



**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W GRODZISKU MAZOWIECKIM**

z dnia 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kozerki
po wschodniej stronie ul. Jowisza w gminie Grodzisk Mazowiecki**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) oraz 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) 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 654/2013 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 27 listopada 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kozerki po wschodniej stronie ul. Jowisza w gminie Grodzisk Mazowiecki, zmienionej uchwałą Nr 43/2024 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 26 czerwca 2024 r. w sprawie zmiany uchwały Nr 654/2013 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 27 listopada 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kozerki po wschodniej stronie ul. Jowisza w gminie Grodzisk Mazowiecki, stwierdzając brak naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodzisk Mazowiecki” uchwalonego Uchwałą Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim 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. uchwała się co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kozerki po wschodniej stronie ul. Jowisza w gminie Grodzisk Mazowiecki, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar, którego granice przedstawione są na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) zwymiarowana odległość w metrach;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) rów do skanalizowania lub zmiany przebiegu;
- 6) granica strefy ochrony konserwatorskiej – zabytek archeologiczny;

BURMISTRZ
Tomasz Krupski

- 7) kapliczka;
- 8) strefa zieleni izolacyjnej;
- 9) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów.

2. Wskazuje się na rysunku planu, oznaczenia elementów informacyjnych wynikających z przepisów odrębnych: 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 określa 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 kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) 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 i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4;
- 12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 13) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 14) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 15) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W planie ze względu na występujące uwarunkowania nie określa się:

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

§ 4. 1. Ilekroć w planie jest mowa o:

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

- 2) dojeździe – należy przez to rozumieć istniejący lub dopuszczony planem, niewyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi fragment terenu, niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek budowlanych ;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, przed którą nie mogą być wysunięte budynki oraz budowle naziemne niebędące urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej. O ile ustalenia szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej, nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:
 - a) realizacji elementów termomodernizacji istniejących budynków,
 - b) części podziemnych budynków,
 - c) wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 1,5 m, takich części budynków, jak: balkony, werandy, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszenia dachu, schody zewnętrzne, rampy,
 - d) budynków infrastruktury technicznej i portierni,
 - e) ustalenia lit. b-d nie dotyczą nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony terenów wód powierzchniowych śródlądowych – rowów oznaczonych symbolem WR i terenów wód powierzchniowych śródlądowych – stawów oznaczonych symbolem WS, a także od granicy (konturu) lasu;
- 4) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć część działki budowlanej na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana, nieutwardzona, a także wody powierzchniowe; za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków i budowli;
- 5) 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 (bez pomieszczeń pomocniczych i komunikacji);
- 6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które zostało ustalone jako jedyne lub przeważające na działce budowlanej, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu podstawowym 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;
- 7) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć ustalone przeznaczenie inne niż podstawowe, 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;
- 8) przeznaczeniu towarzyszącym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe lub dopuszczalne, stanowiące uzupełnienie przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego, które nie zmienia charakteru tego przeznaczenia;
- 9) sięgaczu – należy przez to rozumieć wysuniętą część działki, przez którą odbywa się dostęp do drogi publicznej; sięgacz nie jest frontem działki;
- 10) 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;
- 11) strefie zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej o minimalnej szerokości 3 m , zgodnie z rysunkiem planu, i wysokości minimum 3 m, tworzący barierę wizualną, z możliwością przerwania w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. obiektów infrastruktury technicznej);
- 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 hotelarskie, zamieszkania zbiorowego,
- c) usługi administracji, biura i pośrednictwo finansowe,
- d) usługi poczty i telekomunikacji,
- e) usługi zdrowia,
- f) usługi gastronomii,
- g) usługi sportu, turystyki, rekreacji,
- h) usługi kultury (wystawy, ekspozycje, pracownie artystyczne, itp.),
- i) usługi oświaty,
- j) usługi rzemieślnicze (usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze, krawieckie, fotograficzne, zegarmistrzowskie, degustacyjne, naprawy serwisowe, itp.),
- k) usługi kurierskie, logistyka, magazyny,
- l) z wykluczeniem, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:
 - domów weselnych,
 - składowisk opału i odpadów,
 - obiektów służących przetwarzaniu odpadów,
 - złomowisk,
 - stacji paliw,
 - obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m²;

13) 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;

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 literowymi:

- 1) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 3) U/MN – teren usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) U – teren usług;
- 5) U-P – teren usług lub produkcji, składów i magazynów;
- 6) ZL – teren lasu;
- 7) ZN – teren zieleni naturalnej;
- 8) WR – teren wód powierzchniowych śródlądowych – rów;
- 9) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych – staw;
- 10) KDZ – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 11) KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 12) KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 13) KDPI – teren ciągu publicznego pieszo-jezdnego;
- 14) KDW – teren drogi wewnętrznej.

2. Ustala się, dla każdego terenu oznaczonego symbolem cyfrowo – literowym przeznaczenie określone w ustaleniach szczegółowych.

3. Ustala się, że symbol literowy przeznaczenia terenu rozdzielony myślnikiem oznacza równorzędność albo wymienność każdej z funkcji ustalonej w przeznaczeniu terenu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

4. Ustala się, że symbol literowy przeznaczenia terenu rozdzielony ukośnikiem oznacza dopuszczenie realizacji funkcji wymienionej po ukośniku.

5. Ustala się, że linie rozgraniczające teren drogi publicznej klasy zbiorczej 1KDZ są tożsame z granicami terenu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

6. Ustala się, że linie rozgraniczające tereny dróg publicznych klasy lokalnej KDL oraz klasy dojazdowej KDD, a także terenu ciągu pieszo-jezdnego 1KDPJ są tożsame z granicami terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

7. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego, na terenach innych niż wymienione w ust. 5, 6 zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 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) ustala się stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenów, budynków i urządzeń dla osób o ograniczonej mobilności;
- 3) zasady lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości:
 - a) ustala się lokalizowanie nowych budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - b) dopuszcza się nadbudowę, przebudowę, rozbudowę budynków częściowo zlokalizowanych poza wyznaczonymi liniami zabudowy, bez powiększenia powierzchni zabudowy tej części istniejącej budynków, która usytuowana jest w pasie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą, a linią zabudowy,
 - c) nakazuje się uwzględnienie nieprzekraczalnej linii zabudowy w przypadku wymiany zabudowy,
 - d) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy, wyłącznie dla budynków gospodarczych i garaży;
- 4) dopuszcza się modernizację i przebudowę istniejącej zabudowy, której funkcja różni się od przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego ustalonego planem, z zachowaniem wskaźników zagospodarowania terenu ustalonych planem;
- 5) dopuszcza się lokalizowanie nowej zabudowy na działkach budowlanych wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych z zastrzeżeniem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów;
- 6) zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów:
 - a) ustala się stosowanie odcieni elewacji spośród kolorów: białego, beżowego, kremowego i szarego,
 - b) dopuszcza się stosowanie odcieni elewacji spoza wyznaczonych w lit. a kolorów i przedziałów wyłącznie na fragmentach ścian budynku, takich jak pasy cokołowe, gzymsy oraz inne ozdobne elementy i detale architektoniczne, nieprzekraczających 10% powierzchni danej elewacji,
 - c) dopuszcza się stosowanie odcieni elewacji w kolorach charakterystycznych dla logo inwestycji lub inwestora na powierzchni nieprzekraczającej 20% powierzchni elewacji,
 - d) zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin typu siding, płytek glazury lub blachy falistej,
 - e) dopuszcza się przeszklenia elewacji budynku,
 - f) dopuszcza się stosowanie technologii solarnych na elewacji,
 - g) dopuszcza się inne kolory spoza wyznaczonych w lit. a kolorów dla stolarki okiennej i drzwiowej,

- h) ustala się stosowanie odcieni pokrycia dachów spośród kolorów: czarnego, szarego, brązowego i czerwonego,
 - i) dopuszcza się stosowanie technologii dachów solarnych,
 - j) ustala się ujednolicenie kolorystyki pokryć dachów innych niż płaskie, dla budynków zlokalizowanych na jednej działce budowlanej,
 - k) ustalenia lit. a oraz h nie dotyczą materiałów elewacyjnych i pokrycia dachów w kolorach dla nich naturalnych, w szczególności aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, drewna, betonu, ceramiki, kamienia;
- 7) zasady kształtowania geometrii dachów:
- a) ustala się stosowanie dachów dwu lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci głównych w zakresie 25°- 45°, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,
 - c) dopuszcza się, przy rozbudowie i nadbudowie istniejącej zabudowy, zachowanie istniejącej geometrii dachu;

