



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 6 października 2020 r.

Poz. 10034

UCHWAŁA NR 375/2020 RADY MIEJSKIEJ W GRODZISKU MAZOWIECKIM

z dnia 31 sierpnia 2020 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Odrano-Wola w rejonie ulic Malarskiej, Barwnej i Lazurowej w gminie Grodzisk Mazowiecki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.¹⁾) w związku z uchwałą Nr 757/2018 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 27 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Odrano-Wola w rejonie ulic Malarskiej, Barwnej i Lazurowej w gminie Grodzisk Mazowiecki, 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. 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. oraz uchwałą Nr 185/2019 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 30 września 2019 r. uchwala się, co następuje:

Rozdział 1. Zakres regulacji planu

§ 1.1. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Odrano-Wola w rejonie ulic Malarskiej, Barwnej i Lazurowej w gminie Grodzisk Mazowiecki”, zwany dalej planem, obejmujący obszar, którego granice wyznacza się na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, a które przebiegają po:

- 1) od północy – zaczynając od północno-zachodniego narożnika dz. ew. nr 195 po północnej granicy dz. ew. nr 195 do jej północno-wschodniego narożnika;
- 2) od wschodu – zaczynając od północno-wschodniego narożnika dz. ew. nr 195 po wschodnich granicach dz. ew. nr 195, 194/1, 193 i 192 do południowo-wschodniego narożnika dz. ew. nr 192;
- 3) od południa – zaczynając od południowo-wschodniego narożnika dz. ew. nr 192 po południowej granicy dz. ew. nr 192 do południowego narożnika dz. ew. nr 192;
- 4) od zachodu – zaczynając od południowego narożnika dz. ew. nr 192 po zachodnich granicach dz. ew. nr 192, 193, 194/2 i 195 do północno-zachodniego narożnika dz. ew. nr 195.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami, są:

- 1) rysunek planu, sporządzony w skali 1:1000 – stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;

¹⁾ zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone poz.471, 782, 1086.

- 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 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do granic obszaru objętego planem.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) przebieg ważniejszych ogólnodostępnych powiązań pieszo-rowerowych;
- 6) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem wyróżniający go spośród innych terenów lub tylko symbolem literowym.

3. Wskazuje się, oznaczone na rysunku planu elementy informacyjne planu wynikające z wymogów przepisów odrębnych - strefę ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy konturu lasu.

4. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 3. 1. Na obszarze, o którym mowa w § 1 ust. 1, 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;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 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. Na obszarze, o którym mowa w § 1 ust. 1, ze względu na występujące uwarunkowania plan nie określa:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów osuwania się mas ziemnych.

3. Ponieważ nie zostały ustanowione nie określa się krajobrazów priorytetowych.

§ 4. 1. Ilekroć w planie jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – jeżeli z ustaleń szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, to jest to dach lub stropodach o dowolnym układzie połączeń dachowych, których kąt nachylenia nie jest większy niż 12°, przy czym dla elementów połączeń dachowych takich jak świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, która może być przekroczona, o ile ustalenia szczegółowe planu tak stanowią i na warunkach ustalonych w planie. Nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:
 - a) realizacji elementów termomodernizacji istniejących obiektów,
 - 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) infrastruktury technicznej,
 - e) miejsc do parkowania, dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu;
- 3) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana, nieutwardzona, a także wody powierzchniowe – wyrażoną jako procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej. W szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli nadziemnych i podziemnych;
- 4) **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;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć: rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone, jako jedyne lub przeważające na działce budowlanej, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu podstawowym lub powierzchnia tego przeznaczenia nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu dopuszczalnym nie może być większa niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej; maksymalna powierzchnia przeznaczenia dopuszczalnego może być precyzowana w ustaleniach szczegółowych;
- 7) **przeznaczeniu towarzyszącym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie wprowadzone lub istniejące jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, które nie zmienia charakteru tego przeznaczenia;
- 8) **sięgaczu** - należy przez to rozumieć wysuniętą część działki o minimalnej szerokości 5,0 m i maksymalnej długości 60,0 m, przez którą odbywa się dostęp do drogi publicznej; sięgacz nie jest frontem działki;
- 9) **usługach** – należy przez to rozumieć budynek lub lokal użytkowy wbudowany do prowadzenia działalności, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, a w szczególności: handel detaliczny, usługi gastronomiczne, hotelarskie, biura i pośrednictwo finansowe, usługi nauki, edukacji, oświaty, zdrowia, kancelarie, usługi sportu i rekreacji, usługi kultury, drobne usługi rzemieślnicze takie jak: usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze, krawieckie, fotograficzne, zegarmistrzowskie oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku i naprawy serwisowe (usługi w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Wytrobów i Usług)

z wykluczeniem lokowania składowisk opału i odpadów, złomowisk, stacji paliw oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż określona w ustaleniach dla terenu MN;

10) **liniach rozgraniczających dróg** – należy przez to rozumieć granice pasów drogowych, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych.

2. Inne pojęcia i definicje wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią odpowiednich przepisów odrębnych.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 5. 1. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczony na rysunku planu symbolem **MN**;
- 2) teren drogi publicznej klasy głównej – oznaczony na rysunku planu symbolem **KDG**;
- 3) teren drogi publicznej klasy lokalnej – oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-L**;
- 4) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-D**.

2. Terenami inwestycji celu publicznego są tereny: drogi publicznej klasy głównej KDG, drogi publicznej klasy lokalnej 1 KD-L oraz dróg publicznych klasy dojazdowej 1KD-D i 2KD-D.

§ 6. 1. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu.

2. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać poprzez odczyt osi odpowiednich linii na rysunku planu.

