

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W GRODZISKU MAZOWIECKIM**

z dnia 2025 r.

BURMISTRZ

Tomasz Krupski

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Szczęsne
w rejonie ulicy Drozda i ulicy Orlej w gminie Grodzisk Mazowiecki – etap I.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 z późn. zm.) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) w związku z art. 64 ust. 2 oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz na podstawie Uchwały Nr 903/2023 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 27 lutego 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Szczęsne w rejonie ulicy Drozda i ulicy Orlej w Gminie Grodzisk Mazowiecki zmienionej Uchwałą Nr ... Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia ... 2025 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr 903/2023 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 27 lutego 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Szczęsne w rejonie ulicy Drozda i ulicy Orlej w gminie Grodzisk Mazowiecki, stwierdzając brak naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodzisk Mazowiecki” przyjętego Uchwałą Nr 588/2010 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 3 marca 2010 r. zmienioną: Uchwałą Nr 337/2012 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 22 maja 2012 r., Uchwałą Nr 738/2018 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 30 maja 2018 r., Uchwałą Nr 185/2019 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 30 września 2019 r., Uchwałą Nr 768/2022 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 29 czerwca 2022 r. oraz Uchwałą Nr 978/2023 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 28 czerwca 2023 r. uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Szczęsne w rejonie ulicy Drozda i ulicy Orlej w gminie Grodzisk Mazowiecki – etap I zwany dalej „planem” obejmujący obszar, którego granice przedstawione są na rysunku planu.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, sporządzony w skali 1 : 1 000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapisane w postaci cyfrowej z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych - zapisane w postaci elektronicznej, stanowiące załącznik nr 4.

§ 2.1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) zwymiarowana odległość w metrach;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) strefa zieleni;
- 6) przeznaczenie terenów.

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

- 1) granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarza 50 m;
- 2) granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarza 150 m;
- 3) obszar zdrenowany;
- 4) strefa ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy (konturu) lasu.

3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 3. 1. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 11) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 12) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 14) maksymalną intensywność zabudowy.

2. W planie, nie ustala się:

- 1) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 2) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 5) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego;
- 6) krajobrazów priorytetowych określonych w planach zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego.

§ 4. 1. Ilekroć w planie jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach, w tym stropodach, o dowolnym układzie głównych połaci dachowych, których kąt nachylenia nie przekracza 12°;

- 2) dojeździe – należy przez to rozumieć istniejący lub dopuszczony planem niewyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi fragment terenu, niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek budowlanych;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, przed którą nie mogą być wysunięte budynki, chyba że, ustalenia szczegółowe dla terenów stanowią inaczej; przy czym nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:
 - a) realizacji elementów termomodernizacji,
 - b) wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 1,5 m, takich części budynków, jak: wykusze, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszenia dachu schody zewnętrzne, rampy,
 - c) miejsc do parkowania i dojazdów;
- 4) układzie odwadniającym - należy przez to rozumieć układ obejmujący cieki naturalne lub sztuczne, kanały, rowy, drenaże, studnie i doły chłonne, zbiorniki retencyjne, ogrody deszczowe oraz szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej;
- 5) sięgaczu – należy przez to rozumieć wysuniętą część działki, przez którą odbywa się dostęp do drogi publicznej, przy czym sięgacz nie jest frontem działki;
- 6) 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;
- 7) strefie zieleni - należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej o minimalnej szerokości 4 m, tworzący barierę wizualną z możliwością przerwania w miejscach sytuowania elementów komunikacji takich jak: dojścia, dojazdy oraz elementów wodnych, w tym układ odwadniający.

2. Inne pojęcia i definicje wymienione w planie należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z definicjami wynikającymi z przepisów odrębnych i Polskich Norm, a także stosowanych definicji i znaczeń słów określonych w słownikach języka polskiego.

§ 5. 1. Ustala się przeznaczenie terenów, wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczone symbolami:

- 1) MNW - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) MNB – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
- 3) MNS - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;
- 4) MNW-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 5) U – teren usług;
- 6) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 7) L – teren lasu;
- 8) KDL – teren drogi lokalnej;
- 9) KDD – teren drogi dojazdowej;
- 10) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Ustala się, że granicami rozmieszczenia terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym są linie rozgraniczające terenów drogi lokalnej KDL oraz linie rozgraniczające terenów dróg dojazdowych KDD.

3. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego, na terenach innych niż wymieniony w ust. 2, zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) ustala się strukturę funkcjonalno - przestrzenną obszaru planu poprzez wyznaczenie terenów o różnym przeznaczeniu, dla których określa się zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu;

- 2) nakazuje się stosować rozwiązania przestrzenne, architektoniczne i techniczne zapewniające dostępność terenów, budynków i urządzeń dla osób o ograniczonej mobilności.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się, że działalność usługowa nie może powodować przekraczania dopuszczalnych norm w zakresie emisji szkodliwych substancji, promieniowania elektromagnetycznego, hałasu oraz wibracji poza działkę budowlaną, na której jest prowadzona;
- 2) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w tym także w zakresie łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, dróg, infrastruktury technicznej, inwestycji z zakresu łączności publicznej oraz przeznaczeń określonych w planie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakazuje się lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska oraz składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych w ilościach większych niż określone odrębnymi przepisami dla zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia awarii przemysłowej;
- 5) nakazuje się zapewnienie standardu akustycznego, w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, przy czym dla realizacji na terenach:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej lub grupowej należy traktować tereny lub część terenów oznaczonych symbolem: MNW, MNB, MNS, MNW-U jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, w szczególności szkół, przedszkoli, żłobków, klubów dziecięcych i ośrodków opiekuńczo wychowawczych, należy traktować tereny lub część tych terenów: oznaczonych symbolem MNW-U, U, jako tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - c) domów opieki społecznej należy traktować tereny lub część terenów oznaczonych symbolem: MNW-U, U jako tereny domów opieki społecznej,
 - d) usług sportu, turystyki i rekreacji należy traktować tereny lub część terenów oznaczonych symbolem: MNW-U, U jako tereny rekreacyjno - wypoczynkowe,
 - e) obiektów zamieszkania zbiorowego należy traktować tereny lub część terenów oznaczonych symbolem: MNW-U, U jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 6) ustala się, zgodnie z rysunkiem planu, strefę zieleni;
- 7) wskazuje się, że cały obszar planu znajduje się w zasięgu granic Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 2151 „Subniecka Warszawska – część centralna”, w którym obowiązują przepisy odrębne.

§ 8. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1. Ustala się parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów, w tym:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
 - 3) minimalną nadziemną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
 - 4) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
 - 5) maksymalną intensywność zabudowy;
 - 6) maksymalną wysokość zabudowy.
2. Ustala się zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów:

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

3. Ustala się zasady lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości:

- 1) ustala się lokalizowanie nowych budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy wyłącznie dla budynków gospodarczych i garaży z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy sąsiedniej działki budowlanej dla zabudowy bliźniaczej, szeregowej lub grupowej.

4. Ustala się zasady parkowania i sposobu realizacji miejsc do parkowania:

- 1) ustala się miejsca do parkowania na działkach budowlanych, na których realizowana jest inwestycja;
- 2) ustala się następujące wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania, z zastrzeżeniem pkt 3:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny,
 - b) dla obiektów biurowo - administracyjnych: 30 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla usług handlu: 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal handlowy,
 - d) dla usług gastronomii, usług hotelarskich: 3 miejsca do parkowania na 10 miejsc konsumpcji lub noclegowych,
 - e) dla usług oświaty 3 miejsc do parkowania na 10 zatrudnionych oraz, co najmniej 6 ogólnodostępnych miejsc do parkowania,
 - f) dla pozostałych usług: 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych,
 - g) dla terenów oznaczonych symbolami: WS, L nie zachodzi potrzeba określenia liczby miejsc do parkowania,
 - h) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb;

- 3) ustala się realizację miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż minimalna określona w przepisach odrębnych.

§ 9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, z zastrzeżeniem pkt 3:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem MNW:
 - minimalna powierzchnia działki 1200 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki: 20 m,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolem MNB:
 - minimalna powierzchnia działki 750 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki: 14 m,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolem MNS:
 - minimalna powierzchnia działki 400 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki: 8 m,
 - d) dla terenów oznaczonych symbolem MNW-U:
 - minimalna powierzchnia działki dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego 1200 m²
 - minimalna powierzchnia działki dla jednego budynku usługowego 2000 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego: 20 m,
 - minimalna szerokość frontu działki dla jednego budynku usługowego: 25 m,
 - e) dla terenów oznaczonych symbolem U:
 - minimalna powierzchnia działki: 2 000 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki: 25 m,
- 3) nie ustala się minimalnej powierzchni dla działek, uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, pod drogi, dojazdy i infrastrukturę techniczną oraz dla terenów oznaczonych symbolem: WS i L;
- 4) ustala się kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 60° do 120°, z wyjątkiem tworzenia trójkątów widoczności i placów do zawracania dla których dopuszcza się kąt w przedziale od 45° do 135°.

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

- 1) wskazuje się, zgodnie z rysunkiem planu, strefę ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy (konturu) lasu, w której obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa budowlanego;
- 2) wskazuje się, zgodnie z rysunkiem planu, urządzenia drenarskie oraz teren zmeliorowany, na którym dopuszcza się zabudowę po przebudowie lub likwidacji drenażu rolniczego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wskazuje się, zgodnie z rysunkiem planu, granice strefy ochrony sanitarnej od cmentarza w odległości 50 m, w której obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu wymagań dla cmentarzy;

- 4) wskazuje się, zgodnie z rysunkiem planu, granice strefy ochrony sanitarnej od cmentarza w odległości 150 m, w której obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu wymagań dla cmentarzy;
- 5) wskazuje się, iż zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń na terenie całej gminy Grodzisk Mazowiecki ustala obowiązująca Uchwała Krajobrazowa.