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakazuje się dla działalności usługowej przekraczania dopuszczalnych norm w zakresie emisji szkodliwych substancji, promieniowania elektromagnetycznego, hałasu, wibracji poza działkę budowlaną, na której jest prowadzona, lub poza lokal użytkowy, w którym jest prowadzona;
- 2) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakazuje się lokalizacji 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;
- 4) zakazuje się odprowadzania ścieków do ziemi i wód, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakazuje się podczyszczenie wód opadowych, z powierzchni utwardzonych komunikacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) ustala się zasięg potencjalnego oddziaływania komunikacji od dróg publicznych oznaczonych symbolami KDZ, KDL i KDD pomiędzy skrajną krawędzią jezdni, a ustaloną w planie nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 7) nakazuje się zapewnienie standardu akustycznego, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, w przypadku realizacji na terenie lub jego części:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – należy traktować tereny oznaczone symbolami: MN, MN-U, U/MN, jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) zabudowy mieszkaniowej i usług innych niż wymienione w lit. c-g — należy traktować tereny oznaczone symbolami: MN, MN-U, U/MN, jako tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
 - c) szpitali – należy traktować tereny oznaczone symbolami: MN, MN-U, U/MN, U, jako tereny szpitali poza miastem,
 - d) zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, w szczególności szkół, przedszkoli, żłobków, klubów dziecięcych i ośrodków opiekuńczo wychowawczych – należy traktować tereny oznaczone symbolami: MN-U, U/MN, U, jako tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - e) domów opieki społecznej – należy traktować tereny oznaczone symbolami: MN-U, U/MN, U, jako tereny domów opieki społecznej,
 - f) usług sportu, turystyki i rekreacji – należy traktować tereny oznaczone symbolami: MN-U, U/MN, U jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe,

- g) obiektów zamieszkania zbiorowego – należy traktować tereny oznaczone symbolami: MN-U, U/MN, U jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 8) ustala się na każdej działce budowlanej minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
- 9) nakazuje się ograniczenie wycinki istniejących drzew i krzewów do minimum niezbędnego dla realizacji przeznaczenia terenu, przy czym dopuszcza się usunięcie drzewa lub krzewu z terenu nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) ustala się strefę zieleni izolacyjnej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 11) wskazuje się, że cały obszar planu znajduje się w zasięgu granic Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 2151 „Subniecka Warszawska – część centralna”, w którym obowiązują przepisy odrębne.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustala się, zgodnie z rysunkiem planu, granicę strefy ochrony konserwatorskiej – zabytek archeologiczny, wyznaczonej dla zabytku archeologicznego o nr ew. AZP 60-62/59 na terenach oznaczonych symbolami: 3KDD, 3ZN, w której obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) ustala się ochronę i zachowanie kapliczki na terenie oznaczonym symbolem 7MN, dla której:
- a) dopuszcza się roboty konserwacyjne,
 - b) ustala się zachowanie szaty roślinnej towarzyszącej obiektowi.

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

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się parametry działek, uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, z zastrzeżeniem pkt 3:
- a) minimalna powierzchnia działki:
 - 1200 m² na terenach oznaczonych symbolami MN, MN-U, U/MN,
 - 2000 m² na terenach oznaczonych symbolami U, U-P,
 - b) minimalna szerokość frontu działki:
 - 20 m na terenach oznaczonych symbolami MN, MN-U, U/MN,
 - 30 m na terenach oznaczonych symbolami U, U-P,
 - c) 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) nie ustala się minimalnej powierzchni dla działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, pod drogi, dojazdy i infrastrukturę techniczną oraz dla terenów oznaczonych symbolami: ZN, ZL i WS.

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

- 1) wyznacza się, na rysunku planu, rów do skanalizowania lub zmiany przebiegu z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego;
- 2) wskazuje się, na rysunku planu, rów skanalizowany z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego;
- 3) dopuszcza się zmianę przebiegu rowów skanalizowanych z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego;

- 4) dopuszcza się zastąpienie rowów drenażem opaskowym z zastrzeżeniem zachowania połączenia z systemem rowów poza obszarem planu z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego;
- 5) wskazuje się, na rysunku planu, obszar możliwego występowania gruntów o obniżonej nośności, na którym mogą występować niekorzystne warunki dla posadowienia obiektów budowlanych;
- 6) wskazuje się, na rysunku planu, obszar zadrzewień, zakrzewień: grunt Lz, Lzr wg ewidencji gruntów, na których mogą występować niekorzystne warunki dla budownictwa;
- 7) wskazuje się, na rysunku planu, strefę ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy (konturu) lasu, w której obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa budowlanego;
- 8) 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 komunikacji:

- 1) ustala się powiązanie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym:
 - a) od północy poprzez drogę publiczną ul. Generała G. Orlicz – Dreszera (poza granicami planu),
 - b) od zachodu poprzez drogę publiczną ul. Jowisza (częściowo w granicach planu),
 - c) od wschodu poprzez drogę publiczną ul. Marsa (częściowo w granicach planu);
- 2) ustala się podstawowy układ drogowy służący powiązaniom wewnętrznym obszaru planu, poprzez wydzielone liniami rozgraniczającymi tereny dróg publicznych:
 - a) klasy zbiorczej: 1KDZ – ul. Generała G. Orlicz – Dreszera,
 - b) klasy lokalnej: 1KDL – ul. Jowisza, 2KDL – ul. Marsa, 3KDL – ul. Marsa, 4KDL – ul. Marsa,
 - c) klasy dojazdowej: 1KDD – ul. Wenus, 2KDD, 3KDD,
 - d) oraz ciąg pieszo-jezdny 1KDPI;
- 3) dopuszcza się, do czasu realizacji ciągu pieszo-jezdnego 1KDPI wzdłuż drogi ul. G. Orlicz-Dreszera, położonej poza granicami planu, zachowanie obsługi z drogi publicznej ul. G. Orlicz-Dreszera zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) 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;
- 5) dopuszcza się realizację sięgaczy o szerokości nie mniejszej niż 5 m i maksymalnej długości nie większej niż 60 m;
- 6) dopuszcza się prowadzenie ruchu pieszego i rowerowego w liniach rozgraniczających terenów dróg publicznych KDZ, KDL, KDD, ciągów pieszo-jezdnych KDPI oraz terenów dróg wewnętrznych KDW;
- 7) ustala się zapewnienie dojazdu pożarowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zakazuje się w liniach rozgraniczających terenów dróg realizacji obiektów nie związanych z drogą, urządzeniami infrastruktury technicznej oraz komunikacją pieszą i rowerową.

2. 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) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna: 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny,
 - b) dla hurtowni, składów, magazynów, centrów logistycznych: 2 miejsca do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej lub 30 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych,

- c) dla zakładów produkcyjnych: 30 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych,
 - d) dla obiektów biurowo - administracyjnych: 3 miejsc do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - e) usługi handlu: 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal handlowy,
 - f) usługi oświaty: 25 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych oraz co najmniej 6 ogólnodostępnych miejsc do parkowania,
 - g) pozostałe usługi: 2 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal usługowy,
 - h) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej – odpowiednio według potrzeb;
- 3) ustala się realizację miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż określona w przepisach odrębnych.

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

- 1) ustala się zaopatrzenie terenu, przeznaczonego w planie na cele zabudowy, w infrastrukturę techniczną w ramach istniejących i rozbudowanych zbiorowych systemów uzbrojenia w:
- a) sieć wodociągową,
 - b) sieć kanalizacyjną,
 - c) sieć gazową,
 - d) sieć ciepłowniczą,
 - e) sieć elektroenergetyczną,
 - f) sieć telekomunikacyjną;
- 2) ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym;
- 3) w zakresie urządzeń infrastruktury technicznej:
- a) ustala się zachowanie istniejącej infrastruktury technicznej z możliwością rozbudowy, modernizacji i przebudowy,
 - b) ustala się lokalizowanie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej w dojazdach,
 - d) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, na całym obszarze planu, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem lit. g,
 - e) ustala się maksymalną wysokość obiektów infrastruktury technicznej – 12 m, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej,
 - f) nakazuje się stosowanie kablowych linii podziemnych przy budowie nowych i rozbudowie istniejących sieci elektroenergetycznych,
 - g) zakazuje się lokalizacji infrastruktury technicznej na terenach oznaczonych symbolem ZL.

2. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:

- 1) zaopatrzenie w wodę:
- a) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) nakazuje się uwzględnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzanie ścieków:
- a) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji 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);
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
- a) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z dojazdów do sieci kanalizacji deszczowej, rowów lub zbiorników, 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, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się możliwość 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 i 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) 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;
- 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, 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) obsługa telekomunikacyjna: ustala się zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne z sieci telekomunikacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) gospodarka odpadami: ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi oraz gminnymi przepisami porządkowymi.

§ 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, z wyłączeniem obiektów niezbędnych na czas budowy.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 14. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) przeznaczenie towarzyszące: zbiorniki retencyjne, rowy odwadniające, dojazdy, infrastruktura techniczna, miejsca do parkowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 6;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się, zgodnie z rysunkiem planu, nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - b) ustala się na jednej działce budowlanej realizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,
 - c) zakazuje się realizacji usług handlu w formie wbudowanego lokalu użytkowego o powierzchni sprzedaży powyżej 50 m²,
 - d) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży,
 - e) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnej,
 - f) ustala się zasady dotyczące lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości - zgodnie z § 6 pkt 3,
 - g) ustala się wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%,
 - 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 mieszkalnych, 6 m dla budynków gospodarczych i garaży, dla obiektów infrastruktury technicznej zgodnie z §12 ust. 1 pkt 3 lit. e,
 - h) ustala się kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów – zgodnie z § 6 pkt 6,
 - i) ustala się geometrię dachów – zgodnie z § 6 pkt 7,
 - j) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - 1200 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego z jednym lokalem mieszkalnym,
 - 2400 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego z dwoma lokalami mieszkalnymi;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zgodnie z § 7, przy czym na terenie 4MN ustala się strefę zieleni izolacyjnej - zgodnie z § 7 pkt 10;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: na terenie 7MN dla kapliczki – zgodnie z § 8 pkt 2;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: zgodnie z § 9;
- 7) ~~szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:~~
 - a) na terenie 7MN rów do skanalizowania lub zmiany przebiegu – zgodnie z § 10 pkt 1,
 - b) na terenie 12MN rów skanalizowany – zgodnie z § 10 pkt 2,
 - c) na terenach: 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN w zasięgu obszaru możliwego występowania gruntów o obniżonej nośności – zgodnie z § 10 pkt 5,

- d) na terenach: 3MN, 5MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN w zasięgu obszaru zadrzewień, zakrzewień: grunt Lz, Lzr wg ewidencji gruntów – zgodnie z § 10 pkt 6,
- e) na terenie 3MN w strefie ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy (konturu) lasu - zgodnie z § 10 pkt 7;
- 8) obsługę komunikacyjną terenów:
- a) teren 1MN z drogi: 2KDL – ul. Marsa,
 - b) teren 2MN z drogi: ul. Marsa położna poza obszarem planu,
 - c) teren 3MN z dróg: 1KDW, 2KDW oraz ul. Marsa położona poza obszarem planu,
 - d) teren 4MN z drogi: 1KDL – ul. Jowisza,
 - e) teren 5MN z dróg: 3KDW, 4KDW,
 - f) teren 6MN z dróg: 1KDL – ul. Jowisza, 4KDW poprzez tereny 3WR, 7MN i 7WR,
 - g) teren 7MN z drogi: 1KDL – ul. Jowisza,
 - h) teren 8MN z dróg: 4KDW, 6KDW,
 - i) teren 9MN z drogi: 6KDW,
 - j) teren 10MN z dróg: 4KDL – ul. Marsa, 6KDW,
 - k) teren 11MN z drogi: 6KDW,
 - l) teren 12MN z dróg: 4KDL – ul. Marsa, 6KDW,
 - m) dopuszcza się dostęp do nieruchomości poprzez dojazdy lub sięgacze, zgodnie z § 11 ust. 1 pkt 4 i 5;
- 9) zasady parkowania i sposobu realizacji miejsc do parkowania: zgodnie z § 11 ust. 2;
- 10) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: zgodnie z § 12 ust. 2;
- 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: 5%.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi,
 - b) przeznaczenie towarzyszące: zbiorniki retencyjne, rowy odwadniające, dojazdy, infrastruktura techniczna, miejsca do parkowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 6;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się, zgodnie z rysunkiem planu, nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - b) ustala się na jednej działce budowlanej realizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,
 - c) ustala się na jednej działce budowlanej realizację jednego budynku usługowego,
 - d) zakazuje się realizacji, w budynku mieszkalnym jednorodzinnym wolnostojącym, usług handlu w formie wbudowanego lokalu użytkowego o powierzchni sprzedaży powyżej 50 m²,
 - e) zakazuje się realizacji usług handlu w budynkach wolnostojących o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²,
 - f) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży,
 - 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 - zgodnie z § 6 pkt 3,
- i) ustala się wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu: - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%,
- 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 mieszkalnych i usługowych, 6 m dla budynków gospodarczych i garaży, dla obiektów infrastruktury technicznej zgodnie z §12 ust. 1 pkt 3 lit. e,
- j) ustala się kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów – zgodnie z § 6 pkt 6,
- k) ustala się geometrię dachów – zgodnie z § 6 pkt 7,
- l) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
- 2000 m² dla jednego budynku usługowego,
 - 1200 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego z jednym lokalem mieszkalnym,
 - 2400 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego z dwoma lokalami mieszkalnymi;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zgodnie z § 7, przy czym na terenie 6MN-U ustala się strefę zieleni izolacyjnej - zgodnie z § 7 pkt 10;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: zgodnie z § 9;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
- a) na terenach: 1MN-U, 4MN-U, 6MN-U w zasięgu obszaru możliwego występowania gruntów o obniżonej nośności – zgodnie z § 10 pkt 5,
 - b) na terenach: 1MN-U, 2MN-U w strefie ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy (konturu) lasu - zgodnie z § 10 pkt 7;
- 7) obsługę komunikacyjną terenów:
- a) teren 1MN-U z dróg: 1KDL – ul. Jowisza, 1KDD – ul. Wenus,
 - b) teren 2MN-U z dróg: 2KDL – ul. Marsa, 1KDD – ul. Wenus, 2KDD,
 - c) teren 3MN-U z dróg: 2KDD, 1KDW,
 - d) teren 4MN-U z drogi: 1KDW,
 - e) teren 5MN-U z drogi: ul. Marsa położona poza obszarem planu,
 - f) teren 6MN-U z drogi: 2KDW,
 - g) dopuszcza się dostęp do nieruchomości poprzez dojazdy lub sięgacze, zgodnie z § 11 ust. 1 pkt 4 i 5;
- 8) zasady parkowania i sposobu realizacji miejsc do parkowania: zgodnie z § 11 ust. 2;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: zgodnie z § 12 ust. 2;
- 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: 10%.