3. Określa się linie rozgraniczające terenów: drogi publicznej klasy lokalnej 1KD-L oraz dróg publicznych klasy dojazdowej 1KD-D i 2KD-D jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

4. Określa się linie rozgraniczające terenu drogi publicznej klasy głównej KDG jako granice terenu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

5. Ustala się uwzględnianie ustaleń ogólnych łącznie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 7. 1. W zakresie zasad 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) sieci kanalizacji,
 - c) zaopatrzenia w gaz,
 - d) sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
 - e) zaopatrzenia w ciepło, z dopuszczeniem stosowania rozwiązań indywidualnych,
 - f) sieci telekomunikacyjne telefoniczne;
- 2) w stosunku do urządzeń nadziemnych i podziemnych infrastruktury technicznej, ustala się:
 - a) zachowanie z możliwością rozbudowy, modernizacji i przebudowy, w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem,
 - b) dopuszczenie likwidacji z uwagi na stan techniczny lub zaniechanie eksploatacji,
 - c) lokalizowanie infrastruktury technicznej w terenach dróg,
 - d) w przypadku braku możliwości lokalizowania infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg – granicach pasa drogowego dopuszczenie lokalizowania infrastruktury technicznej poza terenami dróg, w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą terenu i w taki sposób, aby zminimalizować możliwe wystąpić kolizje z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu.

2. W zakresie obsługi infrastrukturą techniczną, ustala się:

1) zaopatrzenie w wodę:

- a) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i na cele przeciwpożarowe z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm, zasilanej z sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 110 mm zlokalizowanej w drogach 1KD-D, 2KD-D i 1KD-L,
- b) dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z ujęć indywidualnych, do czasu podłączenia do sieci wodociągowej po jej wybudowaniu,
- c) uwzględnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych. Zgodnie z przepisami odrębnymi zaopatrzenie na cele przeciwpożarowe winno uwzględniać hydranty nadziemne lub w wyjątkowych przypadkach podziemne oraz ich odpowiednie parametry. Zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe z ujęć na działkach budowlanych lub z sieci wodociągowej;

2) odprowadzanie ścieków bytowych:

- a) odprowadzenie ścieków bytowych z obszaru planu przy pomocy sieci kanalizacji rozdzielczej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm, do kolektora o średnicy nie mniejszej niż 250 mm, z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni w Chrzanowie (poza obszarem planu),
- b) z uwzględnieniem ustaleń przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego dopuszczenie odprowadzenia ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych i wywóz do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków w Chrzanowie (poza obszarem planu),
- c) zbiorniki bezodpływowe mogą być wykorzystywane tylko w przypadku braku warunków przyłączenia działki budowlanej do sieci kanalizacyjnej,
- d) dopuszczenie sytuowania lokalnych urządzeń zbiornikowo - tłocznych (pompowni);

3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:

- a) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na teren nieutwardzony (do gruntu) w granicach działki budowlanej, przy czym dopuszcza się możliwość realizacji zbiorników retencyjnych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstawania, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej,
- b) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych dróg poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne (w szczególności: rowy infiltracyjne, rowy retencyjno-infiltracyjne, rowy odwadniające), drenaż lub deszczowe studnie chłonne po uprzednim oczyszczeniu zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego,
- c) ustala się nakaz utwardzenia i skanalizowania terenów o powierzchni powyżej 0,1 ha, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi i chemicznymi,
- d) ustala się zakaz odprowadzania wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji sanitarnej oraz na jezdnie dróg,
- e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych wymaga kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i drogi przed spływem wód opadowych z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego,
- f) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych z terenów dróg, parkingów i ciągów pieszych bezpośrednio do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej przewodami o średnicy nie mniejszej niż 0,20 m;

4) zasilanie w energię elektryczną:

- a) zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, istniejącej i projektowanej, z istniejących stacji transformatorowych w obszarze planu lub poza obszarem planu,
- b) dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną przy pomocy urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego oraz aerotermalną lub geotermalną (z wyjątkiem instalacji wykorzystujących energię wiatru);

5) zaopatrzenie w gaz:

- a) zasilanie z istniejącej i projektowanej sieci gazowej średniego ciśnienia przewodami o średnicy co najmniej 32 mm, zasilanej z gazociągu wysokiego ciśnienia Ø 400 mm ze stacji redukcyjno-pomiarowych I° stopnia Grodzisk Mazowiecki oraz Rokitno (poza obszarem planu),
 - b) dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników gazowych dla celów bytowych i gospodarczych;
- 6) zaopatrzenie w ciepło:
- a) zaopatrzenie poprzez zasilanie w szczególności: paliwem gazowym, olejem opałowym o niskiej zawartości siarki (do 0,3%), energią elektryczną, ze źródeł geotermalnych, energii słonecznej lub stałymi paliwami ekologicznymi, jeżeli ich stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi prawa ochrony środowiska,
 - b) dopuszcza się wytwarzanie ciepła z odnawialnych źródeł energii na warunkach określonych w przepisach odrębnych (z wyjątkiem instalacji wykorzystujących energię wiatru);
- 7) w zakresie wykorzystania odnawialnych źródeł energii: dopuszcza się lokalizację i wykorzystanie odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100kW dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło, ze źródeł których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i ochrony środowiska z wyjątkiem urządzeń wykorzystujących energię wiatru; dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną dopuszcza się tylko mikroinstalacje OZE;
- 8) zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne: zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne z istniejącej i planowanej sieci telekomunikacyjnej oraz dopuszczenie lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 9) w zakresie gospodarki odpadami:
- a) ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się wyłącznie wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę,
 - c) na całym obszarze planu zakazuje się lokalizacji składowisk odpadów oraz obiektów służących przetwarzaniu odpadów.

§ 8. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się zachowanie oraz wyznacza na rysunku planu, określone liniami rozgraniczającymi (granicami pasa drogowego), korytarze przeznaczone pod komunikację kołową;
- 2) ustala się podstawowy układ drogowy służący powiązaniom zewnętrznym i wewnętrznym obszaru objętego planem, poprzez wydzielone liniami rozgraniczającymi (tożsamymi z granicami pasa drogowego) drogi publiczne: klasy głównej KDG, klasy lokalnej 1KD-L oraz drogi publiczne klasy dojazdowej 1KD-D, 2KD-D wszystkie położone w części w obszarze planu,
- 3) ustala się obsługę komunikacyjną od strony dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) ustala się dopuszczenie dostępu do działek budowlanych poprzez drogi wewnętrzne lub sięgacze;
- 5) ustala się podstawowy układ komunikacji pieszej obejmujący chodnik jednostronny albo ciąg pieszo - rowerowy wydzielony w liniach rozgraniczających dróg KDG, 1KD-L, 1KD-D i 2KD-D; uwzględniając lokalne możliwości terenowe chodniki należy sytuować za rowem odwadniającym;
- 6) ustala się dopuszczenie prowadzenia drogi pieszo-rowerowej w drodze KDG, 1 KD-L;
- 7) przyjmuje się zasadę budowy systemów komunikacji poprzez określenie:
 - a) linii rozgraniczających (tożsamych z granicą pasa drogowego) dla terenów dróg wraz ze skrzyżowaniami, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) klasyfikacji technicznej dróg/ulic,
 - c) skrzyżowań zapewniających powiązania układu obsługującego z podstawowym układem drogowym,
 - d) zgodnie z rysunkiem planu trójkątnych poszerzeń dróg w obrębie skrzyżowań;
- 8) w liniach rozgraniczających (granicach pasa drogowego) dróg ustala się zakaz realizacji obiektów nie związanych z drogą, z komunikacją pieszą lub rowerową, z zielenią przydrożną, dopuszczając obiekty niezbędne na czas budowy. Dopuszcza się infrastrukturę techniczną nie związaną z drogą;

