

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W GRODZISKU MAZOWIECKIM**

z dnia 26 marca 2025 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wężyk
w gminie Grodzisk Mazowiecki Obszar I i Obszar II.**

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 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.) 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 1132/2024 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 28 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wężyk w gminie Grodzisk Mazowiecki Obszar I i Obszar II, stwierdzając brak naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodzisk Mazowiecki” uchwalonego Uchwałą Nr 588/2010 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 3 marca 2010 r. zmienioną: Uchwałą Nr 337/2012 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 22 maja 2012 r., Uchwałą Nr 738/2018 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 30 maja 2018 r., Uchwałą Nr 185/2019 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 30 września 2019 r., Uchwałą Nr 768/2022 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 29 czerwca 2022 r. oraz Uchwałą Nr 978/2023 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 28 czerwca 2023 r. uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wężyk w gminie Grodzisk Mazowiecki Obszar I i Obszar II, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar, którego granice przedstawione są na rysunku planu.

2. Integralną częścią uchwały są:

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

§ 2. 1. Następujące oznaczenia graficzne ustalone 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) granica terenu służącego organizacji imprez masowych;
- 6) granica terenu rekreacyjno-wypoczynkowego;
- 7) strefa ochrony konserwatorskiej – zabytek archeologiczny;
- 8) drzewo o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych;
- 9) przeznaczenie terenów.

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

Gmina nie zapoznała się z Projektem
Uchwały i kieruje go do Rady Miasta
do trybu uchwałodawczego

Burmistrz
Tomasz Krupski

- 1) drzewo pomnik przyrody wraz ze strefą ochrony 15 m;
- 2) strefa ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy (konturu) lasu;
- 3) granica strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

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

§ 3. 1. W planie ustala się:

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

2. W planie, ze względu na brak przesłanek, nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 3) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego;
- 4) krajobrazów priorytetowych określonych w planach zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego.

§ 4. 1. Ilekroć w planie jest mowa o:

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

- 2) **dojeżdźcie** – należy przez to rozumieć istniejący lub dopuszczony planem niewyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi fragment terenu, niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek budowlanych;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, przed którą nie mogą być wysunięte budynki, chyba że, ustalenia szczegółowe dla terenów stanowią inaczej, przy czym nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:
 - a) realizacji elementów termomodernizacji,
 - b) części podziemnych budynków,
 - c) wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 1,5 m, takich części budynków, jak: balkony, werandy, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszenia dachu, schody zewnętrzne, rampy,
 - d) miejsc do parkowania i dojazdów;
- 4) **sięgaczu** – należy przez to rozumieć wysuniętą część działki, przez którą odbywa się dostęp do drogi publicznej, przy czym sięgacz nie stanowi frontu działki;
- 5) **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;
- 6) **układzie odwadniającym** - należy przez to rozumieć układ obejmujący cieki naturalne lub sztuczne, kanały, rowy, drenaże, studnie i doły chłonne, zbiorniki retencyjne, ogrody deszczowe oraz szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej.

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

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

- 1) **MNW** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) **U** – teren usług;
- 3) **RZM** – teren zabudowy zagrodowej;
- 4) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 5) **L** – teren lasu;
- 6) **Z** – teren zieleni;
- 7) **KDL** – teren drogi lokalnej;
- 8) **KDD** – teren drogi dojazdowej;
- 9) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Ustala się, że granicami terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym są linie rozgraniczające terenów oznaczonych symbolami: I.1KDL, I.1KDD, II.1U, II.1KDD, II.2KDD, II.3KDD, II.4KDD.

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

4. Ustala się, zgodnie z rysunkiem planu, granice terenu rekreacyjno - wypoczynkowego obejmującą teren oznaczony symbolem: II.1U.

5. Ustala się, zgodnie z rysunkiem planu, granice terenu służącego organizacji imprez masowych obejmującą teren oznaczony symbolem: II.1U.

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

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

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się, że działalność usługowa nie może powodować przekraczania dopuszczalnych norm w zakresie emisji szkodliwych substancji, promieniowania elektromagnetycznego, hałasu oraz wibracji poza działkę budowlaną, na której jest prowadzona, a w przypadku zlokalizowania lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym – poza lokal użytkowy, w którym jest prowadzona ta działalność, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w tym także w zakresie łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, dróg, infrastruktury technicznej, inwestycji z zakresu łączności publicznej oraz przeznaczeń określonych w planie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakazuje się lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska oraz składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych w ilościach większych niż określone odrębnymi przepisami dla zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia awarii przemysłowej;
- 5) nakazuje się zapewnienie standardu akustycznego, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, przy czym dla realizacji na terenach lub ich części:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – należy traktować tereny oznaczone symbolami MNW jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży – należy traktować tereny oznaczone symbolami MNW, U jako tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - c) zabudowy zagrodowej - należy traktować tereny oznaczone symbolem RZM, jako tereny zabudowy zagrodowej;
- 6) wskazuje się, iż cały obszar planu znajduje się w zasięgu granic Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 2151 „Subniecka Warszawska – część centralna”, w którym obowiązują przepisy odrębne;
- 7) ustala się ochronę drzew o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych, wyznaczonych na rysunku planu:
 - a) zakazuje się utwardzania nawierzchni w bezpośrednim otoczeniu drzew tj. w odległości mniejszej niż 1,5 m od pnia, w sposób mogący prowadzić do pogorszenia ich stanu biologicznego,
 - b) zakazuje się wykonywania prac ziemnych w obrębie rzutu korony drzewa oraz w odległości mniejszej niż 3 m od pnia drzewa, z wyjątkiem metod nieingerujących w system korzeniowy;
- 8) nakazuje się by uciążliwości generowane przez: obiekty związane z chowem lub hodowlą zwierząt, obiekty inwentarskie i budynki inwentarskie, zawierały się w granicach, do których inwestor posiada tytuł prawny.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) wyznacza się przestrzenie publiczne, w skład których wchodzi teren oznaczony symbolami:
 - a) U,
 - b) KDL,
 - c) KDD;

- 2) dopuszcza się na terenach wymienionych w pkt 1 możliwość lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych związanych z organizacją okazjonalnych lub cyklicznych wydarzeń publicznych, występów artystycznych;
- 3) nakazuje się na terenach wymienionych w pkt 1 lit. b, c zachowanie ciągłości przejść pieszych i przejazdów;
- 4) ustala się zagospodarowanie terenów przestrzeni publicznych jako ogólnodostępne, w szczególności dla osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego: ustala się, zgodnie z rysunkiem planu, granicę strefy ochrony konserwatorskiej – zabytek archeologiczny, wyznaczoną dla zabytków archeologicznych o nr ew.: AZP 61-62/16, AZP 61-62/17 (na terenie II.4MNW), na obszarze której obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym.