§ 16. Dla terenów usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1U/MN, 2U/MN, 3U/MN, 4U/MN, 5U/MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: usługi,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - c) przeznaczenie towarzyszące: zbiorniki retencyjne, rowy odwadniające, dojazdy, miejsca do parkowania, infrastruktura techniczna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 6;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się, zgodnie z rysunkiem planu, nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - b) ustala się na jednej działce budowlanej realizację jednego budynku usługowego,
 - c) dopuszcza się na jednej działce budowlanej realizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,
 - d) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży,
 - 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 § 6 pkt 3,
 - g) ustala się wskaźniki zabudowy i zagospodarowania:
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%,
 - minimalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,1,
 - maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 1,5,
 - maksymalną wysokość zabudowy: 12 m, przy czym 12 m dla budynków mieszkalnych, 12 m dla budynków usługowych, 6 m dla budynków gospodarczych i garaży, dla obiektów infrastruktury technicznej zgodnie z §12 ust. 1 pkt 3 lit. e,
 - h) ustala się kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów – zgodnie z § 6 pkt 6,
 - i) ustala się geometrię dachów – zgodnie z § 6 pkt 7,
 - j) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - 2000 m² dla jednego budynku usługowego,
 - 1200 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego z jednym lokalem mieszkalnym,
 - 2400 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego z dwoma lokalami mieszkalnymi;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zgodnie z § 7;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: zgodnie z § 9;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
 - a) na terenach: 2U/MN, 3U/MN, 4U/MN, 5U/MN w zasięgu obszaru możliwego występowania gruntów o obniżonej nośności – zgodnie z § 10 pkt 5,
 - b) na terenach: 3U/MN, 4U/MN w zasięgu obszaru zadrzewień, zakrzewień: grunt Lz, Lzr wg ewidencji gruntów – zgodnie z § 10 pkt 6,
 - c) na terenie 1U/MN w strefie ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy (konturu) lasu - zgodnie z § 10 pkt 7;

- 7) obsługę komunikacyjną terenów:
- a) teren 1U/MN z dróg: ul. Marsa położona poza obszarem planu, 3KDD,
 - b) teren 2U/MN z dróg: 3KDL – ul. Marsa, 3KDD, 3KDW,
 - c) teren 3U/MN z dróg: 3KDL – ul. Marsa, 3KDW, 4KDW,
 - d) teren 4U/MN z dróg: 3KDL – ul. Marsa, 4KDL – ul. Marsa, 4KDW, 5KDW,
 - e) teren 5U/MN z dróg: 4KDL – ul. Marsa, 5KDW,
 - f) dopuszcza się dostęp do nieruchomości poprzez dojazdy lub sięgacze, zgodnie z § 11 ust. 1 pkt 4 i 5;
- 8) zasady parkowania i sposobu realizacji miejsc do parkowania: zgodnie z § 11 ust. 2;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: zgodnie z § 12 ust. 2;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia 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: 10%.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) przeznaczenie podstawowe: usługi,
 - b) przeznaczenie towarzyszące: zbiorniki retencyjne, rowy odwadniające, infrastruktura techniczna, miejsca do parkowania, dojazdy;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 6;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) ustala się, zgodnie z rysunkiem planu, nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - b) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży,
 - c) dopuszcza się realizację składu węgla,
 - 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 § 6 pkt 3,
 - f) ustala się wskaźniki zabudowy i zagospodarowania:
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%,
 - minimalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,1,
 - maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 2,8,
 - maksymalną wysokość zabudowy: 20 m, przy czym: 20 m dla budynków usługowych, 6 m dla budynków gospodarczych i garaży, dla obiektów infrastruktury technicznej zgodnie z §12 ust. 1 pkt 3 lit. e,
 - g) ustala się kolorystykę obiektów budowlanych i pokrycia dachów: zgodnie z § 6 pkt 6,
 - h) ustala się geometrię dachów: zgodnie z § 6 pkt 7,
 - i) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 2000 m²;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zgodnie z § 7, przy czym na terenie ustala się strefę zieleni izolacyjnej, zgodnie z § 7 pkt 10;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: zgodnie z § 9;

- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: w strefie ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy (konturu) lasu - zgodnie z § 10 pkt 7;
- 7) obsługę komunikacyjną terenu:
 - a) teren 1U: z dróg 1KDZ – ul. Generała G. Orlicz - Dreszera, 1KDL – ul. Jowisza, 1KDD – ul. Wenus, 1KDPI,
 - b) dopuszcza się, do czasu realizacji ciągu pieszo-jezdnego 1KDPI, zachowanie obsługi z drogi publicznej ul. Generała G. Orlicz – Dreszera, położonej poza granicami planu,
 - c) dopuszcza się dostęp do nieruchomości poprzez dojazdy lub sięgacze, zgodnie z § 11 ust. 1 pkt 4 i 5;
- 8) zasady parkowania i sposobu realizacji miejsc do parkowania: zgodnie z § 11 ust. 2;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: zgodnie z § 12 ust. 2;
- 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: 10%.

§ 18. Dla terenów usług oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2U, 3U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: usługi,
 - b) przeznaczenie towarzyszące: zbiorniki retencyjne, rowy odwadniające, infrastruktura techniczna, miejsca do parkowania, dojazdy;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 6,
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się, zgodnie z rysunkiem planu, nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - b) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży,
 - c) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnej,
 - d) ustala się zasady lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości - zgodnie z § 6 pkt 3,
 - e) ustala się wskaźniki zabudowy i zagospodarowania:
 - 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: 16 m, przy czym: 16 m dla budynków usługowych, 6 m dla budynków gospodarczych i garaży, dla obiektów infrastruktury technicznej zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 3 lit. e,
 - f) ustala się kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów: zgodnie z § 6 pkt 6,
 - g) ustala się geometrię dachów: zgodnie z § 6 pkt 7,
 - ~~h) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 2000 m²;~~
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zgodnie z § 7, przy czym na terenach: 2U, 3U ustala się strefę zieleni izolacyjnej: zgodnie z § 7 pkt 10;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: zgodnie z § 9;

- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
- a) na terenie 3U w zasięgu obszaru możliwego występowania gruntów o obniżonej nośności – zgodnie z § 10 pkt 5,
 - b) na terenie 2U w strefie ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy (konturu) lasu - zgodnie z § 10 pkt 7;
- 7) obsługę komunikacyjną terenów:
- a) teren 2U z dróg: 2KDL – ul. Marsa, 1KDD – ul. Wenus, 1KDPI,
 - b) teren 3U z dróg: 1KDL – ul. Jowisza, 1KDD – ul. Wenus, 1KDW,
 - c) dla terenu 2U dopuszcza się, do czasu realizacji ciągu pieszo-jezdnego 1KD-PJ, zachowanie obsługi z drogi publicznej ul. Generała G. Orlicz – Dreszera, położonej poza granicami planu,
 - d) dopuszcza się dostęp do nieruchomości poprzez dojazdy lub sięgacze, zgodnie z § 11 ust. 1 pkt 4 i 5;
- 8) zasady parkowania i sposobu realizacji miejsc do parkowania: zgodnie z § 11 ust. 2;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: zgodnie z § 12 ust. 2;
- 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: 10%.

§ 19. Dla terenu usług lub produkcji, składów i magazynów oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U-P ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: usługi, produkcja, magazyny, składy,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna,
 - c) przeznaczenie towarzyszące: zbiorniki retencyjne, rowy odwadniające, miejsca do parkowania, dojazdy;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 6,
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się, zgodnie z rysunkiem planu, nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - b) dopuszcza się realizację warsztatów i myjni samochodowych,
 - c) zakazuje się realizacji usług z zakresu: ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu, turystyki i rekreacji, zamieszkania zbiorowego,
 - d) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży,
 - 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 § 6 pkt 3,
 - g) ustala się wskaźniki zabudowy i zagospodarowania:
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10%,
 - minimalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,1,
 - maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 2,8,
 - maksymalną wysokość zabudowy: 20 m, przy czym: 20 m dla budynków usługowych, produkcyjnych, magazynowych, składów, 12 m dla budynków gospodarczych i garaży, dla obiektów infrastruktury technicznej zgodnie z §12 ust. 1 pkt 3 lit e,

- h) ustala się kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów: zgodnie z § 6 pkt 6,
- i) ustala się geometrię dachów: zgodnie z § 6 pkt 7,
- j) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 2000 m²;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 7, przy czym na terenie ustala się strefę zieleni izolacyjnej: zgodnie z § 7 pkt 10;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: zgodnie z § 9;
- 6) obsługę komunikacyjną terenu:
 - a) z drogi: ul. Marsa położona poza obszarem planu, 2KDD, 1KDW;
 - b) dopuszcza się dostęp do nieruchomości poprzez dojazdy lub sięgacze, zgodnie z § 11 ust. 1 pkt 4 i 5;
- 7) zasady parkowania i sposobu realizacji miejsc do parkowania: zgodnie z § 11 ust. 2;
- 8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: zgodnie z § 12 ust. 2;
- 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: 10%.