- 9) dopuszcza się wyznaczenie dodatkowych dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 8,0 m, jako dojazdów do działek budowlanych w obrębie terenu MN;
- 10) dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez sięgacze, o których mowa w § 4 ust.1 pkt 8.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 9. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem MN.

1. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, urządzenia budowlane;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: usługi jako wbudowany usługowy lokal użytkowy o funkcji usług nieuciążliwych, drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna.

2. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) ustala się kształtowanie zabudowy z uwzględnieniem charakterystycznych cech krajobrazu rejonu opracowania, poprzez stosowanie rodzaju i skali zabudowy oraz ustalonych wskaźników zagospodarowania terenu;
- 2) w celu ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz zachowania zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, wszelka działalność usługowa nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych norm w zakresie emisji szkodliwych substancji, promieniowania elektromagnetycznego, hałasu, wibracji poza lokalem, w którym jest prowadzona ta działalność;
- 3) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi, zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w tym także w zakresie łączności publicznej;
- 4) dopuszcza się realizację przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi, zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko w ramach określonego w planie przeznaczenia oraz funkcji towarzyszących lub dopuszczalnych;
- 5) ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska oraz zakaz składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych;
- 6) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji sanitarnej;
- 7) wody opadowe i roztopowe z powierzchni utwardzonych komunikacji wymagają podczyszczenia w przypadku takiej konieczności zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony wód;
- 8) przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 9) nakazuje się:
 - a) stosowanie w obiektach rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne dla danego typu zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) w przypadku realizacji w granicach jednego terenu funkcji usługowych charakteryzujących się różnymi wymaganiami akustycznymi zapewnienie ochrony przed hałasem w ramach realizowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego;
 - c) ze względu na ochronę zdrowia ludzi oraz zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, na terenie położonym w zasięgu uciążliwości komunikacyjnych akustycznych dróg, określa się:

- od drogi KDG, na podstawie przepisów odrębnych, ustala się ograniczanie emisji hałasu, poprzez stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających warunki akustyczne w budynkach zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska i standardów akustycznych, odpowiednio do realizowanych rodzajów przeznaczenia w obiektach na terenie MN,
- zasięg potencjalnego oddziaływania komunikacji od dróg 1KD-L, 1KD-D i 2 KD-D pomiędzy skrajną krawędzią jezdni, a ustaloną w planie linią zabudowy;

- 10) dopuszcza się zmiany ukształtowania terenu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
- 11) ustala się zasadę objęcia, docelowo obszaru planu zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków bytowych wytwarzanych przez użytkowników wszystkich obiektów w obszarze planu oraz dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych do środowiska w sposób określony w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego.

3. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) określa się zasady lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości:
 - a) z uwzględnieniem ustaleń § 4 ust. 1 pkt 2 ustala się lokalizowanie nowych budynków zgodnie z ustalonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi od linii rozgraniczających: 6,0 m od drogi KDG, 10,0 m od drogi 1KD-L, 6,0 m od drogi 1KD-D i 6,0 m od drogi 2KD-D,
 - b) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy z uwzględnieniem strefy ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy lasu,
 - c) dopuszcza się sytuowanie zabudowy w odległości nie mniejszej niż 6,0 m od granicy działki drogi wewnętrznej nie wyznaczonej na rysunku planu lub 4,0 m od granicy sięgacza;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie nowej zabudowy na działkach budowlanych wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów;
- 3) jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, w ramach ustalonego planem przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja obiektów i urządzeń budowlanych zapewniających prawidłowe funkcjonowanie poszczególnych nieruchomości lub całości terenu, w szczególności: uzbrojenia technicznego działki, zbiorników bezodpływowych, zbiorników retencyjnych na wody deszczowe, studni oraz innych niezbędnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej jak również hydrantów, dojazdów i dojazdów, ścieżek rowerowych, parkingów, miejsc do parkowania, garaży, budynków gospodarczych, miejsc i obiektów czasowego gromadzenia odpadów (śmietników), tablic i urządzeń reklamowych, ogrodzeń, małej architektury oraz zieleni towarzyszącej – z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz przepisów niniejszego planu;
- 4) określa się kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów:
 - a) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków na działce budowlanej, nakazuje się stosowanie odcieni elewacji spośród kolorów: białego, szarego, beżowego, kremowego, żółtego, brązowego oraz dachów spośród kolorów: grafitowego, brązowego, czerwonego i zielonego; dopuszcza się stosowanie odcieni elewacji spoza wyznaczonych 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,
 - b) ustalenia lit. a nie dotyczą materiałów elewacyjnych i pokryć dachowych w kolorach dla nich naturalnych, w szczególności: aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, drewna, betonu, ceramiki, kamienia,
 - c) dopuszcza się kolorystykę stanowiącą logo inwestycji lub inwestora na powierzchni nie przekraczającej 10% 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 inne kolory dla stolarki okiennej i drzwiowej,
 - g) nakazuje się ujednolicenie kolorystyki pokryć dachów stromych budynków: zlokalizowanych na jednej działce budowlanej;
- 5) określa się gabaryty obiektów, w tym zasady kształtowania dachów:
- a) ustala się dachy o nachyleniu do 45° z dopuszczeniem lukarni i okien połaciowych, dopuszcza się dachy płaskie do 12°,
 - b) przy rozbudowie i nadbudowie dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii dachu w przypadku gdy forma i geometria dachu zabudowy jest inna niż ustalona planem;
- 6) pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dopuszcza się budowę, wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę i rozbudowę budynków, dostosowanie ich do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów.

4. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) na działce budowlanej dopuszcza się: zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w formie budynku wolno stojącego z wbudowanym usługowym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego usługowego lokalu użytkowego, garaże i budynki gospodarcze;
- 2) na jednej działce budowlanej ustala się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego, z usługami lub bez usług;
- 3) ustala się możliwość budowy na działce budowlanej drugiego i kolejnych budynków mieszkalnych wyłącznie przy spełnieniu następujących warunków:
 - a) wielkość działki budowlanej oraz lokalizacja budynków będzie umożliwiała wydzielenie działek budowlanych dla każdego z budynków o powierzchni określonej w pkt 8, 9 i 10,
 - b) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu na działkach budowlanych wydzielonych dla każdego z budynków będą spełniały wymogi pkt 7;
- 4) realizację usług dopuszcza się w formie wbudowanego usługowego lokalu użytkowego do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, w tym usługi handlu do 50 m² powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku mieszkalnego;
- 5) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane;
- 6) dopuszcza się kondygnacje podziemne;
- 7) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy: 0,9,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy 12,0 m, w tym: 12 m dla budynków mieszkalnych, 6,0 m dla budynków gospodarczych i garaży,
- 8) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 1500 m²;
- 9) zachowuje się zabudowę i prawo do zabudowy na działkach budowlanych w istniejącej parcelacji (o powierzchni mniejszej niż 1 500 m²);
- 10) dla działek budowlanych, które w wyniku podziału dokonanego na cele publiczne (drogi publiczne, ścieżki rowerowe, chodniki, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, rowy, tereny sportowe i rekreacyjne, inne tereny publiczne) nie spełniają parametrów minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej, dopuszcza się realizację zabudowy (budowy, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, remontów, zmiany sposobu użytkowania, itp.) pod warunkiem uwzględnienia parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, określonych dla poszczególnych terenów wydzielonych w planie liniami rozgraniczającymi;

- 11) dla obiektów infrastruktury technicznej i infrastruktury drogowej powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1 m²;
- 12) nakazuje się realizację miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej, na której sytuowana jest inwestycja odpowiednio:
 - a) ustala się miejsca do parkowania na działkach budowlanych, na których realizowana jest inwestycja, sytuowane na poziomie terenu z zachowaniem przepisów odrębnych dla lokalizacji miejsc do parkowania lub jako stanowiska w garażach nadziemnych, podziemnych albo naziemnych,
 - b) dopuszcza się odpowiednie zatoki postojowe w liniach rozgraniczających dróg publicznych oraz w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych, o szerokości w liniach rozgraniczających, co najmniej 12,0 m pod warunkiem zapewnienia miejsca dla ruchu pieszego,
 - c) ustala się następujące wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania:
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny (liczone z miejscami w garażach),
 - usługi handlu – 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal handlowy,
 - pozostałe usługi – 2 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal usługowy,
 - dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb,
 - na terenach przeznaczonych na realizację drogowych celów publicznych oraz w strefach zamieszkania i strefach ruchu, dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nakazuje się zapewnić miejsca parkingowe zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia do scaleń i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię działek na 1500 m²;
- 3) ustala się minimalną szerokość frontu działek na 20 m;
- 4) zasady ustalone pkt 2 i 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej oraz drogi wewnętrzne;
- 5) ustala się kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego dróg w zakresie 60°-120° z wyjątkiem tworzenia trójkątów widoczności i placów do zawracania dla których dopuszcza się kąt w przedziale od 45° do 135°.

6. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) w oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy konturu lasu obowiązują przepisy odrębne w zakresie prawa budowlanego,
- 2) jako potencjalna przeszkoda lotnicza obiekty budowlane o wysokości równej i większej od 50,0 m nad poziom terenu wymagają odpowiedniego oznakowania zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP nr 2151 „Subniecka Warszawska - część centralna”) obowiązują przepisy odrębne dotyczące ich czynnej ochrony oraz zakazy właściwe dla tych obszarów.

7. W zakresie obsługi infrastrukturą techniczną, obowiązują odpowiednio ustalenia §7.

8. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji, obowiązują odpowiednio ustalenia § 8, w tym:

- 1) obsługa komunikacyjna z dróg: 1KD-L, 1KD-D i 2KD-D;

- 2) dopuszcza się dostęp do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi lub poprzez sięgacze;
- 3) dopuszcza się wyznaczenie dodatkowych dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 8,0 m, jako dojazdów do działek budowlanych w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy;
- 4) dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez sięgacze.

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

10. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 10%.

§ 10. Dla terenu drogi publicznej klasy głównej oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDG**, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy głównej z niezbędnymi do jej funkcjonowania obiektami i urządzeniami bezpieczeństwa ruchu drogowego,
- b) przeznaczenie towarzyszące: ciąg pieszo-rowerowy, zielenią urządzoną, rowy odwadniające,
- c) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i kształtowania krajobrazu, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) ustala się zakaz realizacji tablic i urządzeń reklamowych,
- b) określa się zasady realizacji oraz sytuowania ogrodzeń:
 - dopuszcza się realizację ogrodzeń w liniach rozgraniczających drogi (tożsamy z granicą pasa drogowego), z uwzględnieniem odległości od gazociągów średniego ciśnienia wynoszącej nie mniej niż 0,5 m od gazociągu,
 - dopuszcza się ogrodzenia o maksymalnej wysokości 2,2 m nad poziom terenu (z wyjątkiem bram i furtek), ażurowe, co najmniej w 50% (wszystkie przęsła oraz powierzchnie furtek i bram), stosowanie fundamentów punktowych lub podmurówek niewystających ponad powierzchnię terenu lub cokoły pełne maksymalnie do wysokości 0,6 m nad poziom terenu,
 - wymagania drugie tiret nie dotyczą ogrodzeń w formie żywopłotów,
 - zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych (z wyjątkiem elementów słupów i cokołów),

c) określa się zasady realizacji oraz sytuowania obiektów małej architektury:

- dopuszcza się w szczególności: pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci. Realizacja obiektów małej architektury z uwzględnieniem określonego w planie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej,
- dopuszcza się maksymalną wysokość obiektów małej architektury – 1,5 m,

d) obowiązują ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio:

- zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji sanitarnej,
- wody opadowe i roztopowe wymagają podczyszczenia w przypadku takiej konieczności zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony wód,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej: 1%,

e) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających (granicach pasa drogowego): dla części drogi KDG (projektowana) - zgodnie z rysunkiem planu, wyznacza się północną linię rozgraniczającą (granicę pasa drogowego) i pas terenu części projektowanej drogi o zmiennej szerokości od 0,0 m do 26,0 m,

- f) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi głównej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
 - g) parametry geometryczne i funkcjonalne rozwiązania drogi (w tym jej dostępność) winny uwzględniać wymogi przepisów odrębnych dla dróg klasy głównej,
 - h) dopuszcza się realizację drogi pieszo- rowerowej,
 - i) dopuszcza się obiekty i urządzenia służące komunikacji zbiorowej, takie jak zatoki i przystanki autobusowe,
 - j) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych,
 - k) poza strefą jezdni, poboczy i rowów odwadniających dopuszcza się lokowanie urządzeń infrastruktury technicznej,
 - l) maksymalna wysokość zabudowy 12,0 m;
- 3) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- a) zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z drogą, z urządzeniami infrastruktury technicznej, z komunikacją pieszą i rowerową, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy,
 - b) w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP nr 2151 „Subniecka Warszawska - część centralna”) obowiązują przepisy odrębne;
- 4) **obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 7;
- 5) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 6) **określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy** o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 1%.

§ 11. Dla terenu drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 KD-L**, ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

- a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej z niezbędnymi do jej funkcjonowania obiektami i urządzeniami bezpieczeństwa ruchu drogowego,
- b) przeznaczenie towarzyszące: chodniki, ciąg pieszo-rowerowy, zieleń urządzona, rowy odwadniające,
- c) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą;

2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i kształtowania krajobrazu, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- a) ustala się zakaz realizacji tablic i urządzeń reklamowych,
- b) określa się zasady realizacji oraz sytuowania ogrodzeń:
 - dopuszcza się realizację ogrodzeń w liniach rozgraniczających drogi (granicy pasa drogowego), z uwzględnieniem odległości od gazociągów średniego ciśnienia wynoszącej nie mniej niż 0,5 m od gazociągu,
 - dopuszcza się ogrodzenia o maksymalnej wysokości 2,2 m nad poziom terenu (z wyjątkiem bram i furtek), ażurowe, co najmniej w 50% (wszystkie przęsła oraz powierzchnie furtek i bram), stosowanie fundamentów punktowych lub podmurówek niewystających ponad powierzchnię terenu lub cokoły pełne maksymalnie do wysokości 0,6 m nad poziom terenu,
 - wymagania drugie tiret nie dotyczą ogrodzeń w formie żywopłotów,

- zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych (z wyjątkiem elementów słupów i cokołów),

c) określa się zasady realizacji oraz sytuowania obiektów małej architektury:

- dopuszcza się w szczególności: pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci. Realizacja obiektów małej architektury z uwzględnieniem określonego w planie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej,
- dopuszcza się maksymalną wysokość obiektów małej architektury – 1,5 m,

d) obowiązują ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio:

- zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji sanitarnej,
- wody opadowe i roztopowe wymagają podczyszczenia w przypadku takiej konieczności zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony wód,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej: 1%,

e) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających: dla części drogi 1 KD-L ul. Lazurkowej – zgodnie z rysunkiem planu, wyznacza się zachodnią linię rozgraniczającą (granicę pasa drogowego) i pas terenu części drogi o szerokości 5,0 m,

f) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi lokalnej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,

g) dopuszcza się realizację drogi pieszko- rowerowej,

h) dopuszcza się miejsca do parkowania oraz obiekty i urządzenia służące komunikacji zbiorowej, takie jak zatoki i przystanki autobusowe,

i) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych;

j) maksymalna wysokość zabudowy 12,0 m;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- a) zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z drogą, z urządzeniami infrastruktury technicznej, z komunikacją pieszą i rowerową, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy,
- b) w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP nr 2151 „Subniecka Warszawska - część centralna”) obowiązują przepisy odrębne;

4) obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z § 7;

5) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;

6) określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 1%.

§ 12. Dla terenu dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KD-D** i **2KD-D**, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy dojazdowej z niezbędnymi dla ich funkcjonowania obiektami i urządzeniami bezpieczeństwa ruchu drogowego,
- b) przeznaczenie towarzyszące: chodniki, zieleni urządzona,
- c) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i kształtowania krajobrazu, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) ustala się zakaz realizacji tablic i urządzeń reklamowych,

b) określa się zasady realizacji oraz sytuowania ogrodzeń:

- dopuszcza się realizację ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg, z uwzględnieniem odległości od gazociągów średniego ciśnienia wynoszącej nie mniej niż 0,5 m od gazociągu,
- dopuszcza się ogrodzenia o maksymalnej wysokości 2,2 m nad poziom terenu (z wyjątkiem bram i furtek), ażurowe, co najmniej w 50% (wszystkie przęsła oraz powierzchnie furtek i bram), stosowanie fundamentów punktowych lub podmurówek niewystających ponad powierzchnię terenu lub cokoły pełne maksymalnie do wysokości 0,6 m nad poziom terenu,
- wymagania drugie tiret nie dotyczą ogrodzeń w formie żywopłotów,
- zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych (z wyjątkiem elementów słupów i cokołów),

c) określa się zasady realizacji oraz sytuowania obiektów małej architektury:

- dopuszcza się w szczególności: pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci. Realizacja obiektów małej architektury z uwzględnieniem określonego w planie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej,
- dopuszcza się maksymalną wysokość obiektów małej architektury – 1,5 m,

d) obowiązują ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio:

- zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji sanitarnej,
- wody opadowe i roztopowe wymagają podczyszczenia w przypadku takiej konieczności zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony wód,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 1%,

e) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających (granicach pasa drogowego):