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

- 1) ustala się zaopatrzenie terenów, przeznaczonych w planie na cele budowlane, w infrastrukturę techniczną w ramach istniejących i rozbudowanych zbiorowych systemów uzbrojenia w:
 - a) sieć wodociągową,
 - b) sieć kanalizacyjną,
 - c) sieć gazową,
 - d) sieć ciepłowniczą,
 - e) sieć elektroenergetyczną,
 - f) sieć telekomunikacyjną;
- 2) ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym;
- 3) w stosunku do urządzeń infrastruktury technicznej:
 - a) ustala się lokalizowanie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej w dojazdach,
 - c) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej, w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą tereny,
 - d) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w liniach rozgraniczających tereny nie wymienione w lit. a, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) ustala się maksymalną wysokość obiektów infrastruktury technicznej – 20 m, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej.
2. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:
 - 1) zaopatrzenie w wodę:
 - a) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) nakazuje się uwzględnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) nakazuje się dla terenów położonych w granicach stref ochrony sanitarnej od cmentarza - 50 m i 150 m zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - e) dopuszcza się korzystanie ze studni wyłącznie do celów gospodarczych niezwiązanych ze spożyciem lub produkcją artykułów spożywczych;
 - 2) odprowadzanie ścieków:
 - a) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy nie mniejszej niż 63 mm,
 - b) dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) ustala się odprowadzanie ścieków przemysłowych do kanalizacji, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- d) dopuszcza się odprowadzenie ścieków przemysłowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) dopuszcza się sytuowanie lokalnych urządzeń zbiornikowo – tłocznych (pompowni),
 - f) zakazuje się odprowadzania ścieków do ziemi i wód, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
- a) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z dróg, dojazdów i sięgaczy do sieci kanalizacji deszczowej, rowów lub zbiorników, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej na własny teren lub do układu odwadniającego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszcza się możliwości odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenu działki budowlanej do sieci kanalizacji deszczowej, w sytuacji braku możliwości odprowadzania na własny teren nieutwardzony, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) nakazuje się podczyszczenie wód opadowych i roztopowych, z powierzchni utwardzonych komunikacji, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenu działki budowlanej do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) zakazuje się w granicach działki budowlanej zmiany naturalnego spływu wód opadowych i roztopowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z urządzeń kogeneracyjnych oraz obiektów wykorzystujących odnawialne źródła energii o nieprzekraczalnej mocy zgodnej z przepisami odrębnymi,
 - c) nakazuje się stosowanie kablowych linii podziemnych przy budowie nowych i rozbudowie istniejących sieci elektroenergetycznych;
- 5) zaopatrzenie w gaz:
- a) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego ciśnienia przewodami o średnicy nie mniejszej niż 32 mm,
 - b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników gazowych dla celów bytowych i gospodarczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenie w ciepło:
- a) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem wysokosprawnych źródeł ciepła ograniczających emisję zanieczyszczeń do środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się wytwarzanie ciepła z urządzeń kogeneracyjnych oraz obiektów wykorzystujących odnawialne źródła energii o nieprzekraczalnej mocy zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie telekomunikacyjne: ustala się obsługę z sieci telekomunikacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie gospodarki odpadami: ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi oraz gminnymi przepisami porządkowymi.

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się powiązanie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogi publiczne oznaczone symbolem KDL i KDD;
- 2) dopuszcza się dostęp do działek budowlanych poprzez dojazdy, przy czym:

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

§ 13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

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

§ 14. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu miejscowego dla poszczególnych terenów objętych planem miejscowym:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami: MNW, MNB, MNS, MNW-U, U – 10%;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami: KDL, KDD, KR, WS, L – 0,1%.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

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

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren infrastruktury technicznej,
 - b) teren zieleni naturalnej,
 - c) teren zieleni urządzonej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 6;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 7;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zgodnie z § 8, przy czym:
 - a) ustala się, zgodnie z rysunkiem planu, nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - b) ustala się na jednej działce budowlanej realizację nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,
 - c) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojące, dobudowane i wbudowane,
 - d) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnej,
 - e) ustala się wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5,
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5,
 - minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,1,
 - maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,6,
 - maksymalną intensywność zabudowy: 0,9,

- maksymalną wysokość zabudowy: 12 m dla budynków mieszkalnych, 6 m dla budynków gospodarczych i garaży, dla obiektów infrastruktury technicznej zgodnie z § 11 ust. 1 pkt 3 lit. e,
- f) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 1200 m²,
- g) ustala się zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów zgodnie z § 8 ust 2,
- h) ustala się zasady dotyczące lokalizacji oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości zgodnie z § 8 ust 3,
- i) ustala się zasady parkowania i sposoby realizacji miejsc do parkowania zgodnie z § 8 ust 4;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: zgodnie z § 9;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: zgodnie z § 10, przy czym:
 - a) tereny: 2MNW, 6MNW w strefie ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy (konturu) lasu, zgodnie z § 10 pkt 1,
 - b) tereny: 9MNW, 10MNW w obszarze zdrenowanym, zgodnie z § 10 pkt 2,
 - c) tereny: 1MNW, 2MNW w części w granicy strefy ochrony sanitarnej od cmentarza, zgodnie z § 10 pkt 4;
- 8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: zgodnie z § 11 ust. 2;
- 9) zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 12 przy czym:
 - a) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z przylegających dróg,
 - b) dopuszcza się dostęp do nieruchomości poprzez dojazdy lub sięgacze zgodnie z § 12 pkt 2 i 3;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z § 13;
- 11) stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: zgodnie z § 14.