§ 20. Dla terenów lasu oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1ZL, 2ZL ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: przeznaczenie podstawowe: teren lasu,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 6;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym zgodnie z planem urzędnictwa lasu,
 - b) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 95%,
 - c) zakazuje się zabudowy;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 7;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: na terenie 2ZL w zasięgu obszaru możliwego występowania gruntów o obniżonej nośności – zgodnie z § 10 pkt 5;
- 6) obsługę komunikacyjną terenów:
 - a) teren 1ZL z drogi: 1KDD – ul. Wenus,
 - b) teren 2ZL z drogi: ul. Marsa położona poza obszarem planu;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: zgodnie z § 12 ust. 2;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z § 13;
- 9) stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 1%.

§ 21. Dla terenów zieleni naturalnej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN, 6ZN, 7ZN, 8ZN, 9ZN, 10ZN, 11ZN, 12ZN, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: zielen naturalna,
 - b) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia wodne, zbiorniki retencyjne, rowy odwadniające, dojazdy, infrastruktura techniczna, miejsca do parkowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 6;

- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) zakazuje się lokalizowania budynków,
 - b) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%,
 - c) ustala się maksymalną wysokość budowli: 4 m, przy czym dla infrastruktury technicznej zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 3 lit e;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zgodnie z § 7;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: na terenie 3ZN w granicy strefy ochrony konserwatorskiej - zabytek archeologiczny – zgodnie z § 8 pkt 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, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
- a) na terenach: 1ZN, 2ZN, rów skanalizowany - zgodnie z § 10 pkt 2,
 - b) na terenach: 1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN, 6ZN, 7ZN, 8ZN, 9ZN, 10ZN, 11ZN, 12ZN w zasięgu obszaru możliwego występowania gruntów o obniżonej nośności - zgodnie z § 10 pkt 5,
 - c) na terenach: 3ZN, 7ZN, 8ZN, 9ZN, 10ZN, 11ZN, 12ZN w zasięgu obszaru zadrzewień, zakrzewień: grunt Lz, Lzr wg ewidencji gruntów – zgodnie z § 10 pkt 6,
 - d) na terenie 3ZN w strefie ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy (konturu) lasu – zgodnie z § 10 pkt 7;
- 7) obsługę komunikacyjną terenów:
- a) teren 1ZN z dróg: 1KDL – ul. Jowisza, 2KDW,
 - b) teren 2ZN z dróg: 1KDL – ul. Jowisza, 2KDW,
 - c) teren 3ZN z drogi: 3KDD,
 - d) teren 4ZN z drogi: 1KDL – ul. Jowisza poprzez teren 4MN,
 - e) teren 5ZN z drogi: 3KDW,
 - f) teren 6ZN z dróg: 3KDW, 4KDW,
 - g) teren 7ZN z dróg: 3KDW, 4KDW,
 - h) teren 8ZN z dróg: 4KDW, 6KDW,
 - i) teren 9ZN z dróg: 4KDW, 5KDW,
 - j) teren 10ZN z dróg: 5KDW, 6KDW,
 - k) teren 11ZN z drogi: 6KDW,
 - l) teren 12ZN z drogi: 6KDW;
 - m) dopuszcza się dostęp do nieruchomości poprzez dojazdy lub sięgacze, zgodnie z § 11 ust. 1 pkt 4 i 5;
- 8) zasady parkowania i sposobu realizacji miejsc do parkowania: zgodnie z § 11 ust. 2;
- 9) zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: zgodnie z § 12 ust. 2;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z § 13, przy czym na terenie 3ZN - zgodnie z § 13 pkt 1;
- 11) ~~stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 1%.~~

§ 22. Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych - rowów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1WR, 2WR, 3WR, 4WR, 5WR, 6WR, 7WR, 8WR, 9WR, 10WR, 11WR, 12WR, 13WR, 14WR ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe – rów,
 - b) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia wodne, infrastruktura techniczna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 6;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) dopuszcza się przekrycia rowów melioracyjnych wyłącznie celem realizacji przejść i przejazdów z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) nakazuje się zachowanie ciągłości rowów,
 - c) zakazuje się zabudowy za wyjątkiem budowli i urządzeń wodnych,
 - d) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%,
 - e) ustala się maksymalną wysokość budowli: 4 m, przy czym dla infrastruktury technicznej zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 3 lit e;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zgodnie z § 7;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
- a) na terenach: 1WR, 2WR, 3WR, 4WR, 5WR, 6WR, 7WR, 8WR, 9WR, 10WR, 11WR, 12WR w zasięgu obszaru możliwego występowania gruntów o obniżonej nośności – zgodnie z § 10 pkt 5,
 - b) na terenach: 9WR, 10WR, 12WR w zasięgu obszaru zadrzewień, zakrzewień: grunt Lz, Lzr wg ewidencji gruntów – zgodnie z § 10 pkt 6;
- 6) obsługę komunikacyjną terenów:
- a) teren 1WR z dróg: 1KDL – ul. Jowisza, 2KDW poprzez teren 2ZN,
 - b) teren 2WR z drogi: 1KDL – ul. Jowisza poprzez teren 4MN,
 - c) teren 3WR z drogi: 1KDL – ul. Jowisza poprzez teren 7MN,
 - d) teren 4WR z drogi: 3KDD poprzez teren 3ZN,
 - e) teren 5WR z drogi: 3KDW,
 - f) teren 6WR z dróg: 1KDL – ul. Jowisza, 3KDW, 4KDW poprzez tereny 4MN, 6MN, 7WR,
 - g) teren 7WR z dróg: 3KDW, 4KDW, 6KDW poprzez tereny 5MN, 8MN, 9MN, 11MN,
 - h) teren 8WR z dróg: 3KDW, 4KDW poprzez tereny 6ZN, 7ZN,
 - i) teren 9WR z dróg: 4KDW, 5KDW, 6KDW poprzez tereny 8ZN, 9ZN, 10ZN,
 - j) teren 10WR z drogi: 6KDW poprzez tereny 8MN, 9MN,
 - k) teren 11WR z drogi: 6KDW poprzez teren 11MN,
 - l) teren 12WR z drogi: 6KDW poprzez tereny 11ZN, 12ZN,
 - m) teren 13WR z drogi: 6KDW,
 - n) teren 14WR z drogi: 6KDW poprzez teren 12MN,
 - o) dopuszcza się dostęp do nieruchomości poprzez dojazdy lub sięgacze, zgodnie z § 11 ust. 1 pkt 4 i 5;
- 7) zasady parkowania i sposobu realizacji miejsc do parkowania: zgodnie z § 11 ust. 2;
- 8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: zgodnie z § 12 ust. 2;
- 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: 1%.

§ 23. Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych – stawów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe – staw,
 - b) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia wodne, infrastruktura techniczna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 6;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zakazuje się zabudowy za wyjątkiem budowli i urządzeń wodnych,
 - b) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%,
 - c) ustala się maksymalną wysokość budowli: 4 m, przy czym dla infrastruktury technicznej zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 3 lit e;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zgodnie z § 7;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
 - a) na terenach: 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS w zasięgu obszaru możliwego występowania gruntów o obniżonej nośności – zgodnie z § 10 pkt 5,
 - b) na terenie 3WS w zasięgu obszaru zadrzewień, zakrzewień: grunt Lz, Lzr wg ewidencji gruntów – zgodnie z § 10 pkt 6;
- 6) obsługę komunikacyjną terenów:
 - a) teren 1WS z dróg: 1KDL – ul. Jowisza, 2KDW,
 - b) teren 2WS z drogi: 1KDL – ul. Jowisza poprzez teren 2ZN,
 - c) teren 3WS z dróg: 1KDL – ul. Jowisza, 3KDD poprzez tereny 4MN, 3ZN, 4ZN,
 - d) teren 4WS z drogi: 3KDW poprzez teren 5ZN,
 - e) teren 5WS z dróg: 4KDW, 5KDW poprzez teren 9ZN,
 - f) teren 6WS z drogi: 6KDW;
 - g) dopuszcza się dostęp do nieruchomości poprzez dojazdy lub sięgacze, zgodnie z § 11 ust. 1 pkt 4 i 5;
- 7) zasady parkowania i sposobu realizacji miejsc do parkowania: zgodnie z § 11 ust. 2;
- 8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: zgodnie z § 12 ust. 2;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia 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: 1%.