- dla części drogi 1KD-D – ul. Barwnej – zgodnie z rysunkiem planu, wyznacza się wschodnią linię rozgraniczającą (granicę pasa drogowego) i pas terenu części projektowanej drogi o zmiennej szerokości od 3,0 m do 5,0 m,
- dla części drogi 2KD-D – ul. Malarskiej – zgodnie z rysunkiem planu, wyznacza się południową linię rozgraniczającą (granicę pasa drogowego) i pas terenu o szerokości 2,0 m,

f) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi dojazdowej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,

g) dopuszcza się realizację ciągów pieszych, pieszo-rowerowych,

h) dopuszcza się miejsca do parkowania,

i) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych;

j) maksymalna wysokość zabudowy 12,0 m;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z drogą, z urządzeniami infrastruktury technicznej, z komunikacją pieszą i rowerową, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy,

b) w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP nr 2151 „Subniecka Warszawska - część centralna”) obowiązują przepisy odrębne;

4) obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z § 7;

- 5) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 6) **określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 1%.**

Rozdział 4.

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 13. Z dniem wejścia w życie planu, na obszarze objętym niniejszym planem, tracą moc obowiązującą ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w gminie Grodzisk Mazowiecki dla części miejscowości Odrano-Wola uchwalonego uchwałą Nr 161/2007 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 24 września 2007 r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego Nr 10 z dnia 4 lutego 2008 r. poz. 322.

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

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

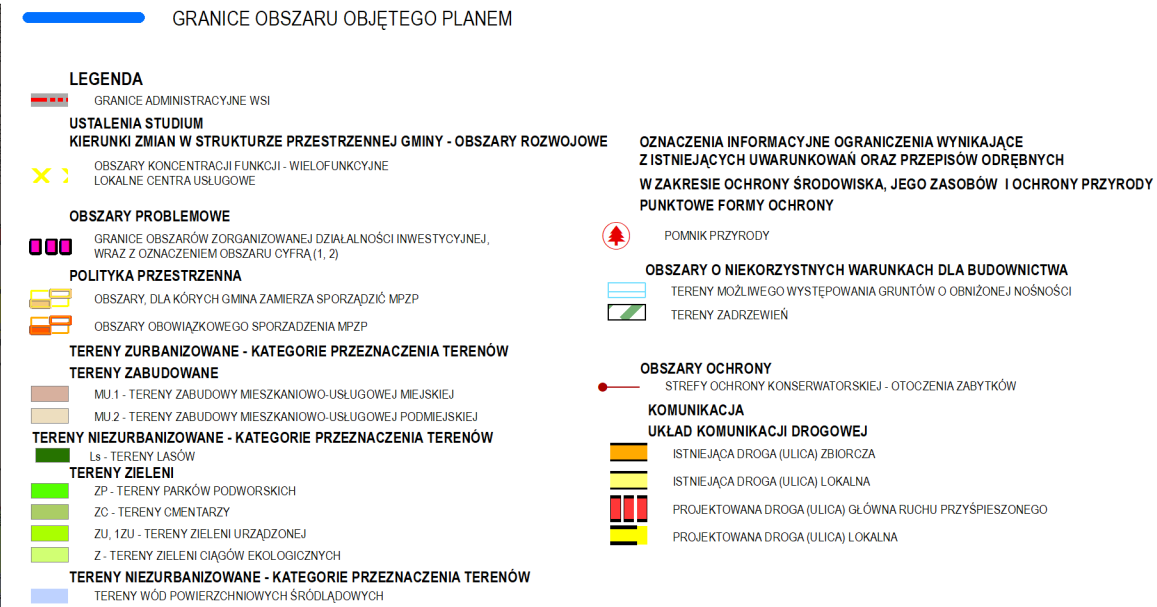
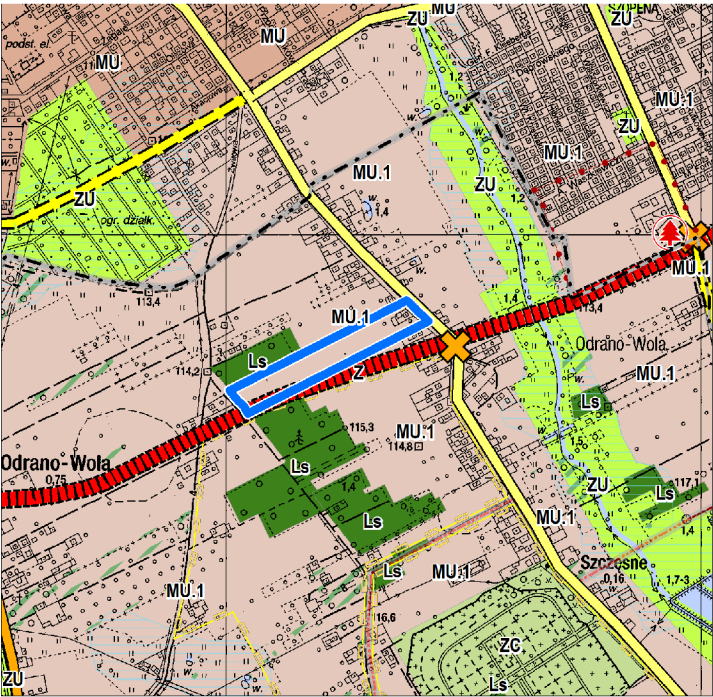
Przewodnicząca Rady Miejskiej