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MNB, 2MNB, 3MNB, 4MNB, 5MNB ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren infrastruktury technicznej,
 - b) teren zieleni naturalnej,
 - c) teren zieleni urządzonej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 6;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 7;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zgodnie z § 8, przy czym:
 - a) ustala się, zgodnie z rysunkiem planu, nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - b) ustala się na jednej działce budowlanej realizację nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej,
 - c) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojące, dobudowane i wbudowane,
 - d) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnej,
 - e) ustala się wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5,
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5,
 - minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,1,
 - maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,6,
 - maksymalną intensywność zabudowy: 0,9,
 - maksymalną wysokość zabudowy: 12 m dla budynków mieszkalnych, 6 m dla budynków gospodarczych i garaży, dla obiektów infrastruktury technicznej zgodnie z § 11 ust. 1 pkt 3 lit. e,
- f) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 750 m²,
- g) ustala się zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów zgodnie z § 8 ust 2,
- h) ustala się zasady dotyczące lokalizacji oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości zgodnie z § 8 ust 3,
- i) ustala się zasady parkowania i sposoby realizacji miejsc do parkowania zgodnie z § 8 ust 4;
- 6) szczegółowe zasady i warunki sčalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: zgodnie z § 9;
- 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 § 10, przy czym: na terenie 5MNB obszar zdrenowany, zgodnie z § 10 pkt 2,
- 8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: zgodnie z § 11 ust. 2;
- 9) zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 12 przy czym:
- a) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z przylegających dróg,
 - b) dopuszcza się dostęp do nieruchomości poprzez dojazdy lub sięgacze zgodnie z § 12 pkt 2 i 3;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z § 13;
- 11) stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: zgodnie z § 14.
- § 17.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MNS, 2MNS, 3MNS, 4MNS, 5MNS, 6MNS ustala się:
- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren infrastruktury technicznej,
 - b) teren zieleni naturalnej,
 - c) teren zieleni urządzonej;
 - 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 6;
 - 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 7;
 - 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zgodnie z § 8, przy czym:
 - a) ustala się, zgodnie z rysunkiem planu, nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - b) ustala się na jednej działce budowlanej realizację nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej lub grupowej,
 - c) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojące, dobudowane i wbudowane,

- d) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnej,
- e) ustala się wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5,
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5,
 - minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,1,
 - maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,6,
 - maksymalną intensywność zabudowy: 0,9,
 - maksymalną wysokość zabudowy: 12 m dla budynków mieszkalnych, 6 m dla budynków gospodarczych i garaży, dla obiektów infrastruktury technicznej zgodnie z § 11 ust. 1 pkt 3 lit. e,
- f) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 400 m²,
- g) ustala się zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów zgodnie z § 8 ust 2,
- h) ustala się zasady dotyczące lokalizacji oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości zgodnie z § 8 ust 3,
- i) ustala się zasady parkowania i sposoby realizacji miejsc do parkowania zgodnie z § 8 ust 4;
- 6) szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: zgodnie z § 9;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: zgodnie z § 10, przy czym teren 6MNS w strefie ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy (konturu) lasu, zgodnie z § 10 pkt 1,
- 8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: zgodnie z § 11 ust. 2;
- 9) zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 12 przy czym:
 - a) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z przylegających dróg,
 - b) dopuszcza się dostęp do nieruchomości poprzez dojazdy lub sięgacze zgodnie z § 12 pkt 2 i 3;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z § 13;
- 11) stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: zgodnie z § 14.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MNW-U ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren infrastruktury technicznej,
 - b) teren zieleni naturalnej,
 - c) teren zieleni urządzonej;
- 3) przeznaczenie wykluczone:
 - a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 6;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 7;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zgodnie z § 8, przy czym:
 - a) ustala się, zgodnie z rysunkiem planu, nieprzekraczalną linię zabudowy,

- b) ustala się na jednej działce budowlanej realizację nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,
- c) ustala się na jednej działce budowlanej realizację jednego budynku usługowego,
- d) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojące, dobudowane i wbudowane,
- e) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnej,
- f) ustala się wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3,
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5,
 - minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,1,
 - maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,6,
 - maksymalną intensywność zabudowy: 0,9,
 - maksymalną wysokość zabudowy: 12 m dla budynków mieszkalnych, 12 m dla budynków usługowych, 6 m dla budynków gospodarczych i garaży, dla obiektów infrastruktury technicznej zgodnie z § 11 ust. 1 pkt 3 lit. e,
- g) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - 1200 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,
 - 2000 m² dla jednego budynku usługowego;
- h) ustala się zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów zgodnie z § 8 ust 2,
- i) ustala się zasady dotyczące lokalizacji oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości zgodnie z § 8 ust 3,
- j) ustala się zasady parkowania i sposoby realizacji miejsc do parkowania zgodnie z § 8 ust 4;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: zgodnie z § 9;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: zgodnie z § 10, przy czym: na terenie obszar zdrenowany, zgodnie z § 10 pkt 2;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: zgodnie z § 11 ust. 2;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 12 przy czym:
 - a) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z przylegających dróg,
 - b) dopuszcza się dostęp do nieruchomości poprzez dojazdy lub sięgacze zgodnie z § 12 pkt 2 i 3;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z § 13;
- 12) stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: zgodnie z § 14.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren infrastruktury technicznej,
 - b) teren zieleni naturalnej,