§ 24. Dla terenu drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy zbiorczej,
 - b) przeznaczenie towarzyszące: zieleń urządzonej, zbiorniki retencyjne, rowy odwadniające, obiekty i urządzenia bezpieczeństwa ruchu drogowego, infrastruktura techniczna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 6;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,

- b) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, dla drogi 1KDZ – część ul. Generała G. Orlicz – Dreszera od 10 m do 28 m,
- c) dopuszcza się prowadzenie ruchu rowerowego,
- d) dopuszcza się obiekty i urządzenia służące komunikacji zbiorowej,
- e) ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych 9 m, przy czym dla infrastruktury technicznej zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 3 lit e;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zgodnie z § 7;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
 - a) na terenie 1KDZ rów do skanalizowania lub zmiany przebiegu - zgodnie z § 10 pkt 1,
 - b) na terenie 1KDZ rów skanalizowany - zgodnie z § 10 pkt 2;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji: zgodnie z § 11 ust. 1;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 12;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z § 13;
- 9) 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: 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej,
 - b) przeznaczenie towarzyszące: zieleń urządzona, zbiorniki retencyjne, rowy odwadniające, obiekty i urządzenia bezpieczeństwa ruchu drogowego, infrastruktura techniczna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 6;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,1%,
 - b) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - dla drogi 1KDL – ul. Jowisza od 12 m do 17 m,
 - dla drogi 2KDL, poszerzenie ulicy Marsa stanowiące jej zachodnią linię rozgraniczającą, od 0 m do 10 m,
 - dla drogi 3KDL, poszerzenie ulicy Marsa stanowiące jej zachodnią linię rozgraniczającą, od 0 m do 4 m,
 - dla drogi 4KDL, poszerzenie ulicy Marsa stanowiące jej zachodnią linię rozgraniczającą, od 1 m do 4 m,
 - c) dopuszcza się miejsca do parkowania,
 - d) dopuszcza się prowadzenie ruchu rowerowego,
 - e) dopuszcza się obiekty i urządzenia służące komunikacji zbiorowej,
 - f) ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych 9 m, przy czym dla infrastruktury technicznej zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 3 lit e;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zgodnie z § 7;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- a) na terenie 1KDL rów do skanalizowania lub zmiany przebiegu - zgodnie z § 10 pkt 1,
 - b) na terenie 1KDL rów skanalizowany - zgodnie z § 10 pkt 2,
 - c) na terenie 1KDL w zasięgu obszaru możliwego występowania gruntów o obniżonej nośności - zgodnie z § 10 pkt 5;
 - 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji: zgodnie z § 11;
 - 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 12;
 - 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z § 13;
 - 9) 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: 1KDD, 2KDD, 3KDD ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej,
 - b) przeznaczenie towarzyszące: zieleń urządzona, zbiorniki retencyjne, rowy odwadniające, obiekty i urządzenia bezpieczeństwa ruchu drogowego, infrastruktura techniczna;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 6;
 - 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 1%,
 - b) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - dla drogi 1KDD – ul. Wenus od 6 m do 10 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
 - dla drogi 2KDD 8 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
 - dla drogi 3KDD od 8 do 12,5 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania, zakończona placem do zawracania,
 - c) dopuszcza się miejsca do parkowania,
 - d) dopuszcza się prowadzenie ruchu rowerowego,
 - e) dopuszcza się obiekty i urządzenia służące komunikacji zbiorowej,
 - f) ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych: 9 m, przy czym dla infrastruktury technicznej zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 3 lit e;
 - 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zgodnie z § 7;
 - 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: teren 3KDD w granicy strefy ochrony konserwatorskiej - zabytek archeologiczny: zgodnie z § 8 pkt 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, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
 - a) na terenach: 1KDD, 3KDD w zasięgu obszaru możliwego występowania gruntów o obniżonej nośności - zgodnie z § 10 pkt 5,
 - b) na terenie 1KDD w strefie ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy (konturu) lasu - zgodnie z § 10 pkt 7;
 - 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji: zgodnie z § 11 ust. 1;
 - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: 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: 1%.

§ 27. Dla terenu ciągu publicznego pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1KDPJ ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: ciąg publiczny pieszo-jezdny,
 - b) przeznaczenie towarzyszące: zieleń urządzona, zbiorniki retencyjne, rowy odwadniające, obiekty i urządzenia bezpieczeństwa ruchu drogowego, infrastruktura techniczna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 6;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 1%,
 - b) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 8 m do 10,5 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
 - c) dopuszcza się miejsca do parkowania,
 - d) dopuszcza się prowadzenie ruchu rowerowego,
 - e) dopuszcza się obiekty i urządzenia służące komunikacji zbiorowej,
 - f) ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych: 9 m, przy czym dla infrastruktury technicznej zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 3 lit e;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zgodnie z § 7;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji: zgodnie z § 11 ust. 1;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 12;
- 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z § 13;
- 8) stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 1%.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna,
 - b) przeznaczenie towarzyszące: zieleń urządzona, zbiorniki retencyjne, rowy odwadniające, obiekty i urządzenia bezpieczeństwa ruchu drogowego, infrastruktura techniczna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 6;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 1%,
 - b) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - dla drogi 1KDW od 10 m do 17,5 m, zakończona placem do zawracania,
 - dla drogi 2KDW od 4 m do 13 m, zakończona placem do zawracania,
 - dla drogi 3KDW od 8 m do 12 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania, zakończona placem do zawracania,
 - dla drogi 4KDW od 8 m do 12 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania, zakończona placem do zawracania,
 - dla drogi 5KDW od 8 m do 12 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania, zakończona placem do zawracania,

- dla drogi 6KDW od 7 m do 12 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania, zakończona placem do zawracania,
- c) ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych 9 m, przy czym dla infrastruktury technicznej zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 3 lit e;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zgodnie z § 7;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
 - a) na terenach: 3KDW, 4KDW, 6KDW rów do skanalizowania lub zmiany przebiegu - zgodnie z § 10 pkt 1,
 - b) na terenach: 2KDW, 3KDW, 4KDW, 6KDW rów skanalizowany - zgodnie z § 10 pkt 2,
 - c) na terenach: 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW w zasięgu obszaru możliwego występowania gruntów o obniżonej nośności - zgodnie z § 10 pkt 5,
 - d) na terenie 4KDW w zasięgu obszaru zadrzewień, zakrzewień: grunt Lz, Lzr wg ewidencji gruntów – zgodnie z § 10 pkt 6;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji: zgodnie z § 11 ust. 1;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 12;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z § 13;
- 9) 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

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

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej

Joanna Wróblewska

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kozerki po wschodniej stronie ul. Jowisza w gminie Grodzisk Mazowiecki

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 Kozerki po wschodniej stronie ul. Jowisza w gminie Grodzisk Mazowiecki był wyłożony do publicznego wglądu dwa razy.

Do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu w okresie od dnia 15.02.2024 r. do 07.03.2024 r., z nieprzekraczalnym terminem składania uwag do dnia 22.03.2024 r. złożono 2 uwagi. Burmistrz Grodziska Mazowieckiego 1 uwagi nie uwzględnił.

Do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu w okresie od dnia 16.08.2024 r. do 06.09.2024 r., z nieprzekraczalnym terminem składania uwag do dnia 20.09.2024 r. złożono 1 uwagę. Burmistrz Grodziska Mazowieckiego uwagi nie uwzględnił;

W zakresie uwag nieuwzględnionych Rada Miejska w Grodzisku Mazowieckim, postanawia przyjmując następujący sposób ich rozpatrzenia:



LEGENDA  TEMA ZADANIA  GRANICZNY TYTUŁOWY  GRANICZNY TYTUŁOWY	USTALANIA STANOWISKA  PRACOWNIA  PRACOWNIA  PRACOWNIA	TEMA ZADANIA  PRACOWNIA  PRACOWNIA  PRACOWNIA	TEMA ZADANIA  PRACOWNIA  PRACOWNIA  PRACOWNIA	TEMA ZADANIA  PRACOWNIA  PRACOWNIA  PRACOWNIA	TEMA ZADANIA  PRACOWNIA  PRACOWNIA  PRACOWNIA
--	--	--	--	--	--

[illegible]