Joanna Wróblewska

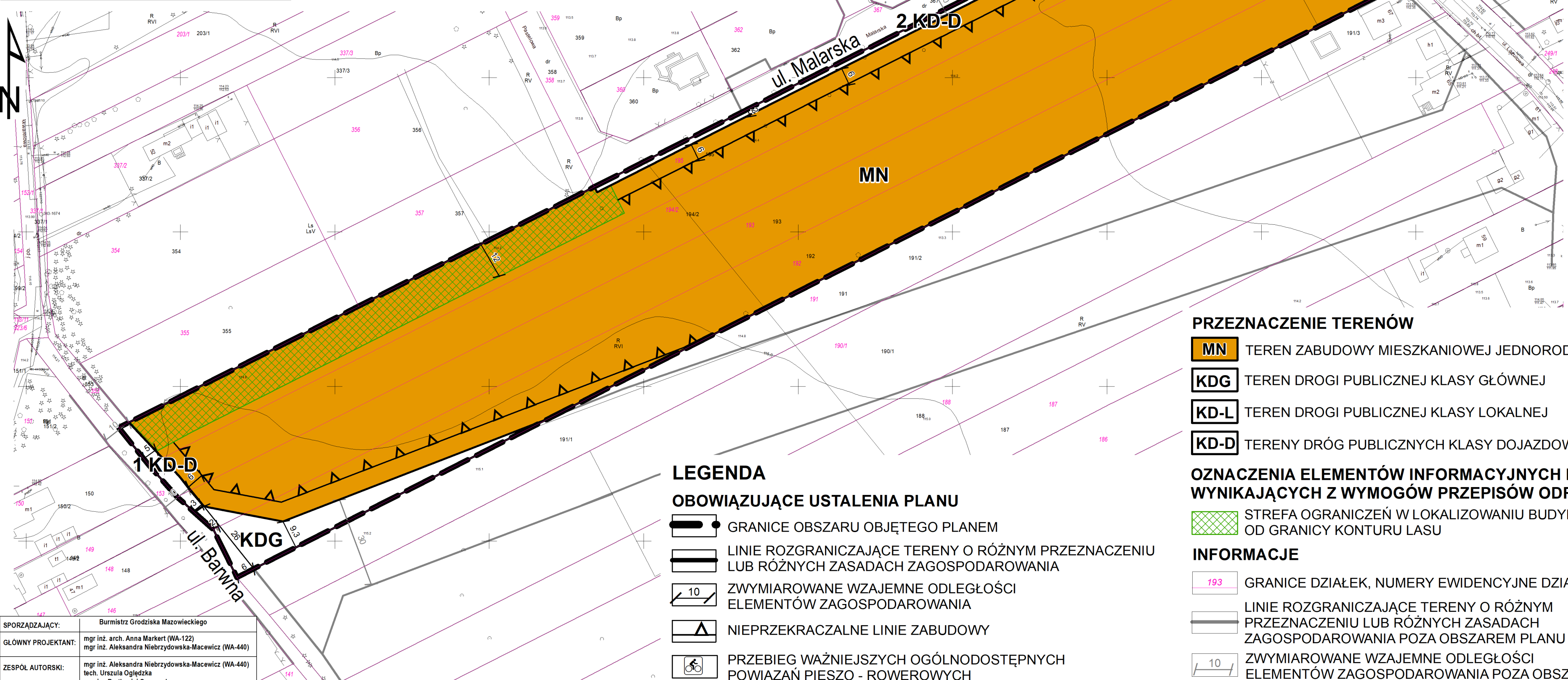


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI WSI ODRANO-WOLA W REJONIE ULIC MALARSKIEJ, BARWNEJ I LAZUROWEJ W GMINIE GRODZISK MAZOWIECKI

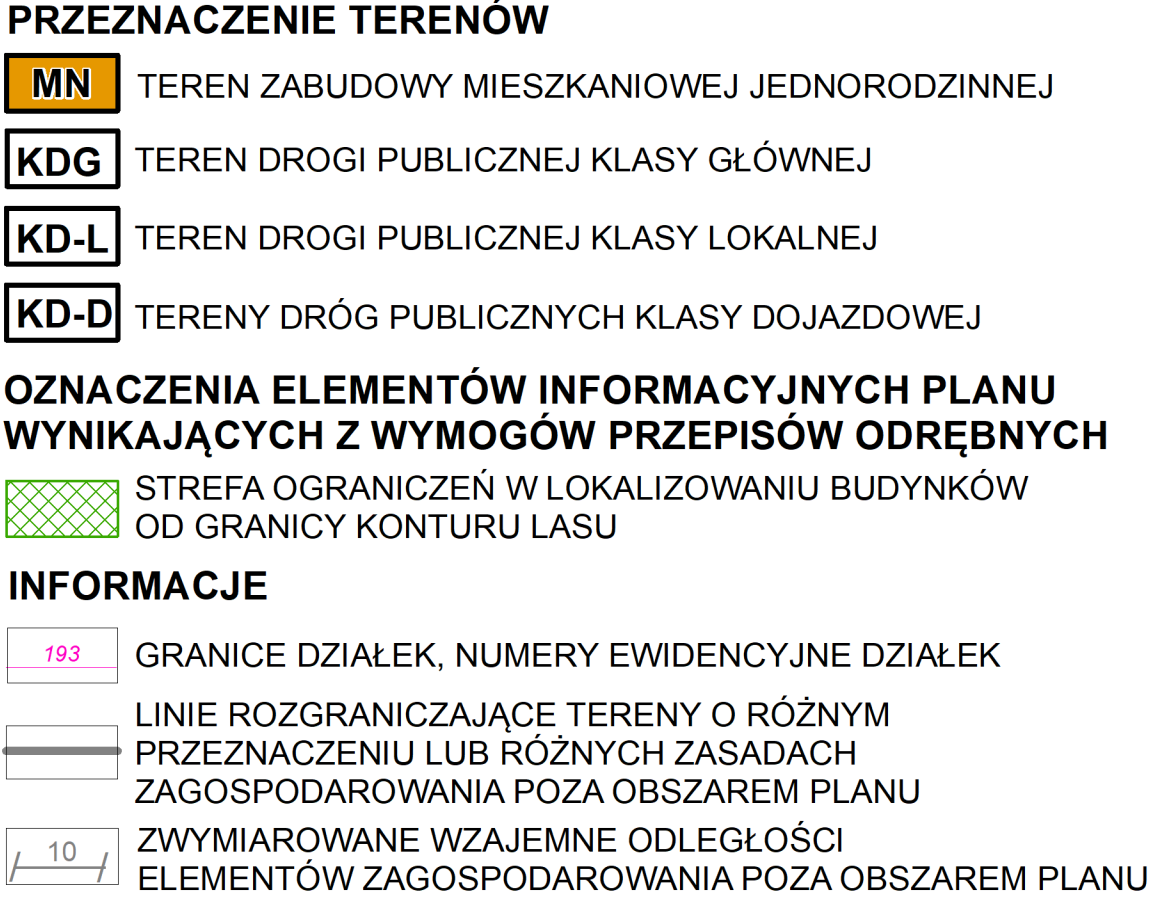
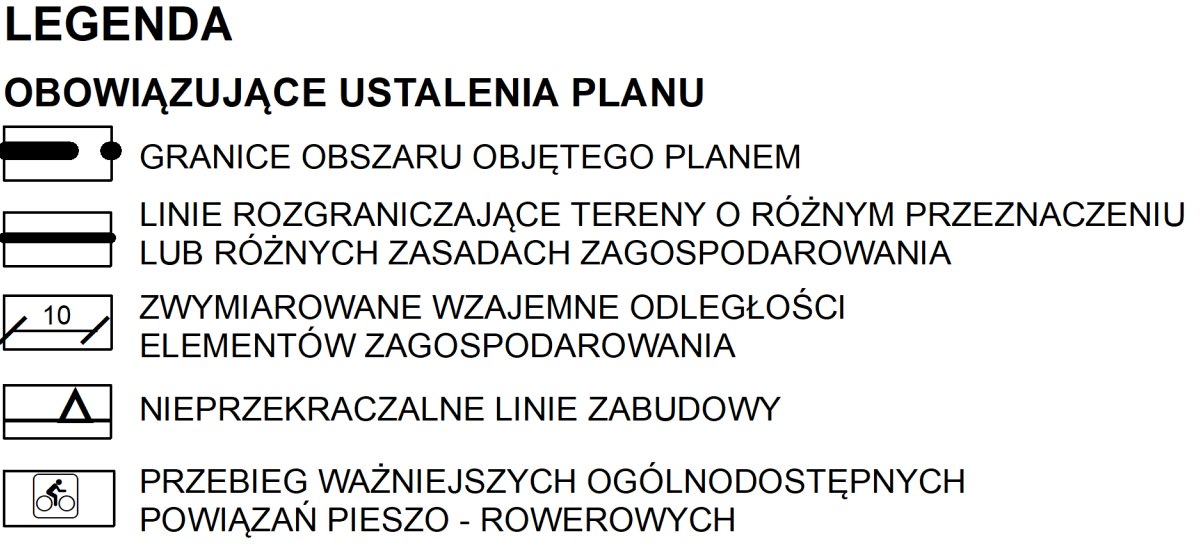
WYRYS Z RYSUNKU STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GRODZISK MAZOWIECKI
UCHWAŁA NR 588/2010 RADY MIEJSKIEJ W GRODZISKU MAZOWIECKIM Z DNIA 3 MARCA 2010 R. Z PÓŹN. ZM.



**ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR 375/2020
RADY MIEJSKIEJ
W GRODZISKU MAZOWIECKIM
Z DNIA 31 SIERPNI 2020 r.**



SPORZĄDZAJĄCY:	Burmistrz Grodziska Mazowieckiego
GŁÓWNY PROJEKTANT:	mgr inż. arch. Anna Markert (WA-122) mgr inż. Aleksandra Niebrzydowska-Maciewicz (WA-440)
ZESPÓŁ AUTORSKI:	mgr inż. Aleksandra Niebrzydowska-Maciewicz (WA-440) tech. Urszula Ogłędzka mgr inż. Bartłomiej Owczarek
WSPÓŁPRACA:	mgr Leszek Szczepaniak



Załącznik nr 2
Do uchwały Nr 375/2020
Rady Miejskiej
w Grodzisku Mazowieckim
z dnia 31 sierpnia 2020 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Odrano-Wola w rejonie ulic Malarskiej, Barwnej i Lazurowej 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 (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.), Rada Miejska w Grodzisku Mazowieckim stwierdza, co następuje:

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Odrano-Wola w rejonie ulic Malarskiej, Barwnej i Lazurowej w gminie Grodzisk Mazowiecki był wyłożony do publicznego wglądu, w dniach od 30 grudnia 2019 r. do 20 stycznia 2020 r.

W wyznaczonym terminie zgłaszania uwag, czyli do dnia 3 lutego 2020 r. nie wpłynęła żadna uwaga.

W związku z powyższym nie zachodzi konieczność rozstrzygania o sposobie rozpatrzenia uwag.

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr 375/2020
Rady Miejskiej w
Grodzisku Mazowieckim
z dnia 31 sierpnia 2020 r.

Sposób realizacji inwestycji, z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zapisanych w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Odrano-Wola w rejonie ulic Malarskiej, Barwnej i Lazurowej w gminie Grodzisk Mazowiecki.

Na podstawie art. 20 ust. 1 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy: zapisanych w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Odrano-Wola w rejonie ulic Malarskiej, Barwnej i Lazurowej w gminie Grodzisk Mazowiecki”.

§ 1.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713) stanowią zadania własne gminy.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Odrano-Wola w rejonie ulic Malarskiej, Barwnej i Lazurowej w gminie Grodzisk Mazowiecki, obejmują:
 - 1) traktowane jako zadania wspólne inwestycje w liniach rozgraniczających dróg publicznych KD-G, 1KD-L, 1KD-D i 2KD-D, w tym prowadzenie robót budowlanych obejmujących drogi, infrastrukturę techniczną i zieleń;
 - 2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w lub poza liniami rozgraniczającymi dróg.

§ 2.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to realizacja robót budowlanych obejmujących: gminne drogi publiczne oraz sieci wodociągowe, kanalizacyjne i oświetlenie dróg/ulic.

§ 3.

Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi, ustaw: Prawo budowlane, o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnym, o gospodarce komunalnej i ochronie środowiska;
- 2) sposób realizacji inwestycji określony w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w ustawie z dnia 27 kwietnia

2001 r. Prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1219), o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu;

- 3) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w przepisach ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 833 z późn. zm.);
- 4) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 2 odbywać się będzie na podstawie umowy zainteresowanych stron.

§ 4.

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t. j. Dz. U. z 2019 r., poz. 869 z późn. zm.) przy czym;

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

§ 5.

1. Zadania z zakresu realizacji robót budowlanych przy drogach gminnych finansowane będą z budżetu gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.
2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t. j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1437 z późn. zm.) na podstawie wieloletnich programów inwestycyjnych.
3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie przepisów ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 833 z późn. zm.).