§ 10. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów, w tym:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalną nadziemną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalną wysokość zabudowy,
 - f) maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 2) ustala się zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów:
 - a) ustala się stosowanie odcieni elewacji spośród kolorów: białego, beżowego, kremowego i szarego, z uwzględnieniem lit. b,
 - b) dopuszcza się stosowanie odcieni elewacji spoza wyznaczonych kolorów wyłącznie na fragmentach ścian budynku, takich jak pasy cokołowe, gzymsy oraz inne ozdobne elementy i detale architektoniczne, nieprzekraczających 10% powierzchni danej elewacji, a także na ścianach z zastosowaniem technologii solarnych,
 - c) dopuszcza się kolorystykę stanowiącą logo inwestycji lub inwestora na powierzchni nieprzekraczającej 10% powierzchni elewacji,
 - d) zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin typu siding, płytek glazury, blachy falistej,
 - e) dopuszcza się przeszklenia elewacji budynku,
 - f) dopuszcza się stosowanie technologii solarnych na elewacji budynku,
 - g) ustala się stosowanie kolorystyki pokrycia dachów spośród kolorów: grafitowego, czarnego, szarego, brązowego i czerwonego, z uwzględnieniem lit. h,
 - h) dopuszcza się stosowanie pokryć dachowych z zastosowaniem technologii solarnych,
 - i) nakazuje się ujednolicenie kolorystyki pokrycia dachów innych niż płaskie, dla budynków zlokalizowanych na jednej działce budowlanej,
 - j) ustalenia lit. a oraz g nie dotyczą materiałów elewacyjnych oraz pokrycia dachów w kolorach dla nich naturalnych, w szczególności aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, drewna, betonu, ceramiki, kamienia;
- 3) ustala się zasady lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości:
 - a) ustala się lokalizowanie nowych budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,

- b) dopuszcza się nadbudowę, przebudowę, rozbudowę budynków częściowo zlokalizowanych poza wyznaczonymi liniami zabudowy, bez powiększenia powierzchni zabudowy tej części istniejącej budynków, która usytuowana jest w pasie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą, a linią zabudowy;
- 4) ustala się zasady parkowania i sposobu realizacji miejsc do parkowania:
- a) ustala się miejsca do parkowania na działkach budowlanych, na których realizowana jest inwestycja,
- b) ustala się następujące wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania, z zastrzeżeniem lit. c:
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny,
 - dla obiektów biurowo - administracyjnych: 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - dla usług handlu: 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal handlowy,
 - dla usług gastronomii, usług hotelarskich: 3 miejsca do parkowania na 10 miejsc konsumpcji lub noclegowych,
 - dla usług oświaty: 3 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych oraz, co najmniej 6 ogólnodostępnych miejsc do parkowania,
 - dla pozostałych usług: 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych,
 - dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb,
 - dla terenów Z, WS, L nie zachodzi potrzeba określenia liczby miejsc do parkowania,
- c) ustala się realizację miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie dla usług: 2% ogólnej liczby miejsc do parkowania;
- 5) dopuszcza się lokalizacje budowli ochronnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się parametry działek, uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, z zastrzeżeniem pkt 3:
- a) dla terenów oznaczonych symbolem MNW:
- minimalna powierzchnia działki 3 000 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki: 20 m,
- b) dla terenu oznaczonego symbolem U:
- minimalna powierzchnia działki 1 500 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki: 20 m;
- 3) nie ustala się minimalnej powierzchni dla działek, uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, pod drogi, dojazdy, infrastrukturę techniczną oraz dla terenów oznaczonych symbolami: L, Z, WS;
- 4) ustala się kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 60° do 120°, z wyjątkiem tworzenia trójkątów widoczności i placów do zawracania dla których dopuszcza się kąt w przedziale od 45° do 135°.

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

- 1) wskazuje się, iż cały obszar planu znajduje się w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w której obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody i środowiska;

- 2) wskazuje się zgodnie z rysunkiem planu, drzewo pomnik przyrody wraz ze strefą ochrony 15 m, w której obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody, na terenach oznaczanych symbolami:
 - a) II.9MNW – jedno drzewo: Grab zwyczajny (Grab pospolity),
 - b) II.10MNW – trzy drzewa: Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały) i dwie Lipy drobnolistne,
 - c) II.4MNW, II.8MNW, II.9MNW, II.10MNW, II.4KDD, II.10KR – strefa ochrony 15 m od pomnika przyrody;
- 3) wskazuje się, zgodnie z rysunkiem planu, obszar zadrzewień, zakrzewień: grunt Lz, Lzr wg ewidencji gruntów, na którym mogą występować niekorzystne warunki dla budownictwa;
- 4) wskazuje się, zgodnie z rysunkiem planu, strefę ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy (konturu) lasu, w której obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa budowlanego;
- 5) wskazuje się, zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń: na terenie całej gminy Grodzisk Mazowiecki zgodnie z przyjętą Uchwałą Krajobrazową.

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

- 1) ustala się zaopatrzenie terenu, przeznaczonych w planie na cele zabudowy, w infrastrukturę techniczną w ramach istniejących i rozbudowanych zbiorowych systemów uzbrojenia w:
 - a) sieć wodociągową,
 - b) sieć kanalizacyjną,
 - c) sieć gazową,
 - d) sieć elektroenergetyczną,
 - e) sieć ciepłowniczą,
 - f) sieć telekomunikacyjną;
- 2) ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym;
- 3) w stosunku do urządzeń infrastruktury technicznej:
 - a) ustala się lokalizowanie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej w dojazdach,
 - c) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej, w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą tereny,
 - d) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w liniach rozgraniczających tereny nie wymienionych w lit. a, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) ustala się maksymalną wysokość obiektów infrastruktury technicznej: 20 m, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej.

2. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:

1) zaopatrzenie w wodę:

- a) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm,
- b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) nakazuje się uwzględnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) odprowadzanie ścieków:

- a) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy nie mniejszej niż 63 mm,

- b) dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) ustala się odprowadzanie ścieków przemysłowych do kanalizacji, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) dopuszcza się odprowadzenie ścieków przemysłowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) dopuszcza się sytuowanie lokalnych urządzeń zbiornikowo – tłocznych (pompowni),
- f) zakazuje się odprowadzania ścieków do ziemi i wód, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:

- a) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z dróg, dojazdów i sięgaczy do sieci kanalizacji deszczowej, rowów lub zbiorników, układu odwadniającego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej na własny teren lub do układu odwadniającego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej na własny teren nieutwardzony lub do układu odwadniającego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) dopuszcza się możliwości odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenu działki budowlanej do sieci kanalizacji deszczowej, w sytuacji braku możliwości odprowadzania na własny teren nieutwardzony, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) nakazuje się podczyszczenie wód opadowych, z powierzchni utwardzonych komunikacji, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenu działki budowlanej do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- g) zakazuje się w granicach działki budowlanej zmiany naturalnego spływu wód opadowych i roztopowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zaopatrzenie w energię elektryczną:

- a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
- b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z urządzeń kogeneracyjnych oraz obiektów wykorzystujących odnawialne źródła energii o nieprzekraczalnej mocy zgodnej z przepisami odrębnymi,
- c) nakazuje się stosowanie kablowych linii podziemnych przy budowie nowych i rozbudowie istniejących sieci elektroenergetycznych;

5) zaopatrzenie w gaz:

- a) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego ciśnienia przewodami o średnicy nie mniejszej niż 32 mm,
- b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników gazowych dla celów bytowych i gospodarczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) zaopatrzenie w ciepło:

- a) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem wysokosprawnych źródeł ciepła ograniczających emisję zanieczyszczeń do środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) dopuszcza się wytwarzanie ciepła z urządzeń kogeneracyjnych oraz obiektów wykorzystujących odnawialne źródła energii o nieprzekraczalnej mocy zgodnej z przepisami odrębnymi;

7) zaopatrzenie telekomunikacyjne: ustala się obsługę z sieci telekomunikacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) w zakresie gospodarki odpadami: ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi oraz gminnymi przepisami porządkowymi.