LEGENDA

-  GRANICA OBSZARU PLANU
-  GRANICA USTALONEJ OBSŁUGI PLANU
-  LINIA ROZDZIELAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZECIĄGU
-  LINIA ROZDZIELAJĄCA ZAGOSPODAROWANIA
-  ZMIANOWANA ODLEGŁOŚĆ W METRACH
-  NIEPRZECIĄGALNA LATA ZAGŁOBY
-  RÓW DO SKAŁI ZDROWIA LUB ZMIANY PRZECIEGU
-  GRANICA STRECHY OCHRONY KONSERWATYWNEJ
-  ZABYTEJ ARCHAJEJ OCHRONY
-  KAPLICA
-  STREFA ZIELENI IZOLACYJNEJ
-  PRZECIĄGALNE TERENY
-  TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINEJ
-  TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINEJ LUB USŁUG

[illegible][illegible]

 ZMIKOROWANA ODŁOGIŚĆ W METRACH POZA OBSZARU PLANU
 KONTAKT Z KANALAMI WODNYMI WZDŁUŻNIKIEM POZA OBSZARU PLANU
 NIEPRZEPRACALNA LUBA ZABUDOWA POZA OBSZARU PLANU
 KRAJOWIEC, EDZINA
 OBSZAR MOŻLIWIEGO WYSTĘPOWANIA GRUNTÓW O OGRNIŻONEJ KONOŚNOŚCI
 OBSZAR ZAPRZEŻENIA, ZAKREZWIEM, GRUNT L1, L2 WŁO ENDEMIKALNY GRUNTÓW

ONLY OBSZAR PLANU ZNAJDUJE SIĘ W ZASIĘGU GRANIC GŁÓWNEGO ZBIERNIKA

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy	Ustalania projektu planu	Rozstrzygnięcie Burmistrza Grodziska Mazowieckiego		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim w sprawie rozpatrzenia uwag	
1	2	3	4	5	6	Uwzględnione	niewzględnione	uwzględnione	niewzględnione
Wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu w okresie od dnia 15.02.2024 r. do 07.03.2024 r., z nieprzekraczalnym terminem składania uwag do dnia 22.03.2024 r.									
1	22.03.2024 r.	Osoba fizyczna	Wnosi o zmianę projektowanego przeznaczenia działki z 4MN-U na IUP.	Działka ew. nr 155/10 przy ul. Wenus obręb 0015 Kozierki	4MN-U		+	9	10
uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi: Wskazana działka wg dokumentu studium, znajduje się w obszarze, oznaczonym symbolem MU.1 t.j. tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej miejskiej, a nie w obszarze oznaczonym symbolem AG t.j. tereny aktywności gospodarczej i usług, a więc wnioskowana funkcja UP, a w tym teren produkcji, składów i magazynów, jest niezgodna ze studium.									
Wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu w okresie od dnia 16.08.2024 r. do 06.09.2024 r., z nieprzekraczalnym terminem składania uwag do dnia 20.09.2024 r.									
2.	21.08. 2024 r.	Sp. z o.o.	Wnosi o uwzględnienie możliwości lokalizacji odnawialnego źródła energii powyżej 1 MW. Na części działki o pow. 4,10 ha (pow. inwestycji do 3,80 ha) planuje budowę elektrowni słonecznej - odnawialnego źródła energii powyżej 1MW.	Działka ew. nr 162 obręb 0015 Kozierki	4MN, 3ZN, 4ZN, 3WS, 2WR, 3WR, 4WR, 6WR, 7WR,		+		

[illegible]

uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Wnioskodawca posiada prawnomocną decyzję pozwolenia na budowę elektrowni słonecznej, możliwa jest więc realizacja planowanego przedsięwzięcia w ramach uzyskanego pozwolenia. Z uwagi jednak na fakt, iż wskazana działka nie jest własnością składającego uwagę i zlokalizowana jest w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wynikającej z polityki przestrzennej gminy zawartej w studium, obejmującej znacznie większy teren, wprowadzenie nowej funkcji przemysłowej związanej z produkcją energii elektrycznej, w bezpośrednim sąsiedztwie i w samym środku terenów mieszkaniowych i terenów zieleni naturalnej, wpłynie negatywnie na dotychczasową funkcję mieszkaniową. Wprowadzenie funkcji przemysłowej, na tak dużym obszarze (niepełna 4 ha), obniży jakość zamieszkania w wyznaczonych terenach.

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 Kozerki po wschodniej stronie ul. Jowisza w gminie Grodzisk Mazowiecki.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kozerki po wschodniej stronie ul. Jowisza w gminie Grodzisk Mazowiecki 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.

Na podstawie art. 20 ust. 1 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (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 Kozerki po wschodniej stronie ul. Jowisza w gminie Grodzisk Mazowiecki.

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.

§ 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 Kozerki po wschodniej stronie ul. Jowisza w gminie Grodzisk Mazowiecki obejmują:

1) inwestycje realizowane samodzielnie w, lub poza liniami rozgraniczającymi (granicami pasa drogowego) dróg publicznych: KDZ, KDL, KDD oraz terenu ciągu publicznego pieszo-jezdnego KDPJ w tym prowadzenie robót budowlanych obejmujących drogę, ciąg pieszo-jezdny, infrastrukturę techniczną i zieleni,

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: KDZ, KDL, KDD oraz teren ciągu publicznego pieszo-jezdnego KDPI.

§ 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.
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 (Dz. U. z 2024 r., poz. 757) 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. (Dz. U. z 2024 r. poz. 266 z późn. zm.).

Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w
Grodzisku Mazowieckim
z dnia stycznia 2025 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 2024 r. poz. 1130) ujawnione
zostaną po kliknięciu w ikonę.

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kozerki po wschodniej stronie ul. Jowisza w Gminie Grodzisk Mazowiecki

Rada Miejska w Grodzisku Mazowieckim dnia 27 listopada 2013 r. podjęła Uchwałę Nr 654/2013 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kozerki po wschodniej stronie ul. Jowisza w gminie Grodzisk Mazowiecki zwanego dalej „planem”, do którego przeprowadzono analizy zasadności i zbadania stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodzisk Mazowiecki.

Uchwała zmieniona została Uchwałą Nr 43/2024 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 26 czerwca 2024 r. w sprawie zmiany uchwały Nr 654/2013 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 27 listopada 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kozerki po wschodniej stronie ul. Jowisza w gminie Grodzisk Mazowiecki. Zmiana ta wynikała z uwagi wniesionej przez mieszkańców do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu. Zgodnie z uwagą, właściciele działek poprosili o wyłączenie swoich działek z obszaru opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Uwaga została uwzględniona i przyjęto uchwałę zmieniającą obszar opracowania planu.

Planem objęto część wsi Kozerki, w granicach, które zostały wskazane w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały. Obszar projektu planu nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Celem sporządzanego planu jest określenie zasad i metod kształtowania ładu przestrzennego przy szczególnym uwzględnieniu 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 ok. 64 ha we wschodniej części wsi Kozerki. Teren znajduje się około 250 m na południowy zachód od obwodnicy Grodziska Mazowieckiego. Obszar w większości obejmuje tereny otwarte: grunty rolne, leśne oraz stawy. Zabudowa znajduje się głównie w północnej części terenu przy drodze wojewódzkiej nr 719 (ul. Generała G. Orlicz-Dreszera) oraz ul. Wenus. Rozwija się tam intensywnie zabudowa handlowo-usługowa i magazynowa.

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 przeznacza 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;
- obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² - w wyznaczonych obszarach.

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

Na obszarze południowej części terenów wiejskich Gminy Grodzisk Mazowiecki:

w obszarach lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, usług komercyjnych, biurowych oraz w obszarach zorganizowanej działalności inwestycyjnej:

- maksymalna wysokość zabudowy: mieszkaniowej jednorodzinnej - 12m, wielorodzinnej - 12m, usługowej - 16m;
- wysokość dominant architektonicznych i wysokościowych do ustalenia w mpzp;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: z zabudową mieszkaniową jednorodziną – 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 400m², bliźniaczą 750m², wolno stojącą 1000m²; z zabudową wielorodziną 500m², z zabudową usługową 2 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:

- 2) uzupełnienie i modernizację zabudowy z zapewnieniem ochrony wartości zabytkowych i kulturowych obszaru, z uwzględnianiem parametrów i wskaźników urbanistycznych dla terenów;
- 3) kształtowanie nowych centrów usługowych (lokalnych) i zespołów zabudowy o niskiej intensywności z podporządkowaniem form i zakresu zagospodarowania ochronie przyrodniczej i krajobrazowej;
- 4) kształtowanie enklaw zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach zadrzewionych objętych istniejącą parcelacją budowlaną;

- 5) wprowadzanie usług agroturystyki jako uzupełniającej funkcji obsługi ruchu turystycznego oraz formę aktywizacji gospodarczej i urbanizacji obszarów wiejskich;
- 6) porządkowanie zabudowy wokół skrzyżowań ulic i w otoczeniu tras wylotowych z miasta przez wprowadzanie nowych obiektów oraz likwidację zabudowy o charakterze tymczasowym;
- 7) rozwijanie układu drogowego i uzupełnienie układów drogowych w istniejących i planowanych osiedlach mieszkaniowych.