- c) teren zieleni urządzonej;
- 3) przeznaczenie wykluczone:
 - a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) teren usług gastronomii;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 6;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 7, przy czym: na terenie dla strefy zieleni zgodnie z § 7 ust. 6;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zgodnie z § 8, przy czym:
 - a) ustala się, zgodnie z rysunkiem planu, nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - b) ustala się na jednej działce budowlanej realizację jednego budynku usługowego,
 - c) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojące, dobudowane i wbudowane,
 - d) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnej,
 - e) ustala się wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3,
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5,
 - minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,1,
 - maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,6,
 - maksymalną intensywność zabudowy: 0,9,
 - maksymalną wysokość zabudowy: 12 m dla budynków usługowych, 6 m dla budynków gospodarczych i garaży, dla obiektów infrastruktury technicznej zgodnie z § 11 ust. 1 pkt 3 lit. e,
 - f) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000 m²;
 - g) ustala się zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów zgodnie z § 8 ust 2,
 - h) ustala się zasady dotyczące lokalizacji oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości zgodnie z § 8 ust 3,
 - i) ustala się zasady parkowania i sposoby realizacji miejsc do parkowania zgodnie z § 8 ust 4;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: zgodnie z § 9;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: zgodnie z § 10, przy czym
 - a) teren w strefie ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy (konturu) lasu, zgodnie z § 10 pkt 1,
 - b) teren w części w granicy strefy ochrony sanitarnej od cmentarza, zgodnie z § 10 pkt 3 oraz w całości w granicy strefy ochrony sanitarnej od cmentarza, zgodnie z § 10 pkt 4;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: zgodnie z § 11 ust. 2;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 12 przy czym:
 - a) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z przylegających dróg, poza obszarem planu,
 - b) dopuszcza się dostęp do nieruchomości poprzez dojazdy lub sięgacze zgodnie z § 12 pkt 2 i 3;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z § 13;

- 12) stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: zgodnie z § 14.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1WS ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren infrastruktury technicznej,
 - b) teren zieleni naturalnej,
 - c) teren zieleni urządzonej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 6;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 7;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zgodnie z § 8, przy czym:
 - a) zakazuje się zabudowy za wyjątkiem budowli i urządzeń wodnych,
 - b) ustala się wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,9,
 - maksymalną wysokość zabudowy: 4 m dla budowli, dla obiektów infrastruktury technicznej zgodnie z § 11 ust. 1 pkt 3 lit. e,
 - c) ustala się zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów zgodnie z § 8 ust 2,
 - d) ustala się zasady dotyczące lokalizacji oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości zgodnie z § 8 ust 3,
 - e) ustala się zasady parkowania i sposoby realizacji miejsc do parkowania zgodnie z § 8 ust 4;
- 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 § 10, przy czym: teren w granicy strefy ochrony sanitarnej od cmentarza, zgodnie z § 10 pkt 4;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: zgodnie z § 11 ust. 2;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 12 przy czym:
 - a) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z dróg, poprzez teren 2MNW,
 - b) dopuszcza się dostęp do nieruchomości poprzez dojazdy lub sięgacze zgodnie z § 12 pkt 2 i 3;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z § 13;
- 10) stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: zgodnie z § 14.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1L ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren lasu;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 6;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 7;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zgodnie z § 8, przy czym:
 - a) ustala się zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym zgodnie z planem urządzenia lasu,
 - b) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,95,
 - c) ustala się zasady parkowania i sposoby realizacji miejsc do parkowania zgodnie z § 8 ust 4;

- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: zgodnie z § 10, przy czym: teren w części w granicy strefy ochrony sanitarnej od cmentarza, zgodnie z § 10 pkt 3 i 4;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 12 przy czym: ustala się obsługę komunikacyjną terenu z przylegających dróg poza obszarem planu;
- 7) stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: zgodnie z § 14.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDL, 2KDL ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi lokalnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren infrastruktury technicznej,
 - b) teren zieleni naturalnej,
 - c) teren zieleni urządzonej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 6;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 7;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zgodnie z § 8, przy czym:
 - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - dla drogi 1KDL, poszerzenie ul. Orła w obszarze planu, od 0,2 m do 0,5 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
 - dla drogi 2KDL, poszerzenie ul. Drozda w obszarze planu, od 0 m do 3,4 m,
 - b) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,05,
 - c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: dla budowli 10 m, dla infrastruktury technicznej zgodnie z § 11 ust. 1 pkt 3 lit. e;
 - d) dopuszcza się powiązania rowerowe,
- 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 § 10, przy czym: na terenach: 1KDL, 2KDL obszar zdrenowany, zgodnie z § 10 pkt 2;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 11;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 12;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z § 13;
- 10) stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: zgodnie z § 14.