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

- 1) ustala się powiązanie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogi publiczne oznaczone symbolami: KDL, KDD;
- 2) ustala się podstawowy układ drogowy służący powiązaniom wewnętrznym obszaru planu, poprzez wydzielone liniami rozgraniczającymi tereny:
 - a) drogi lokalnej oznaczonej symbolem: KDL,
 - b) dróg dojazdowych oznaczonych symbolami: KDD,
 - c) komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone symbolami: KR;
- 3) dopuszcza się dostęp do działek budowlanych poprzez dojazdy, przy czym:
 - a) ustala się szerokość dojazdu nie mniejszą niż 8 m,
 - b) ustala się obowiązek zakończenia dojazdu obsługującego więcej niż 4 działki budowlane, placem do zawracania o średnicy nie mniejszej niż 12,5 m;
- 4) dopuszcza się realizację sięgaczy o szerokości nie mniejszej niż 5 m i maksymalnej długości nie większej niż 60 m;
- 5) ustala się zapewnienie dojazdu pożarowego do istniejących i projektowanych budynków i obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 16. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu miejscowego dla poszczególnych terenów objętych planem miejscowym:

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

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

Obszar I

Jednostka przestrzenna I

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

- 1) **przeznaczenie:** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:**
 - a) teren infrastruktury technicznej,
 - b) teren zieleni naturalnej,
 - c) teren zieleni urządzonej;
- 3) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu:** zgodnie z § 6;
- 4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** zgodnie z § 7;
- 5) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:** zgodnie z § 10, przy czym:
 - a) ustala się, zgodnie z rysunkiem planu, nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) ustala się na jednej działce budowlanej realizację nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,

- c) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży jako wolnostojące, dobudowane lub wbudowane,
- d) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
- e) ustala się wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5,
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3,
 - minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01,
 - maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,7,
 - maksymalną intensywność zabudowy: 1,2,
 - maksymalną wysokość zabudowy: 10 m dla budynków mieszkalnych, 6 m dla budynków gospodarczych i garaży, przy czym dla infrastruktury technicznej zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 3 lit e,
- f) ustala się kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów, zgodnie z § 10 pkt 2,
- g) ustala się zasady dotyczące lokalizacji oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, zgodnie z § 10 pkt 3,
- h) ustala się zasady parkowania i sposoby realizacji miejsc do parkowania, zgodnie z § 10 pkt 4,
- i) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 3 000 m²;
- 6) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:** zgodnie z § 11;
- 7) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:** zgodnie z § 12, przy czym:
 - a) w terenie lub jego części I.6MNW w zasięgu obszaru zadrzewień, zakrzewień: grunt Lz, Lzr wg ewidencji gruntów zgodnie z § 12 pkt 3,
 - b) w terenach lub ich części: I.1MNW, I.2MNW, I.4MNW, I.8MNW, I.9MNW w strefie ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy (konturu) lasu, zgodnie z § 12 pkt 4;
- 8) **zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:** zgodnie z § 13 ust. 2;
- 9) **obsługa komunikacyjna terenu** zgodnie z § 14, przy czym:
 - a) teren I.1MNW z przyległych dróg: KDL i KR,
 - b) teren I.2MNW z przyległych dróg: KDL i KR oraz z drogi ul. Kresowej poza obszarem planu,
 - c) teren I.3MNW z przyległych dróg: KDL i KR,
 - d) teren I.4MNW z przyległych dróg: KDL i KR,
 - e) teren I.5MNW z przyległych dróg: KDL i KR,
 - f) teren I.6MNW z przyległych dróg: KDL i KR,
 - g) teren I.7MNW z przyległych dróg: KDL i KR,
 - h) teren I.8MNW z przyległych dróg: KDL, KDD i KR,
 - i) teren I.9MNW z przyległych dróg: KDL, KDD i KR,
 - j) teren I.10MNW z przyległych dróg: KDL, KDD i KR,
 - k) dopuszcza się dostęp do nieruchomości poprzez dojazdy lub sięgacze, zgodnie z § 14 pkt 3, 4;
- 10) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zgodnie z § 15;

11) **stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** zgodnie z § 16.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **I.1L, I.2L**, ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** teren lasu;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu:** zgodnie z § 6;
- 3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** zgodnie z § 7;
- 4) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:** zgodnie z § 10, przy czym:
 - a) ustala się zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym zgodnie z planem urządzenia lasu,
 - b) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,95,
 - c) ustala się zasady parkowania i sposoby realizacji miejsc do parkowania, zgodnie z § 10 pkt 4;
- 5) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:** zgodnie z § 11;
- 6) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:** zgodnie z § 12;
- 7) **zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:** zgodnie z § 13 ust. 2;
- 8) **obsługa komunikacyjna terenu** zgodnie z § 14, przy czym:
 - a) teren I.1L z przyległej drogi KR, poprzez teren I.1MNW,
 - b) teren I.2L z przyległej drogi KDL, poprzez teren I.2MNW oraz z drogi ul. Kresowej poza obszarem planu,
 - c) dopuszcza się dostęp do nieruchomości poprzez dojazdy lub sięgacze, zgodnie z § 14 pkt 3, 4;
- 9) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:** zgodnie z § 15;
- 10) **stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** zgodnie z § 16.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **I.1KDL**, ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** teren drogi lokalnej;
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:**
 - a) teren infrastruktury technicznej,
 - b) teren zieleni naturalnej,
 - c) teren zieleni urządzonej;
- 3) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu:** zgodnie z § 6;
- 4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** zgodnie z § 7;
- 5) **wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** zgodnie z § 8;
- 6) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:** zgodnie z § 10, przy czym:
 - a) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,1,
 - b) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu od 6 m do 12 m,
 - c) dopuszcza się powiązania rowerowe,
 - d) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania,
 - e) dopuszcza się obiekty i urządzenia służące komunikacji zbiorowej,

- f) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 10 m, przy czym dla infrastruktury technicznej zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 3 lit e;
- 7) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:** zgodnie z § 11;
- 8) **szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:** zgodnie z § 12, przy czym w strefie ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy (konturu) lasu, zgodnie z § 12 pkt 4;
- 9) **zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:** zgodnie z § 13 ust. 2;
- 10) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zgodnie z § 15;
- 11) **stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** zgodnie z § 16.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **L1KDD** ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** teren drogi dojazdowej;
 - 2) **przeznaczenie uzupełniające:**
 - a) teren infrastruktury technicznej,
 - b) teren zieleni naturalnej,
 - c) teren zieleni urządzonej;
 - 3) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu:** zgodnie z § 6;
 - 4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** zgodnie z § 7;
 - 5) **wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** zgodnie z § 8;
 - 6) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:** zgodnie z § 10, przy czym:
 - a) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,1,
 - b) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu od 3 m do 12 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
 - c) dopuszcza się powiązania rowerowe,
 - d) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania,
 - e) dopuszcza się obiekty i urządzenia służące komunikacji zbiorowej,

f) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 10 m, przy czym dla infrastruktury technicznej zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 3 lit e;
 - 7) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:** zgodnie z § 11;
 - 8) **szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:** zgodnie z § 12, przy czym w strefie ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy (konturu) lasu, zgodnie z § 12 pkt 4;
 - 9) **zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:** zgodnie z § 13 ust. 2;
 - 10) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zgodnie z § 15;
 - 11) **stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** zgodnie z § 16.
- § 21.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **L1KR, L2KR, L3KR, L4KR, L5KR, L6KR, L7KR, L8KR, L9KR, L10KR**, ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:**
 - a) teren infrastruktury technicznej,
 - b) teren zieleni naturalnej,
 - c) teren zieleni urządzonej;
- 3) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu:** zgodnie z § 6;
- 4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** zgodnie z § 7;
- 5) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:** zgodnie z § 10, przy czym:
 - a) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,1,
 - b) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - dla drogi I.1KR: 2 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
 - dla drogi I.2KR: od 2 m do 14 m w granicy planu, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania,
 - dla drogi I.3KR: 10 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
 - dla drogi I.4KR: od 10 m do 13 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
 - dla drogi I.5KR: 10 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
 - dla drogi I.6KR: 10 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
 - dla drogi I.7KR: 10 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
 - dla drogi I.8KR: od 10 m do 17 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań oraz placami do zawracania,
 - dla drogi I.9KR: od 12 m do 16 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
 - dla drogi I.10KR: od 8 m do 9 m w granicy planu,
 - c) dopuszcza się powiązania rowerowe,
 - d) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania,
 - e) dopuszcza się obiekty i urządzenia służące komunikacji zbiorowej,
 - f) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 10 m, przy czym dla infrastruktury technicznej zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 3 lit e;
- 6) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:** zgodnie z § 11;
- 7) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:** zgodnie z § 12, przy czym w terenach lub ich części: I.1KR, I.2KR, I.10KR w strefie ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy (konturu) lasu, zgodnie z § 12 pkt 4;
- 8) **zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:** zgodnie z § 13 ust. 2;
- 9) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zgodnie z § 15;
- 10) **stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** zgodnie z § 16.

