową jednorodziną: szeregową 250m², bliźniaczą 400m², wolno stojącą 400m²; z zabudową wielorodziną 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.

Z – tereny zieleni ciągów ekologicznych.

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 z uwzględnieniem ustaleń rozdz. 3 ppkt. IV.3.2.2;
- 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.

Ls - tereny lasów, tereny wód powierzchniowych śródlądowych. Ustalenia:

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;

-realizacji inwestycji celu publicznego z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej w tym łączności publicznej;

Obowiązek kształtowania lokalnych powiązań przyrodniczych wzdłuż wskazanych w studium dolin rzecznych tworzących system przyrodniczy gminy;

Zagospodarowanie lasów zgodnie z planami urządzenia lub planami ochrony.

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

- 1) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) MNB – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
- 3) MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z dopuszczeniem usług;
- 4) MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 5) U/MN – teren usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 6) UK – teren usług kultury;
- 7) US – teren usług sportu i rekreacji;
- 8) WZ – teren infrastruktury technicznej – ujęcie wody;
- 9) ZL – teren lasu;
- 10) Z – teren zieleni w ciągach ekologicznych;
- 11) WS – teren wód powierzchniowych;
- 12) WR – teren wód powierzchniowych – rów;

- 13) KDZ – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 14) KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 15) KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 16) KD PJ – teren publicznego ciągu pieszo – jezdnego;
- 17) KDW – teren drogi wewnętrznej;

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

W granicach objętych planem nie jest wymagane uzyskanie zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze i na cele nieleśne.

Plan ustala lokalizacje nowych budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

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

1)z wymaganiami ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzany plan miejscowy nie zaburza ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury. Sporządzany plan miejscowy określa przeznaczenie terenu, zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, a także określa stosowne nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, jak również sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – mających wpływ na kształtowanie ładu przestrzennego zgodne z zasadami urbanistyki i architektury. Na obszarze planu wyznaczono przestrzeń publiczną;

2)z uwzględnieniem walorów architektonicznych i krajobrazowych – sporządzany plan miejscowy nie wpływa negatywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany;

3)z wymaganiami ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzany plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska. Obszar planu położony jest we wsi Kady. Na obszarze planu nie występują grunty rolne klas I-III. Dla obszaru planu nie są wymagane zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze. Na obszarze występują grunty leśne, które zostały przeznaczone do zachowania jako tereny ZL. Plan ustala kilka terenów zieleni w ciągach ekologicznych, których celem jest ochrona terenów mieszkaniowych przed ewentualnym zalaniem lub podtopieniem, w przydadku wylania wód z rzeki Rokitnicy;

4)z wymaganiami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w granicach obszaru planu występują 4 zabytki archeologiczne objęte strefą ochrony, w granicach której obowiązują przepisy zgodne z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Ponadto plan obejmuje ochroną jedną kapliczką przydrożną w swoich granicach;

5)z wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych – sporządzany plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony

zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Potrzeby osób niepełnosprawnych zostały uwzględnione poprzez nakaz realizacji miejsc do parkowania dla osób posiadających kartę parkingową i określenie ich minimalnej liczby w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych, nakazu dostosowania elementów ciągów komunikacyjnych oraz nakazu stosowania rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenów, budynków i urządzeń dla osób o ograniczonej mobilności;

6)z uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni – sporządzany plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu. Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i przy określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Realizacja ustaleń planu nie wpłynie negatywnie na tereny sąsiednie, ich mieszkańców i użytkowników;

7)z uwzględnieniem prawa własności – sporządzany plan nie narusza w sposób nieuzasadniony i nadmierny praw właścicieli gruntów – gruntów prywatnych, ani gruntów gminy;

8)z uwzględnieniem potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzany plan miejscowy nie narusza obronności i bezpieczeństwa państwa. W obszarze planu nie występują obiekty ważne dla bezpieczeństwa i obronności państwa zgodnie z odrębnymi przepisami;

9)z uwzględnieniem potrzeb interesu publicznego – sporządzany plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego i zapewnia możliwość realizacji inwestycji celu publicznego takich jak budowa infrastruktury technicznej i dróg;

10)z uwzględnieniem potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – sporządzany plan miejscowy nie narusza potrzeb w tym zakresie;

11)z zapewnieniem udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków. Plan został wysłany do uzgodnień w sierpniu 2022 r. oraz ponownie we wrześniu 2022 r. do Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków, w sierpniu 2023 r. do Centralnego Portu Komunikacyjnego oraz ponownie w maju 2024 r. do Zarządu Województwa Mazowieckiego. Plan uzyskał wymagane uzgodnienia. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 7 września 2023 r. do dnia 28 września 2023 r. W wyznaczonym nieprzekraczalnym terminie zgłaszania uwag do dnia 13 października 2023 r. złożono 9 uwag. Po upływie terminu 2 podmioty złożyły 2 uwagi. 2 uwagi zostały uwzględnione, a 7 zostało nieuwzględnionych. Dyskusja publiczna odbyła się 18 września 2023 r. Konieczne było dokonanie ponownego wyłożenia do publicznego wglądu. Projekt planu wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 15 lutego 2024 r. do dnia 7 marca 2024 r. W wyznaczonym nieprzekraczalnym terminie zgłaszania uwag do dnia 22 marca 2024 r. złożono 13 uwag, w tym jedna wielowątkowa uwaga złożona została przez grupę mieszkańców (4 uwagi) . 2 uwagi zostały uwzględnione, 7 zostało nieuwzględnionych,

a 4 zostały w części uwzględnione. Dyskusja publiczna odbyła się 26 lutego 2024 r. Informacja o wyłożeniach umieszczona została w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego, a do wyłożonego projektu planu została zapewniona możliwość składania uwag. Zarówno wnioski, jak i uwagi mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Na czas wyłożenia do publicznego wglądu projekt planu był zamieszczony na stronie internetowej Gminy Grodzisk Mazowiecki;

12)z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego jest zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej; obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych są publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego;

13)z uwzględnieniem potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzany plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Podczas sporządzania planu wzięto pod uwagę zmiany w przebiegu rowów melioracyjnych, zgodnie z pismem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Łowiczu znak WA.ZZI.5.520.1883.2023 z dn. 13.09.2023 r., które zostało przedstawione przez właściciela działki ew. nr 20/11. Informacja ta została również podparta zaktualizowaną mapą zasadniczą uzyskaną z PODGIK w Grodzisku Mazowieckim.

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.

Do projektu planu sporządzona została prognoza finansowa. Zgodnie z jej wynikami, przyjęcie projektu planu może generować koszty ze względu na konieczność budowy nowej infrastruktury technicznej i drogowej.

Należy pamiętać, iż w obliczeniach do prognozy finansowej nie uwzględniono wpływów z podatku od czynności cywilnoprawnych, a same obliczenia mają charakter szacunkowy. W zależności od sytuacji polityczno-gospodarczej zysk z uchwalenia planu może znacznie się różnić od obliczeń.

Odpowiednio do zakresu planu również została sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko uchwalenia planu miejscowego. Prognoza została sporządzona zgodnie z wymaganiami ustawy, rozporządzeń wykonawczych i pozostałych przepisów odrębnych i była poddana opiniowaniu i uzgadnianiu łącznie z planem miejscowym.

Procedura planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t. jedn. Dz. U. z 2023 r., poz. 1094 z późn. zm.).