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

- 1) przeznaczenie: teren drogi dojazdowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren infrastruktury technicznej,
 - b) teren zieleni naturalnej,
 - c) teren zieleni urządzonej,
 - d) teren parkingu;

- 3) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 6;
 - 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 7;
 - 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zgodnie z § 8, przy czym:
 - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - dla drogi 1KDD, ul. Pliszki, od 10 m do 20,5 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania,
 - dla drogi 2KDD, ul. Perkoza, od 8 m do 16,5 m, z placem do zawracania,
 - dla drogi 3KDD, ul. Pliszki, od 12 m do 19 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania,
 - dla drogi 4KDD, ul. Czajki, od 6 m do 10 m, z placem do zawracania,
 - dla drogi 5KDD, ul. Puchacza, 12 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
 - dla drogi 6KDD, od 8 m do 12 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania i placem do zawracania,
 - dla drogi 7KDD, od 6 m do 12 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania i placem do zawracania,
 - dla drogi 8KDD, od 8 m do 12 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania i placem do zawracania,
 - dla drogi 9KDD, od 6 m do 12 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania i placem do zawracania,
 - dla drogi 10KDD, od 8 m do 12 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania i placem do zawracania,
 - dla drogi 11KDD, od 6 m do 12 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania i placem do zawracania,
 - dla drogi 12 KDD, ul. Kolibra, od 8 m do 13 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
 - dla drogi 13 KDD, ul. Kolibra, 8, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
 - dla drogi 14 KDD, ul. Kolibra, od 8 m do 15 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
 - dla drogi 15 KDD, ul. Kawki, od 7 m do 20 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań i placem do zawracania,
 - dla drogi 16 KDD, ul. Kowalika, 10 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania,
 - b) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,05,
 - c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: dla budowli 10 m, dla infrastruktury technicznej zgodnie z § 11 ust. 1 pkt 3 lit. e;
 - d) dopuszcza się powiązania rowerowe;
 - 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 § 10, przy czym:
 - a) tereny: 4KDD, 12KDD, 14KDD w strefie ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy (konturu) lasu, zgodnie z § 10 pkt 1,
 - b) tereny: 15 KDD, 16KDD w obszarze zdrenowanym, zgodnie z § 10 pkt 2,
 - c) teren 1KDD częściowo w granicy strefy ochrony sanitarnej od cmentarza, zgodnie z § 10 pkt 4;
 - 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 11;
 - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 12;
 - 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z § 13;
 - 10) stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: zgodnie z § 14.
- § 24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR ustala się:
- 1) przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) teren infrastruktury technicznej,
 - b) teren zieleni naturalnej,
 - c) teren zieleni urządzonej,
 - d) teren parkingu;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 6;
 - 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 7;
 - 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zgodnie z § 8, przy czym:
 - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - dla drogi 1KR, od 12 m do 20 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania i placem do zawracania,
 - dla drogi 2KR, od 8 m do 15 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania i placem do zawracania,
 - dla drogi 3KR, od 8 m do 12 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania i placem do zawracania,
 - dla drogi 4KR, od 8 m do 12 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania i placem do zawracania,
 - dla drogi 5KR, od 8 m do 12 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania i placem do zawracania,
 - dla drogi 6KR, od 8 m do 12 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania i placem do zawracania,
 - dla drogi 7KR, od 8 m do 12 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania i placem do zawracania,
 - b) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,05,
 - c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: dla budowli 10 m, dla infrastruktury technicznej zgodnie z § 11 ust. 1 pkt 3 lit. e;
 - d) dopuszcza się powiązania rowerowe;
 - 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 § 10;
 - 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 11;
 - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 12;
 - 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z § 13;
 - 10) stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: zgodnie z § 14.

Rozdział 3.

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 25. Z dniem wejścia w życie planu, na obszarze objętym niniejszym planem, tracą moc obowiązującą ustalenia uchwały Nr 70/2007 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 28 lutego 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w gminie Grodzisk Mazowiecki dla części miejscowości Szczęsne, opublikowanej w Dzienniku Województwa Mazowieckiego Nr 130, poz. 3423 z dnia 10 lipca 2007 r.

§ 26. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Grodziska Mazowieckiego.

§ 27. 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 ...
Rady Miejskiej w
Grodzisku Mazowieckim
z dnia 29 stycznia 2025 roku

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Szczesne w rejonie ulicy Drozda i ulicy Orlej w gminie Grodzisk Mazowiecki – etap I

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 2024 r., poz.1130), Rada Miejska w Grodzisku Mazowieckim stwierdza:

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Szczesne w rejonie ulicy Drozda i ulicy Orlej w gminie Grodzisk Mazowiecki – etap I był raz wyłożony do publicznego wglądu. Do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu w okresie od dnia **30 października 2024 r.** do dnia **21 listopada 2024 r.** z nieprzekraczalnym terminem składania uwag do dnia **6 grudnia 2024 r.** złożono 1 uwagę. Burmistrz Grodziska Mazowieckiego częściowo nie uwzględnił tej uwagi.