Obszar II

Jednostka przestrzenna II

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

- 1) **przeznaczenie:** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:**

- a) teren infrastruktury technicznej,
 - b) teren zieleni naturalnej,
 - c) teren zieleni urządzonej;
- 3) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu:** zgodnie z § 6;
- 4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** zgodnie z § 7, przy czym: w terenach II.2MNW, II.7MNW, II.8MNW, II.9MNW dla drzew o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych zgodnie z § 7 pkt 7;
- 5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** na terenie II.4MNW, w granicy strefy ochrony konserwatorskiej – zabytek archeologiczny zgodnie z § 9;
- 6) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:** zgodnie z § 10, przy czym:
- a) ustala się, zgodnie z rysunkiem planu, nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) ustala się na jednej działce budowlanej realizację nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,
 - c) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży jako wolnostojące, dobudowane lub wbudowane,
 - d) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
 - e) ustala się wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5,
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3,
 - minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01,
 - maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,7,
 - maksymalną intensywność zabudowy: 1,2,
 - maksymalną wysokość zabudowy: 10 m dla budynków mieszkalnych, 6 m dla budynków gospodarczych i garaży, przy czym dla infrastruktury technicznej, zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 3 lit e,
 - f) ustala się kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów, zgodnie z § 10 pkt 2,
 - g) ustala się zasady dotyczące lokalizacji oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, zgodnie z § 10 pkt 3,
 - h) ustala się zasady parkowania i sposoby realizacji miejsc do parkowania, zgodnie z § 10 pkt 4,
 - i) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 3 000 m²;
- 7) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:** zgodnie z § 11;
- 8) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:** zgodnie z § 12, przy czym:
- a) w terenach lub ich części: II.4MNW, II.8MNW, II.9MNW, II.10MNW dla drzewa pomnik przyrody wraz ze strefą ochrony 15 m, zgodnie z § 12 pkt 2,
 - b) w terenach lub ich części: II.5MNW, II.9MNW w zasięgu obszaru zadrzewień, zakrzewień: grunt Lz, Lzr wg ewidencji gruntów, zgodnie z § 12 pkt 3,
 - c) w terenach lub ich części: II.1MNW, II.2MNW, II.3MNW, II.4MNW, II.5MNW, II.6MNW, II.7MNW, II.8MNW, II.9MNW, II.10MNW w strefie ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy (konturu) lasu, zgodnie z § 12 pkt 4;
- 9) **zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:** zgodnie z § 13 ust. 2;

10) **obsługa komunikacyjna terenu** zgodnie z § 14, przy czym:

- a) teren II.1MNW z przyległej drogi KR,
- b) teren II.2MNW z przyległych dróg: KDD i KR,
- c) teren II.3MNW z przyległej drogi KR,
- d) teren II.4MNW z przyległych dróg: KDD i KR,
- e) teren II.5MNW z przyległych dróg: KDD i KR,
- f) teren II.6MNW z przyległych dróg: KDD i KR,
- g) teren II.7MNW z przyległych dróg: KDD i KR,
- h) teren II.8MNW z przyległych dróg: KDD i KR,
- i) teren II.9MNW z przyległych dróg: KDD i KR,
- j) teren II.10MNW z przyległych dróg: KDD i KR,
- k) dopuszcza się dostęp do nieruchomości poprzez dojazdy lub sięgacze, zgodnie z § 14 pkt 3, 4;

11) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zgodnie z § 15;

12) **stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** zgodnie z § 16.

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **II.1U**, ustala się:

1) **przeznaczenie:** teren usług;

2) **przeznaczenie uzupełniające:**

- a) teren infrastruktury technicznej,
- b) teren zieleni urządzonej,
- c) teren zieleni naturalnej;

3) **przeznaczenie wykluczone:**

- a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
- b) teren usług handlu hurtowego;

4) **położenie terenu w granicy terenu rekreacyjno – wypoczynkowego,** zgodnie z § 5 ust. 4;

5) **położenie terenu w granicy terenu służącego organizacji imprez masowych,** zgodnie z § 5 ust. 5;

6) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu:** zgodnie z § 6;

7) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** zgodnie z § 7;

8) **wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** zgodnie z § 8;

9) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:** zgodnie z § 10, przy czym:

- a) ustala się, zgodnie z rysunkiem planu, nieprzekraczalne linie zabudowy,
- b) ustala się na jednej działce budowlanej realizację nie więcej niż jednego budynku usługowego,
- c) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży jako wolnostojące, dobudowane lub wbudowane,
- d) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
- e) ustala się wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3,
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5,

- minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01,
 - maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,8,
 - maksymalną intensywność zabudowy: 1,5,
 - maksymalną wysokość zabudowy: 12 m dla budynków usługowych, 6 m dla budynków gospodarczych i garaży, przy czym dla infrastruktury technicznej, zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 3 lit e,
- f) ustala się kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów, zgodnie z § 10 pkt 2,
- g) ustala się zasady dotyczące lokalizacji oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, zgodnie z § 10 pkt 3,
- h) ustala się zasady parkowania i sposoby realizacji miejsc do parkowania, zgodnie z § 10 pkt 4,
- i) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 1 500 m²;
- 10) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:** zgodnie z § 11;
- 11) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:** zgodnie z § 12;
- 12) **zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:** zgodnie z § 13 ust. 2;
- 13) **obsługa komunikacyjna terenu:** zgodnie z § 14, przy czym:
- a) teren II.1U z przyległych dróg: KDD i KR,
 - b) dopuszcza się dostęp do nieruchomości poprzez dojazdy lub sięgacze, zgodnie z § 14 pkt 3, 4;
- 14) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zgodnie z § 15;
- 15) **stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** zgodnie z § 16.
- § 24.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **II.1RZM**, ustala się:
- 1) **przeznaczenie:** teren zabudowy zagrodowej;
 - 2) **przeznaczenie uzupełniające:**
 - a) teren infrastruktury technicznej,
 - b) teren zieleni urządzonej,
 - c) teren zieleni naturalnej;
 - 3) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu:** zgodnie z § 6;
 - 4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** zgodnie z § 7;
 - 5) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:** zgodnie z § 10, przy czym:
 - a) ustala się, zgodnie z rysunkiem planu, nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży jako wolnostojące, dobudowane lub wbudowane,
 - c) dopuszcza się realizację budynków inwentarskich jako wolnostojące,
 - d) dopuszcza się na jednej działce budowlanej realizację nie więcej niż jednego budynku inwentarskiego,
 - e) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
 - f) ustala się wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5,

- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3,
 - minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01,
 - maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,7,
 - maksymalną intensywność zabudowy: 1,2,
 - maksymalną wysokość zabudowy: 10 m dla budynków mieszkalnych, 6 m dla budynków gospodarczych, inwentarskich i garaży, przy czym dla infrastruktury technicznej zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 3 lit e,
- g) ustala się kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów, zgodnie z § 10 pkt 2,
- h) ustala się zasady dotyczące lokalizacji oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, zgodnie z § 10 pkt 3,
- i) ustala się zasady parkowania i sposoby realizacji miejsc do parkowania, zgodnie z § 10 pkt 4,
- j) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:** zgodnie z § 11;
- 7) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:** zgodnie z § 12, przy czym:
- a) w terenie lub jego części w zasięgu obszaru zadrzewień, zakrzewień: grunt Lz, Lzr wg ewidencji gruntów, zgodnie z § 12 pkt 3,
 - b) w terenie lub jego części w strefie ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy (konturu) lasu, zgodnie z § 12 pkt 4;
- 8) **zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:** zgodnie z § 13 ust. 2;
- 9) **obsługa komunikacyjna terenu:** zgodnie z § 14, przy czym:
- a) teren II.1RZM z przyległych dróg KR,
 - b) dopuszcza się dostęp do nieruchomości poprzez dojazdy lub sięgacze, zgodnie z § 14 pkt 3, 4;
- 10) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zgodnie z § 15;
- 11) **stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** zgodnie z § 16.
- § 25.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **II.1WS, II.2WS**, ustala się:
- 1) **przeznaczenie:** teren wód powierzchniowych śródlądowych;
 - 2) **przeznaczenie uzupełniające:**
 - a) teren infrastruktury technicznej,
 - b) teren zieleni;
 - 3) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu:** zgodnie z § 6;
 - 4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** zgodnie z § 7;
 - 5) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:** zgodnie z § 10, przy czym:
 - a) zakazuje się realizacji zabudowy za wyjątkiem budowli i urządzeń wodnych,
 - b) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,9,
 - c) maksymalną wysokość dla budowli: 4 m, przy czym dla infrastruktury technicznej, zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 3 lit e,

- d) ustala się zasady parkowania i sposoby realizacji miejsc do parkowania, zgodnie z § 10 pkt 4;
- 6) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:** zgodnie z § 11;
- 7) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:** zgodnie z § 12, przy czym: w strefie ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy (konturu) lasu, zgodnie z § 12 pkt 4;
- 8) **zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:** zgodnie z § 13 ust. 2;
- 9) **obsługę komunikacyjną terenu:** zgodnie z § 14, przy czym:
- a) teren II.1WS poprzez tereny: II.1Z, II.10MNW,
 - b) teren II.2WS poprzez tereny: II.1Z, II.10MNW,
 - c) dopuszcza się dostęp do nieruchomości poprzez dojazdy lub sięgacze, zgodnie z § 14 pkt 3 i 4;
- 10) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zgodnie z § 15;
- 11) **stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** zgodnie z § 16.

§ 26. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: II.1L, II.2L, II.3L, II.4L, II.5L, II.6L, II.7L ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** teren lasu;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu:** zgodnie z § 6;
- 3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** zgodnie z § 7;
- 4) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:** zgodnie z § 10, przy czym:
 - a) ustala się zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym zgodnie z planem urządzenia lasu,
 - b) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,95,
 - c) ustala się zasady parkowania i sposoby realizacji miejsc do parkowania, zgodnie z § 10 pkt 4;
- 5) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:** zgodnie z § 11;
- 6) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:** zgodnie z § 12;
- 7) **zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:** zgodnie z § 13 ust. 2;
- 8) **obsługa komunikacyjna terenu** zgodnie z § 14, przy czym:
 - a) teren II.1L z przyległej drogi KR, poprzez teren II.1RZM,
 - b) teren II.2L z przyległej drogi KR, poprzez tereny: II.1RZM, II.1MNW,
 - c) teren II.3L poprzez teren II.1MNW,
 - d) teren II.4L z przyległych dróg KR, poprzez teren II.8MNW,
 - e) teren II.5L z przyległej drogi KR, poprzez teren II.3MNW,
 - f) teren II.6L z przyległych dróg: KDD i KR, poprzez tereny: II.5MNW, II.6MNW,
 - g) teren II.7L poprzez teren II.10MNW,
 - h) dopuszcza się dostęp do nieruchomości poprzez dojazdy lub sięgacze, zgodnie z § 14 pkt 3, 4;
- 9) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zgodnie z § 15;

10) **stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** zgodnie z § 16.

§ 27. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **II.1Z, II.2Z**, ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** teren zieleni;
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:**
 - a) teren infrastruktury technicznej,
 - b) teren parkingu,
 - c) teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 3) **przeznaczenie wykluczane:** teren ogródków działkowych;
- 4) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu:** zgodnie z § 6;
- 5) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** zgodnie z § 7;
- 6) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:** zgodnie z § 10, przy czym:
 - a) ustala się wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,8,
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,1,
 - maksymalną wysokość zabudowy: 12 m, przy czym dla infrastruktury technicznej, zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 3 lit e,
 - b) ustala się zasady parkowania i sposoby realizacji miejsc do parkowania, zgodnie z § 10 pkt 4;
- 7) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:** zgodnie z § 11;
- 8) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:** zgodnie z § 12, przy czym:
 - a) w terenach lub ich części: **II.1Z, II.2Z** w zasięgu obszaru zadrzewień, zakrzewień: grunt Lz, Lzr wg ewidencji gruntów, zgodnie z § 12 pkt 3,
 - b) w terenach lub ich części: **II.1Z, II.2Z** w strefie ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy (konturu) lasu, zgodnie z § 12 pkt 4;
- 9) **zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:** zgodnie z § 13 ust. 2;
- 10) **obsługę komunikacyjną terenu:** zgodnie z § 14, przy czym:
 - a) teren **II.1Z** poprzez teren **II.10MNW**,
 - b) teren **II.2Z** poprzez teren **II.10MNW**,
 - c) dopuszcza się dostęp do nieruchomości poprzez dojazdy lub sięgacze, zgodnie z § 14 pkt 3 i 4;
- 11) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zgodnie z § 15;
- 12) **stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** zgodnie z § 16.

§ 28. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **II.1KDD, II.2KDD, II.3KDD, II.4KDD**, ustala się:

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

- c) teren zieleni urządzonej;
 - 3) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu:** zgodnie z § 6;
 - 4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** zgodnie z § 7;
 - 5) **wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** zgodnie z § 8;
 - 6) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:** zgodnie z § 10, przy czym:
 - a) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,1,
 - b) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - dla drogi II.1KDD od 0 m do 6 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania,
 - dla drogi II.2KDD od 0 m do 8 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania,
 - dla drogi II.3KDD: 6 m,
 - dla drogi II.4KDD od 5 m do 16 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
 - c) dopuszcza się powiązania rowerowe,
 - d) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania,
 - e) dopuszcza się obiekty i urządzenia służące komunikacji zbiorowej,
 - f) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 10 m, przy czym dla infrastruktury technicznej, zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 3 lit e;
 - 7) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:** zgodnie z § 11;
 - 8) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:** zgodnie z § 12, przy czym:
 - a) w terenie lub jego części II.4KDD dla strefy ochrony 15 m od pomnika przyrody, zgodnie z § 12 pkt 2,
 - b) w terenach lub ich części: II.1KDD, II.2KDD, II.3KDD w strefie ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy (konturu) lasu, zgodnie z § 12 pkt 4;
 - 9) **zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:** zgodnie z § 13 ust. 2;
 - 10) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zgodnie z § 15;
 - 11) **stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** zgodnie z § 16.
- § 29. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: II.1KR, II.2KR, II.3KR, II.4KR, II.5KR, II.6KR, II.7KR, II.8KR, II.9KR, II.10KR, II.11KR, II.12KR, II.13KR, II.14KR, II.15KR, II.16KR, II.17KR ustala się:
- 1) **przeznaczenie:** teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
 - 2) **przeznaczenie uzupełniające:**
 - a) teren infrastruktury technicznej,
 - b) teren zieleni naturalnej,
 - c) teren zieleni urządzonej;
 - 3) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu:** zgodnie z § 6;
 - 4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** zgodnie z § 7;
 - 5) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:** zgodnie z § 10, przy czym:
 - a) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,1,

b) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:

- dla drogi II.1KR: od 8 m do 13 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania oraz placem do zawracania,
- dla drogi II.2KR od 10 m do 20 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania oraz placami do zawracania,
- dla drogi II.3KR od 1,5 m do 11 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania,
- dla drogi II.4KR od 7 m do 9 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania,
- dla drogi II.5KR: od 10 m do 17 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania oraz placem do zawracania,
- dla drogi II.6KR: od 10 m do 17 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania oraz placem do zawracania,
- dla drogi II.7KR od 10 m do 17 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania oraz placem do zawracania,
- dla drogi II.8KR: od 10 m do 17 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania oraz placem do zawracania,
- dla drogi II.9KR: od 10 m do 17 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania oraz placem do zawracania,
- dla drogi II.10KR: 10 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
- dla drogi II.11KR od 6 m do 10 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania oraz placem do zawracania,
- dla drogi II.12KR: od 6 m do 9 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania oraz placem do zawracania,
- dla drogi II.13KR: 10 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
- dla drogi II.14KR od 10 m do 12 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
- dla drogi II.15KR: 10 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
- dla drogi II.16KR: od 10 m do 17 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania oraz placem do zawracania,
- dla drogi II.17KR: od 10 m do 17 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania oraz placem do zawracania,

c) dopuszcza się powiązania rowerowe,

d) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania,

e) dopuszcza się obiekty i urządzenia służące komunikacji zbiorowej,

f) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 10 m, przy czym dla infrastruktury technicznej zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 3 lit e;

6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: zgodnie z § 11;

7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: zgodnie z § 12, przy czym:

a) w terenie lub jego części II.10KR dla strefy ochrony 15 m od pomnika przyrody, zgodnie z § 12 pkt 2,

b) w terenach lub ich części: II.1KR, II.2KR, II.3KR, II.4KR, II.13KR, II.15KR, w strefie ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy (konturu) lasu, zgodnie z § 12 pkt 4;

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

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z § 15;

- 10) stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: zgodnie z § 16.

Rozdział 3.

Przepisy przejściowe i końcowe

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

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej

Joanna Wróblewska

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI WSI WĘŻYK W GMINIE GRODZISK MAZOWIECKI OBSZAR I

SKALA 1 : 1 000

0 100 200 Metrów



LEGENDA

OBOWIAZUJĄCE USTALENIA PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
ZWYMIAROWANA ODLEGŁOŚĆ W METRACH
NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- | | |
|---|---|
|  | TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ |
|  | TEREN LASU |
|  | TEREN DROGI LOKALNEJ |
|  | TEREN DROGI DOJAZDOWEJ |
|  | TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ W |

ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU WYNIKAJACE

- STREFA OGRANICZEŃ W LOKALIZOWANIU BUDYNKÓW
OD GRANICY (KONTURU) LASU**

INFORMACJE

- | | |
|---|-------------------------------------|
|  | GRANICA GMINY |
|  | GRANICA OBRĘBU EWIDENCYJNEGO |
|  | GRANICA EWIDENCYJNA DZIAŁKI |
|  | NUMER EWIDENCYJNY DZIAŁKI |
|  | GRANICA KONTURU KLASYFIKACYJNEGO |
|  | OZNACZENIE KONTURU KLASYFIKACYJNEGO |
|  | LINE ROZGRANICZAJĄCE OZNACZENIE |
|  | TERENU POZA OBSZAREM PLANU |
|  | ZWYMAROWANA ODLEGŁOŚĆ W METRACH |
|  | POZA OBSZAREM PLANU |
|  | OGRODZENIA |
|  | OBSZAR ZADRWIEŃ, ZAKRZEWIŃ, GRUNTÓW |
|  | W EWIDENCJI GRUNTÓW |
|  | BUDYNKI |
|  | OBSZAR WYŁĄCZONY Z PLANU |

CAŁY OBSZAR PLANU ZNAJDUJE SIĘ W STREFIE ZWYKŁEJ
WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRZĄZU
CAŁY OBSZAR PLANU ZNAJDUJE SIĘ W ZASIĘGU GRANIC
GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH GZMP NR 2151
„SUBIECKA WARSZAWSKA” – CZĘŚĆ CENTRALNA
UKŁADY WSPÓŁRZĘDNYCH PL - 2000 STRZAFA 7 NR LICENCJI
MAPY ZASADNICZEJ: PODKŁ. 6642.373.2024.1405. P. Z DNIA
20.09.2024 STAROSTWO POWATU GRODZIŹKIEGO
POWATOWY OŚRODEK DOKUMENTACJI GEODEZYJNEJ
(KARTOGRAFICZNE)

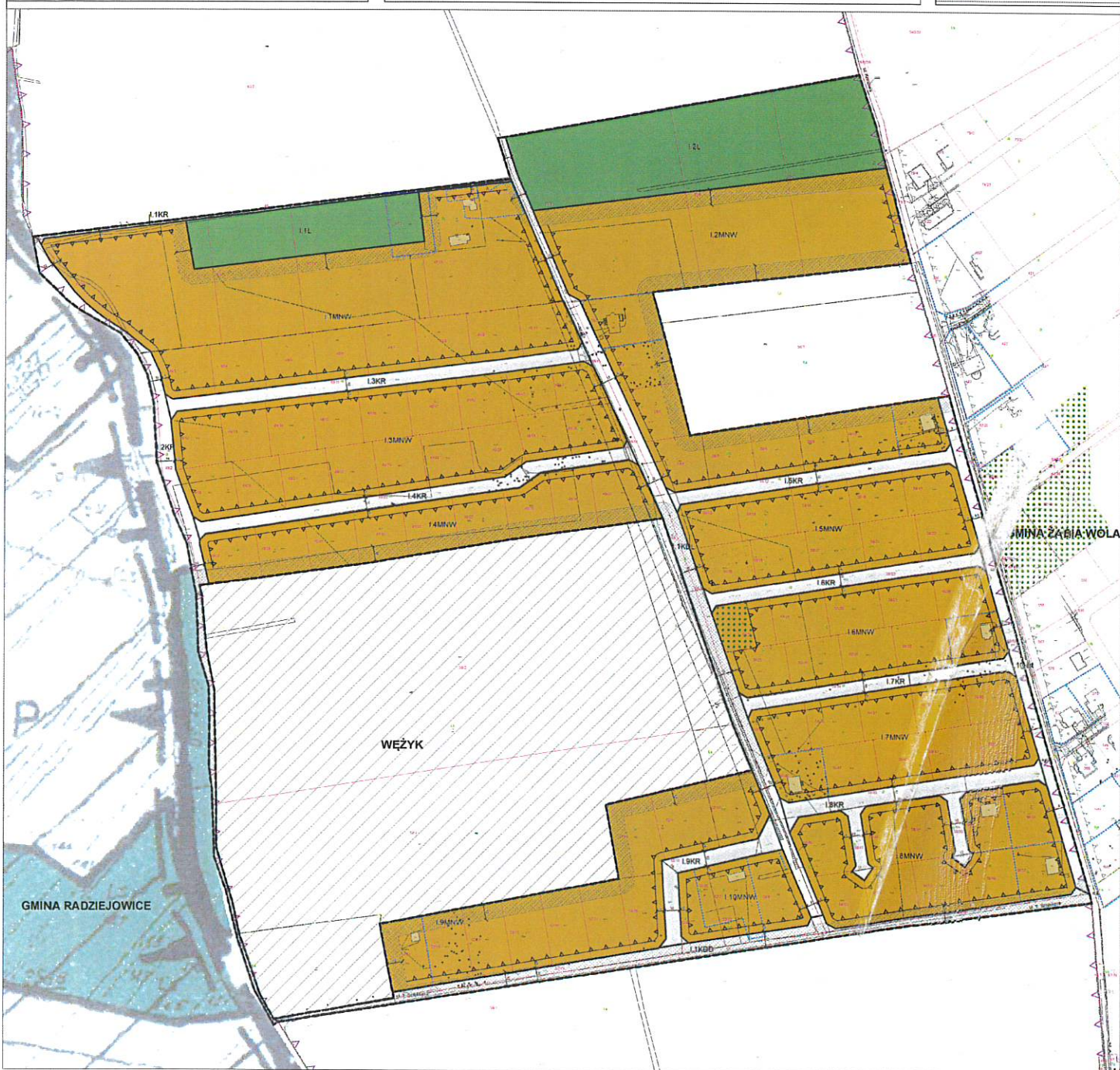
ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ W GRODZISKU MAZOWECKIM
Z DNIA.....