Priorytet dla lokalizowania:

- zabudowy mieszkaniowej 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: na pozostałych terenach wiejskich Gminy Grodzisk Mazowiecki:

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

AG – tereny aktywności gospodarczej i usług.

Założenia i kierunki zmian:

Tereny usytuowane głównie: w północnej części miasta oraz w rejonie wsi Natolin, Kłudno Stare, Tłuste, Kłudzienko, Adamów, Chlebna, Chrzanów Duży, Chrzanów Mały, w rejonie węzła autostradowego to tereny strategicznego rozwoju gminy, obszary przekształceń funkcjonalno – przestrzennych ukierunkowanych na skupianie zespołów zabudowy produkcyjno - usługowej, przy jednoczesnym ograniczaniu ich oddziaływania. To obszary wielofunkcyjne z priorytetem dla lokalizowania zabudowy produkcyjnej i usługowej.

Priorytet dla lokalizowania:

- obiekty przemysłowe, parki technologiczne oraz centra kongresowo - wystawiennicze, instytuty badawcze, inkubatory przedsiębiorczości itp.;

- obiekty handlowe prowadzące sprzedaż hurtową lub półhurtową oraz sprzedaż detaliczną towarów wyspecjalizowanych, wielkogabarytowych, wymagających dużych powierzchni magazynowania i specjalnego transportu itp.;
- funkcje usługowe, handlowe, magazynowo - składowe, bazy i składy.

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

- maksymalna wysokość zabudowy: AG - 20m; 1AG – 30m;
- wysokość dominant architektonicznych i wysokościowych do ustalenia w mpzp;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10%;
- dopuszcza się zabudowę przy granicy działki dla zabudowy pierzejowej;
- wskaźnik intensywności zabudowy w zakresie: 0,1-2,8 dla terenów AG; 0,1-4,2 dla terenu 1AG.

Re - tereny rolnicze - użytki zielone tereny o znaczeniu przyrodniczym,

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 rolniczych (R, Re): lokalizacji obiektów służących produkcji rolnej zgodnie z przepisami odrębnymi oraz prac budowlanych przy już istniejących obiektach budowlanych (zabudowy zagrodowej, zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej czyli zabudowy, o której mowa w przepisach odrębnych w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych);
- na terenach lasów: lokalizacji obiektów służących produkcji leśnej zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gruntów leśnych;
- realizacji inwestycji celu publicznego z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej w tym łączności publicznej;

Obowiązek ochrony gruntów organicznych w terenach rolniczych użytków zielonych (Re).

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

Zagospodarowanie lasów zgodnie z planami urządzenia lub planami ochrony.

W planie uszczegółowione zostały granice terenu 2ZL do granicy konturu klasyfikacyjnego Ls. Na części działki ewidencyjnej nr 160/4 zgodnie ze Studium wyznaczony został teren lasu. Jednakże, zgodnie z mapą ewidencyjną, uzyskaną na potrzeby sporządzenia planu, w północno-wschodniej części ww. działki jest użytek klasyfikacyjny Lzr. W związku z tym granice terenu 2ZL zostały zaprojektowane po granicy konturu klasyfikacyjnego Ls.

Projekt planu przeznacza tereny w planie pod:

MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;

U/MN – teren usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

U – teren usług;

U-P – teren usług lub produkcji, składów i magazynów;

ZL – teren lasu;

ZN – teren zieleni naturalnej;

WR – teren wód powierzchniowych śródlądowych – rów;

WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych – staw;

KDZ – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;

KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej;

KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;

KDPJ – teren ciągu publicznego pieszo-jezdnego;

KDW – teren drogi wewnętrznej;

Plan jest sporządzany z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130), w tym:

- 1) z wymaganiami ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzany plan miejscowy nie zaburza ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury. Sporządzany plan miejscowy określa przeznaczenie terenu, zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, a także określa stosowne nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, jak również sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – mających wpływ na kształtowanie ładu przestrzennego zgodnie z zasadami urbanistyki i architektury. Na obszarze planu nie wyznaczono przestrzeni publicznych;
- 2) potrzeby zrównoważonego rozwoju – sporządzony plan miejscowy zachowuje zasady zrównoważonego rozwoju;
- 3) z uwzględnieniem walorów architektonicznych i krajobrazowych – sporządzany plan miejscowy nie wpływa negatywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany;
- 4) z wymaganiami ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzany plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska. Obszar planu położony jest we wsi Kozierki. Na obszarze planu nie występują grunty rolne klas I-III. Na obszarze planu występują grunty leśne, które zapisami planu zostają zachowane jako teren lasu. Plan ustala kilka stref zieleni, których celem jest ochrona przed negatywnym wpływem na środowisko terenów usługowych oraz ochrona rowów;
- 5) z wymaganiami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w granicach obszaru planu występuje jeden zabytek archeologiczny objęty strefą ochrony, w granicach której obowiązują przepisy zgodne z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Ponadto plan obejmuje ochroną jedną kapliczkę (przy ulicy Jowisza);

- 6) z wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych – sporządzany plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Potrzeby osób niepełnosprawnych zostały uwzględnione poprzez nakaz realizacji miejsc do parkowania dla osób posiadających kartę parkingową i określenie ich minimalnej liczby w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych, nakazu dostosowania elementów ciągów komunikacyjnych oraz nakazu stosowania rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenów, budynków i urządzeń dla osób o ograniczonej mobilności;
- 7) z uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni – sporządzany plan miejscowy 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;
- 8) z uwzględnieniem prawa własności – sporządzany plan nie narusza w sposób nieuzasadniony i nadmierny praw właścicieli gruntów – gruntów prywatnych, ani gruntów gminy;
- 9) z uwzględnieniem potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzany plan miejscowy nie narusza obronności i bezpieczeństwa państwa. W obszarze planu nie występują obiekty ważne dla bezpieczeństwa i obronności państwa zgodnie z odrębnymi przepisami;
- 10) z uwzględnieniem potrzeb interesu publicznego – sporządzany plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego i zapewnia możliwość realizacji inwestycji celu publicznego takich jak budowa infrastruktury technicznej i dróg;
- 11) z uwzględnieniem potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – sporządzany plan miejscowy nie narusza potrzeb w tym zakresie;
- 12) z zapewnieniem udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków. Do uzgodnień do właściwych organów i instytucji plan wysłano we wrześniu 2023 r. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 15.02.2024 r. do 07.03.2024 r., natomiast uwagi do planu można było składać do dnia 22.03.2024 r. informacja o tym została umieszczona w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego. W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu została przeprowadzona dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu w terminie 26.02.2024 r., a do wyłożonego projektu planu została zapewniona możliwość składania uwag. Zarówno wnioski, jak i uwagi mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Podczas pierwszego wyłożenia wpłynęły dwie uwagi, na podstawie jednej z

nich podjęto uchwałę o zmianie granic obszaru planu. Na czas wyłożenia do publicznego wglądu projekt planu był zamieszczony na stronie internetowej Gminy Grodzisk Mazowiecki;

Drugie wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu nastąpiło w terminie od 16.08.2024 r. do 06.09.2024 r. Uwagi do projektu planu można było składać do 20.09.2024 r. Druga dyskusja publiczna nad projektem planu odbyła się 26.08.2024 r., a do wyłożonego projektu planu została zapewniona możliwość składania uwag. Zarówno wnioski, jak i uwagi mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Podczas drugiego wyłożenia wpłynęła jedna uwaga, która nie została uwzględniona. Na czas wyłożenia do publicznego wglądu projekt planu był zamieszczony na stronie internetowej Gminy Grodzisk Mazowiecki;

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

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

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

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.