W zakresie uwag nieuwzględnionych Rada Miejska w Grodzisku Mazowieckim, postanawia przyjąć następujący sposób ich 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	nieuwzględnione	uwzględnione	nieuwzględnione		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
Wyłożenie projektu planu do wglądu publicznego											
1.	06.12. 2024 r. PP/47662 .2024	Osoba fizyczna	Wnosi, o: 1.1 Zmianę w planie zgodnie z dołączonymi dokumentami, które zawierają aktualny stan ewidencji gruntów. 1.2 Zmianę dopuszczalnych wielkości działek, dla terenu oznaczonego na dołączonej mapie poglądowej na kolor ciemnoszary, do 1000 m ² minimalnej powierzchni działek (MNW) oraz o zmianę terenu po północnej stronie ulicy Czajki z MNW na MNS (na mapie poglądowej kolor jasnoszary).	Działka ew. nr 17/1 (obręb Szczęsne)	2MNW, 1U, 1WS		+				

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

1.1

Teren wód powierzchniowych śródlądowych 1WS został wyznaczony zgodnie ze stanem istniejącym (na działce ew. nr 17/1 znajduje się staw).

1.2

Minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (MNV) ustalona została zgodnie z istniejącymi podziałami geodezyjnymi oraz polityką przestrzenną gminy.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Szczesne w rejonie ulicy Drozda i ulicy Orlej w gminie Grodzisk Mazowiecki – etap I, przeznaczają tereny niezagospodarowane głównie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą, w nawiązaniu do charakteru wsi i istniejącego zagospodarowania.

Zabudowa MNS – mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa lub grupowa, została w planie wyznaczona tylko na działkach z dokonanym już podziałem geodezyjnym. Plan nie przewiduje realizacji nowej zabudowy szeregowej lub grupowej oraz, zgodnie z polityką przestrzenną gminy, zagęszczenia zabudowy w tym rejonie.

Przeznaczenie północnej części działki ew. nr 17/1 pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą jest niemożliwe, ze względu na położenie tego terenu w strefie 50m od cmentarza, w której występuje zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze §3 pkt. 1: „*Odległość cmentarza od zabudowań mieszkalnych, od zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, powinna wynosić co najmniej 150 m; odległość ta może być zmniejszona do 50 m pod warunkiem, że teren w granicach od 50 do 150 m odległości od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone.*”

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Szczęsne w rejonie ulicy Drozda i ulicy Orlej w gminie Grodzisk Mazowiecki – etap I.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) rozstrzyga 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 wsi Szczęsne w rejonie ulicy Drozda i ulicy Orlej w gminie Grodzisk Mazowiecki – etap I.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Szczęsne w rejonie ulicy Drozda i ulicy Orlej w gminie Grodzisk Mazowiecki – etap I inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej sporządzono po analizie przepisów obowiązujących w zakresie budżetu gmin i finansów publicznych, jak i wykonanych na potrzeby planu miejscowego materiałów planistycznych.

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

§ 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. 1465 z późn. zm.) stanowią zadania własne gminy.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Szczęsne w rejonie ulicy Drozda i ulicy Orlej w gminie Grodzisk Mazowiecki – etap I obejmują:

- 1) inwestycje realizowane samodzielnie w lub poza liniami rozgraniczającymi (granicami pasa drogowego) dróg publicznych: KDL, KDD w tym prowadzenie robót budowlanych obejmujących drogę, 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, place oraz organizację ruchu drogowego;
 - 2) wodociągi i zaopatrzenie w wodę;
 - 3) kanalizację sanitarną, 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 publiczne: KDL, KDD.

§ 3.

1. 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 54 z późn. zm.), 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. (Dz. U. z 2024 r., poz. 266 z późn. zm.).
2. 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1530 z późn. zm.) przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określone zostały w uchwale Rady Miejskiej;
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy przyjmuje się w uchwale budżetowej Rady Miejskiej;
- 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.

UZASADNIENIE

do „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Szczęsne w rejonie ulicy Drozda i ulicy Orlej w gminie Grodzisk Mazowiecki – etap I”.

Planem objęto obszar w północnej części wsi Szczęsne, położony pomiędzy ul. Orlą, ul. Drozda, granicą ze wsią Odrano Wola i ul. Bukietową, o powierzchni 29,33 ha. Obszar planu znajduje się w dość intensywnie zagospodarowanym terenie zabudowy mieszkaniowej, natomiast od północy sąsiaduje z istniejącym cmentarzem komunalnym, od którego wyznaczono strefy ochrony sanitarnej, a od wschodu z niewielkim kompleksem leśnym. Obszar planu graniczy również, z obszarem przeznaczonym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego pod cmentarz – działka ewidencyjna nr 16 obręb Szczęsne. Natomiast na czas sporządzania projektu planu nie ma tam istniejącego cmentarza w rozumieniu przepisów Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze oraz gmina nie zamierza przeznaczać tegoż terenu pod cmentarz. Nie ma też na tym obszarze obowiązującego planu miejscowego, czy też projektu planu miejscowego przeznaczającego ten teren pod cmentarz. Wobec powyższego nie zachodzi potrzeba wyznaczenia strefy ochrony sanitarnej od takiego terenu.