SPORZĄDZAJĄCY Burmistrz Grodziska Mazowieckiego

główny projektant mgr inż. Magdalena Kuźmińska

mgr inż. Cezary Gabryś
mgr inż. Marta Janikowska
mgr Mikołaj Kuśceki
mgr inż. arch. Agnieszka Łapa - Żelazkowska (WA-684)
mgr inż. arch. Anna Młokert (WA-122)
tech. Urszula Ogłędzka

KOMUNIKASI **masih** **Andrei** **Komari**



Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wężyk w gminie Grodzisk Mazowiecki Obszar I i Obszar II.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wężyk w gminie Grodzisk Mazowiecki Obszar I i Obszar II 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 z późn. zm.) 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 Wężyk w gminie Grodzisk Mazowiecki Obszar I i Obszar II.

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 Wężyk w gminie Grodzisk Mazowiecki Obszar I i Obszar II obejmują:

- 1) inwestycje realizowane samodzielnie w, lub poza liniami rozgraniczającymi (granicami pasa drogowego) dróg publicznych KDL, KDD, w tym prowadzenie robót budowlanych obejmujących drogę, infrastrukturę techniczną i zieleń,
- 2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane na wyznaczonych w planie terenach, w tym prowadzenie robót budowlanych obejmujących rozbudowę infrastruktury technicznej.

§ 2.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to realizacja robót budowlanych obejmujących:
 - 1) gminne drogi, ulice, mosty, place oraz organizację ruchu drogowego;
 - 2) wodociągi i zaopatrzenie w wodę;
 - 3) kanalizację sanitarną, usuwanie i oczyszczanie ścieków komunalnych;
 - 4) utrzymanie czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych;
 - 5) wysypiska i unieszkodliwianie odpadów komunalnych;
 - 6) zaopatrzenie w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.
2. Infrastruktura techniczna w obszarze planu oraz w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru planu jest już zrealizowana i może w zależności od potrzeb podlegać rozbudowie, przebudowie lub modernizacji.
3. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to: realizacja robót budowlanych obejmujących drogi publiczne KDL, KDD.

§ 3.

1. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2:
 - 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi przepisami ustaw: Prawo budowlane, o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnym, o gospodarce komunalnej i o ochronie środowiska;
 - 2) sposób realizacji inwestycji określony w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, określonej w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54 z późn. zm.), o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu;
 - 3) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w przepisach ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (Dz. U. z 2024 r., poz. 266 z późn. zm.).
2. Realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 2 odbywać się będzie na podstawie umowy zainteresowanych stron.

§ 4.

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1530, z późn. zm.) przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określone zostały w uchwale Rady Miejskiej;
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy przyjmuje się w uchwale budżetowej Rady Miejskiej;
- 3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały budżetowej lub w wieloletnich programach inwestycyjnych.

§ 5.

1. Zadania z zakresu realizacji robót budowlanych przy drogach gminnych finansowane będą z budżetu gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.
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 26 marca 2025 roku
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 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wężyk w gminie Grodzisk Mazowiecki Obszar I i Obszar II.

Rada Miejska w Grodzisku Mazowieckim dnia 28 lutego 2024 r. podjęła Uchwałę Nr 1132/2024 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wężyk w gminie Grodzisk Mazowiecki Obszar I i Obszar II.

Do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wężyk w gminie Grodzisk Mazowiecki Obszar I i Obszar II, zwanego dalej „planem”, przeprowadzono analizy zasadności i zbadania stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodzisk Mazowiecki.

Planem objęto dwa obszary we wsi Wężyk z wyłączeniem dużych terenów leśnych zlokalizowanych w centralnej części tej wsi. Obszar planu został wskazany w załącznikach nr 1 i 2 do uchwały.

Na obszarach projektu planu nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Celem sporządzanego planu jest określenie zasad kształtowania ładu przestrzennego, określenie współczynników zabudowy i zasad zagospodarowania terenów, ustalenie przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową i usługi oraz zieleni nad rzeką Pisia Tuczna (poza obszarem planu), ustalenie linii zabudowy w dostosowaniu do obowiązujących wymogów prawnych oraz perspektywicznego zainwestowania oraz określenie zasad ochrony terenów zieleni i wód o znaczeniu przyrodniczym.

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

Obszar planu obejmuje swymi granicami teren o powierzchni ok. 26 ha – Obszar I i ok. 78 ha – Obszar II położony we wsi Wężyk. Od zachodu plan graniczy z terenem gminy Radziejowice, a od południa i wschodu z terenem gminy Żabia Wola. Na terenie opracowania znajdują się wody powierzchniowe – dwa stawy.

Stopień zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, które Rada Miejska w Grodzisku Mazowieckim zatwierdziła Uchwałą Nr 588/2010 z dnia 3 marca 2010 r., zmienionego:

- uchwałą Nr 337/2012 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 22 maja 2012 r.,
- uchwałą Nr 738/2018 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 30 maja 2018 r.,
- uchwałą Nr 185/2019 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 30 września 2019 r.,

- uchwałą Nr 768/2022 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 29 czerwca 2022 r.,
- uchwałą Nr 978/2023 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 28 czerwca 2023 r.

przeznacza tereny objęte projektem planu pod:

- MU.2 - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej podmiejskiej,
- Z – tereny zieleni ciągów ekologicznych,
- Re – tereny rolnicze – użytki zielone,
- Ls – tereny lasów,
- teren wód powierzchniowych śródlądowych.

Dla terenów MU.2 Studium ustala:

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ PODMIEJSKIEJ (MU.2)

Założenia i kierunki zmian:

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

Działania priorytetowe:

Zwiększenie atrakcyjności obszarów wiejskich południowej i północnej części gminy poprzez:

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

Priorytet dla lokalizowania:

- zabudowy mieszkaniowej wraz z inwestycjami celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej;
- usług agroturystyki;
- usług, których profil zostanie przesadzony w planach miejscowych;
- innych funkcji nie kolidujących z podstawową funkcją terenu.

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

- na terenach w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu:
 - maksymalna wysokość zabudowy: mieszkaniowej jednorodzinnej - 12m, wielorodzinnej - 12m, usługowej - 16m;
 - wysokość dominant architektonicznych i wysokościowych do ustalenia w mpzp;
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna: z zabudową mieszkaniową jednorodziną – 50%, wielorodziną 25% oraz usługową 20%, a zabudową usług oświaty 10%;
 - wskaźnik intensywności zabudowy w zakresie: 0,01 - 2,4;
 - minimalna powierzchnia działki budowlanej: z zabudową mieszkaniową jednorodziną: szeregową 400m², bliźniaczą 500m², wolno stojącą 600m²; z zabudową wielorodziną 1500m², z zabudową usługową 500m² (z dopuszczeniem 200m² w usługach w galerii);
 - tereny usługowo - mieszkaniowe jak dla terenów usługowych;
 - tereny mieszkaniowo - usługowe jak dla odpowiednich terenów mieszkaniowych.

Dla terenów Z Studium ustala:

TERENY ZIELENI CIĄGÓW EKOLOGICZNYCH (Z)

Założenia i kierunki zmian:

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

Działania priorytetowe:

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

Priorytet dla lokalizowania:

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

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

- maksymalna wysokość zabudowy: 12m;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 60%;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: w W.O.Ch.K. 70%;
- wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,4;
- ze względu szczególne uwarunkowania terenów wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy określony zostanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

WYTYCZNE DO MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW NIEZURBANIZOWANYCH

Tereny wyłączone z zabudowy albo w ograniczonym zakresie

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

- tereny rolnicze – użytki zielone (Re) tereny o znaczeniu przyrodniczym;
- tereny lasów (Ls);
- tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

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

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

ZAŁOŻENIA I KIERUNKI ZMIAN:

- 1) Rzeki: Mrowna, Basinka, Rokitnica i Rokicianka wraz z elementami składającymi się na krajobraz dolin rzecznych, a także układ sieci hydrograficznej - rzeki, kanały, ciek wodne oraz jeziora i stawy – tworzą podstawę do kształtowania systemu przyrodniczego gminy; należy dążyć do uporządkowania gospodarki wodnej, rozwoju retencji, renaturalizacji brzegów cieków i zbiorników wodnych.
- 2) Tereny lasów - pełnią funkcje przyrodnicze (biologiczną, klimatyczną i hydrologiczną) współtworząc - wraz z innymi terenami nieurbanizowanymi – system przyrodniczy. Tereny lasów pełnić będą ważną rolę społeczną, kulturotwórczą i estetyczną.
- 3) Należy uwzględniać ustalenia ochrony środowiska.

WYTYCZNE DOTYCZĄCE KIERUNKÓW ZMIAN ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA:

- zakaz zabudowy za wyjątkiem dopuszczenia:
 - na terenach dolin wód powierzchniowych, cieków i zbiorników wodnych: wznoszenia obiektów służących gospodarce wodnej;
 - na terenach rolniczych (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.

Przedłożony projekt planu przekazano do zaopiniowania i uzgodnień wraz z prognozą oddziaływania na środowiska. Projekt planu przeznacza tereny pod:

- **MNW** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- **U** – teren usług;
- **RZM** – teren zabudowy zagrodowej;
- **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- **L** – teren lasu;
- **Z** – teren zieleni;
- **KDL** – teren drogi lokalnej;
- **KDD** – teren drogi dojazdowej;
- **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.) stwierdza się, że przewidywane funkcje nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodzisk Mazowiecki.

Teren jest uzbrojony w infrastrukturę techniczną. W granicach objętych planem nie występują grunty rolne klas I-III. Zachowuje się grunty leśne jako tereny lasu. **Tym samym nie jest wymagane uzyskanie zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze i na cele nieleśne.**

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 z późn. zm.), w tym:

- 1) z wymaganiami ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzany plan miejscowy nie zaburza ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury. Sporządzany plan miejscowy określa przeznaczenie terenu, zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, a także określa stosowne nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, jak również sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – mających wpływ na kształtowanie ładu przestrzennego zgodne z zasadami urbanistyki i architektury.
- 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. Na obszarze planu nie występują krajobrazy priorytetowe ustalone w audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego przyjętym uchwałą Sejmiku Województwa Mazowieckiego Nr 48/24 z dnia 26 marca 2024 r. oraz planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego przyjętym Uchwałą nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r.;
- 4) z wymaganiami ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzany plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska. Obszar planu położony jest w gminie Grodzisk Mazowiecki. Na obszarze planu nie występują grunty rolne chronione, a grunty leśne zostają zachowane jako teren lasu. W

planie miejscowym wyznaczono 9 drzew o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych. W granicach planu występują 4 drzewa pomniki przyrody, dla których została wyznaczona strefa ochrony 15 m, w której obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody. Ustalenia planu uwzględniają położenie obszaru w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;

- 5) z wymaganiami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w granicach obszaru planu występują dwa zabytki archeologiczne objęte strefą ochrony konserwatorskiej, w granicach której obowiązują przepisy zgodne z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 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 dla usług: 2% ogólnej liczby miejsc do parkowania, 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, zatwierdza istniejący układ komunikacyjny oraz wyznacza nowe drogi prywatne jak i publiczne, co będzie miało wpływ na koszt wykupu gruntu;
- 8) z uwzględnieniem prawa własności – sporządzany plan nie narusza w sposób nieuzasadniony i nadmierny praw właścicieli gruntów – gruntów prywatnych, ani gruntów gminy. W sporządzonym planie miejscowym wzięto pod uwagę wnioski właścicieli gruntów;
- 9) z uwzględnieniem potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzany plan miejscowy nie narusza obronności i bezpieczeństwa państwa. W obszarze planu nie występują obiekty ważne dla bezpieczeństwa i obronności państwa zgodnie z odrębnymi przepisami. Plan dopuszcza lokalizację obiektów ochronnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) z uwzględnieniem potrzeb interesu publicznego – sporządzany plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego i zapewnia możliwość realizacji inwestycji celu publicznego takich jak budowa infrastruktury technicznej i dróg;
- 11) z uwzględnieniem potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – sporządzany plan miejscowy nie narusza potrzeb w tym zakresie;
- 12) z zapewnieniem udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Grodzisku Mazowieckim zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków.

Projekt planu został wysłany do opinii i uzgodnień w listopadzie 2024 r.

Konsultacje społeczne projektu planu odbyły się w dniach od 23 stycznia 2025 r. do 21 lutego 2025 r., podczas których możliwe było składanie uwag do projektu planu oraz wypełnienie geoankiety. Spotkanie otwarte do projektu planu, podczas którego możliwe było zadawanie pytań do planu odbyło się dnia 3 lutego 2025 r. Informacja o tym została umieszczona w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Grodzisku Mazowieckim. Zarówno wnioski, jak i uwagi mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Na czas konsultacji społecznych projekt planu był zamieszczony na stronie internetowej Gminy Grodzisk Mazowiecki, w Biuletynie Informacji Publicznej. Z konsultacji społecznych został sporządzony raport, w którym zostały m.in. spisane złożone uwagi wraz z ich rozstrzygnięciami i uzasadnieniem. W trakcie konsultacji społecznych wpłynęło 13 pism z 20 uwagami, a jedna osoba wypełniła geoankietę. Z 20 uwag 17 zostało nieuwzględnionych w całości przez Burmistrza. Natomiast 2 uwagi dotyczące likwidacji przedłużenia drogi II.4KDD zostały w części uwzględnione: tj. nie zrezygnowano z jej przedłużenia jednak zmieniono nieznacznie przebieg linii rozgraniczających terenu II.4KDD w granicach własności wnioskodawców tak, aby ominęły drzewa i budowany budynek, o których wspomniano w uwagach. Ponadto 1 uwaga dotycząca zmiany minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy została uwzględniona w całości;

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

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

Zgodnie z wymogami § 10 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404) do projektu planu sporządzono prognozę skutków finansowych. Wynika z niej iż uchwalenie planu będzie miało długoterminowo pozytywny wpływ na stan finansów publicznych, w związku z przyrostem zabudowy na obszarze planu, wzrosną dochody z podatku od nieruchomości. Istnieje również możliwość uzyskania dodatkowego przychodu z opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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.