Podczas prac nad projektem planu stwierdzono za wskazane dopuszczenie sporządzenia przedmiotowego planu w etapach. Rada Miejska w Grodzisku Mazowieckim dnia ... podjęła uchwałę Nr ... w sprawie zmiany Uchwały Nr 903/2023 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 27 lutego 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Szczęsne w rejonie ulicy Drozda i ulicy Orlej w gminie Grodzisk Mazowiecki. W związku z silną potrzebą uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów wsi Szczęsne, w celu przyspieszenia prac planistycznych nad częścią opracowania wyznaczoną jako etap I, uznano za wskazane dopuszczenie możliwości oddzielnego sporządzenia poszczególnych etapów planu.

Na niewielkim obszarze sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w gminie Grodzisk Mazowiecki dla części miejscowości Szczęsne (Uchwała nr 70/2007 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 28 lutego 2007 r.), zgodnie z którym część terenu objęta niniejszym planem przeznaczona jest pod tereny dróg (ulic) publicznych klasy lokalnej (KD-L).

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

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

Stopień zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium:

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Mazowiecki przyjęte uchwałą Nr 588/2010 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 3 marca 2010 r. zmienione 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 z dnia 30 września 2019 r., uchwałą Nr 768/2022 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 29 czerwca 2022 r. oraz uchwałą Nr 978/2023 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 28 czerwca 2023 r., przeznacza teren pod funkcję:

MU.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 inwestycjami celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej;
- usług, których profil zostanie przesądzony w planach miejscowych;
- obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² – w wyznaczonych obszarach.

na obszarze południowej części terenów wiejskich Gminy Grodzisk Mazowiecki

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

- w obszarach lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, usług komercyjnych, biurowych oraz w obszarach zorganizowanej działalności inwestycyjnej;
- maksymalna wysokość zabudowy: mieszkaniowej jednorodzinnej - 12 m, wielorodzinnej - 12 m, usługowej - 16 m,
- 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: 0,01-0,9,
- minimalna powierzchnia działki budowlanej: z zabudową mieszkaniową jednorodziną: szeregową 400 m², bliźniaczą 750 m², wolno stojącą 1000 m²; z zabudową wielorodziną 500 m², z zabudową usługową 2000 m² (z dopuszczeniem 200 m² w usługach w galerii),
- tereny usługowo - mieszkaniowe jak dla terenów usługowych,
- tereny mieszkaniowo - usługowe jak dla odpowiednich terenów mieszkaniowych;

Część terenu MU.1 znajduje się na obszarze koncentracji funkcji – wielofunkcyjne lokalne centra usługowe

Założenia i kierunki zmian:

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

Działania priorytetowe:

Kształtowanie lokalnych centrów usługowych:

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

Priorytet dla lokalizowania:

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

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

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

Ls - tereny lasów:

Tereny wód powierzchniowych śródlądowych

Wytyczne dotyczące kierunków zmian zagospodarowania i użytkowania:

- zakaz zabudowy za wyjątkiem dopuszczenia:
 - na terenach dolin wód powierzchniowych, cieków i zbiorników wodnych: wznoszenia obiektów służących gospodarce wodnej;
 - na terenach lasów: lokalizacji obiektów służących produkcji leśnej zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gruntów leśnych;
 - realizacji inwestycji celu publicznego z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej w tym łączności publicznej;
- zagospodarowanie lasów zgodnie z planami urządzenia lub planami ochrony.

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.

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

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

12) z zapewnieniem udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Grodzisku Mazowieckim zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków. Projekt planu został wysłany do opinii i uzgodnień w sierpniu 2024 r. do wymaganych instytucji i uzyskał wymagane uzgodnienia.

Projekt planu wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od dnia 30 października 2024 r. do dnia 21 listopada 2024 r., z nieprzekraczalnym terminem składania uwag do dnia 6 grudnia 2024 r. Informacja o tym została umieszczona w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Grodzisku Mazowieckim. W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, dnia 4 listopada 2024 r. została przeprowadzona dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu, 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. Do wyłożonego projektu planu miejscowego złożono jedną uwagę, na podstawie której dokonano podziału obszaru planu na etapy (właściciel dokonał zmiany w ewidencji gruntów);

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

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

Do projektu planu sporządzona została prognoza finansowa, zgodnie z § 10 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404). Zgodnie z jej wynikami, przyjęcie projektu planu będzie miało długoterminowy pozytywny wpływ na budżet gminy. W związku z przyrostem zabudowy na obszarze planu, wzrosną dochody z podatku od nieruchomości. Istnieje również możliwość uzyskania dodatkowego przychodu z opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Uchwalenie planu będzie miało długoterminowo pozytywny wpływ na stan finansów publicznych. W związku z przyrostem zabudowy na obszarze planu, wzrosną dochody z podatku od nieruchomości. Istnieje również możliwość uzyskania dodatkowego przychodu z opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.