

5. zamiany nieruchomości w przypadku jeżeli wartość każdej z zamienianych nieruchomości oszacowana przez rzeczoznawcę majątkowego nie przekracza 30.000zł,
6. obciążania nieruchomości gminnych służebnościami i ustanawianie ograniczonych praw rzeczowych bez względu na ich wartość i czas trwania,
7. wydzierżawiania i wynajmowania nieruchomości będących własnością Miasta Węgrowa na okres powyżej 3 lat według następujących zasad z zastrzeżeniem ust. 8:
  - a) na cele handlowe – grunty o powierzchni do 3000m<sup>2</sup> na okres do 10 lat,
  - b) na cele produkcyjno-składowe – grunty o powierzchni do 5000m<sup>2</sup> na okres do 10 lat,
  - c) grunty rolne o powierzchni do 5,00ha na okres do 5 lat,
8. wydzierżawiania i wynajmowania nieruchomości będących własnością Miasta Węgrowa, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do

3 lat strony zawierają kolejne umowy na czas oznaczony, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość,

9. w przypadku zawierania umów, o których mowa w ust. 8 upoważnia się Burmistrza Miasta Węgrowa do odstąpienia od trybu przetargowego.

§ 2. Uchwała podlega opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Węgrowa.

§ 4. Traci moc uchwała nr XVII/101/00 Rady Miejskiej Węgrowa z dnia 28 kwietnia 2000r. w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości gruntowych lub ich wydzierżawiania na okres dłuższy niż trzy lata przez Zarząd Miasta Węgrowa.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej Węgrowa:  
*Tadeusz Ryczkowski*

## 322

### UCHWAŁA Nr 161/2007

#### RADY MIEJSKIEJ W GRODZISKU MAZOWIECKIM

z dnia 24 września 2007 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w gminie Grodzisk Mazowiecki dla części miejscowości Odrano-Wola.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 15 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 z dnia 10 maja 2003r. poz. 717), zgodnie z uchwałą nr 395/2001 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 28 listopada 2001r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego terenów w gminie Grodzisk Mazowiecki oraz uchwał: 1) nr 95/2003 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 25 kwietnia 2003r. w sprawie sposobu wykonania uchwały nr 395/2001 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 28 listopada 2001r.; 2) nr 140/2003 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 27

sierpnia 2003r. w sprawie zmiany uchwały Nr 395/2001 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 28 listopada 2001r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego terenów w gminie Grodzisk Mazowiecki; 3) nr 172/2003 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 29 października 2003r. w sprawie zmiany uchwały nr 140/2003 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 27 sierpnia 2003r.; 4) nr 348/2004 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 24 listopada 2004r. w sprawie sposobu wykonania uchwały nr 395/2001 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 28 listopada 2001r.; 5) nr 377/2004 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 29 grudnia 2004r. w sprawie sposobu wykonania uchwały nr 395/2001 Rady Miejskiej w

Grodzisku Mazowieckim z dnia 28 listopada 2001r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego terenów w gminie Grodzisk Mazowiecki; 6) Nr 514/2005 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 26 października 2005r. w sprawie zmiany uchwały nr 395/2001 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 28 listopada 2001r.; 7) nr 538/2005 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 14 grudnia 2005r. w sprawie zmiany uchwały nr 395/2001 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 28 listopada 2001r.; 8) nr 617/2006 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 31 maja 2006r. w sprawie zmiany uchwały nr 538/2005 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 14 grudnia 2005r. po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Mazowiecki przyjętego uchwałą nr 40/2007 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 24 stycznia 2007r. w sprawie „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodzisk Mazowiecki”, Rada Miejska w Grodzisku Mazowieckim uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w gminie Grodzisk Mazowiecki dla części miejscowości Odrano-Wola zwany dalej planem, na obszarach i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2. Granice obszaru objętego planem są określone na rysunku planu stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

§ 3.1. Integralnymi częściami planu jest niniejsza uchwała oraz następujące załączniki do uchwały:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:2000,
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia planu do publicznego wglądu,
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach finansowania, które należą do zadań własnych gminy.

2. Rysunek planu zawiera:

- 1) oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu:
  - granice obszaru objętego planem,
  - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

- nieprzekraczalne linie zabudowy,
- linie zabudowy nieprzekraczalne dla budynków mieszkalnych, usług gastronomicznych i innych, o których mowa w przepisach ustawy o cmentarzach,
- granice strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego,
- wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,
- przeznaczenie terenów – określone numerem i symbolem literowym,

2) oznaczenia graficzne mające charakter informacyjny:

- proponowane linie podziałów wewnętrznych,
- osie dróg publicznych,
- przebieg linii energetycznych SN,
- drzewa objęte ochroną,
- oznaczenia literowe przeznaczenia niektórych terenów przyległych do obszaru planu,
- rowy melioracyjne poza ewidencją,
- rowy melioracyjne w ewidencji,
- tereny zdrenowane.
- rzeki, ciek wodne, zbiorniki wodne, stawy i oczka wodne,
- granice administracyjne wsi Odrano Wola,
- oznaczenia literowe istniejących zabytków archeologicznych,
- granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- strefa ochrony obiektów uciążliwych.

§ 4. Plan określa:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym li-

- nie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
  - 8) zasady 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 w tym:
    - określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikację ulic i innych szlaków komunikacyjnych;
    - określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym;
    - wskaźniki w zakresie komunikacji i sieci infrastruktury technicznej, ilość miejsc postojowych w stosunku do powierzchni użytkowej obiektów usługowych;
  - 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 z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami).
- § 5. W planie stosuje się definicje pojęć, określone w art. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. w rozumieniu przyjętym w ustawie.
- Użyte w niniejszej uchwale pojęcia należy rozumieć następująco:
- 1) plan – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący część miejscowości Odrano Wola w Gminie Grodzisk Mazowiecki, którym mowa w § 1 uchwały,
  - 2) uchwała - niniejsza uchwała Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim zawierająca ustalenia dotyczące zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Odrano Wola,
  - 3) rysunek planu - załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:2000, odnoszący ustalenia uchwały do obszaru objętego planem miejscowym,
  - 4) teren – część obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu, sposobie użytkowania lub odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi określony numerem i symbolem literowym,
  - 5) linie rozgraniczające - linie wyznaczone na rysunku planu, wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - 6) działka budowlana - nieruchomość gruntowa lub działka gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego,
  - 7) przeznaczenie terenu - przeznaczenie i sposób użytkowania określony planem, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
  - 8) zabudowa zagrodowa - budynki mieszkalne, budynki gospodarcze i/lub inwentarskie, budynki służące produkcji rolniczej, w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych,
  - 9) budynek mieszkalny jednorodzinny - budynek wolnostojący, służący zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie jednego lokalu mieszkalnego albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu przeznaczonego pod usługi nieuciążliwe o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 30% powierzchni użytkowej budynku; zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – zespół budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z budynkami garażowymi dla samochodów osobowych i budynkami gospodarczymi,
  - 10) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia, której nie może przekroczyć żadna z części budowanego lub rozbudowywanego budynku,
  - 11) elewacja frontowa – elewacja budynku zlokalizowana od strony frontu działki,
  - 12) front działki – część działki budowlanej przyległej do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, z której odbywa się zjazd na działkę,
  - 13) maksymalna wysokość zabudowy – wysokość liczona od średniego poziomu terenu w

- elewacji frontowej budynku do wysokości głównej kalenicy lub najwyższego punktu dachu,
- 14) maksymalna intensywność zabudowy - nieprzekraczalna wartość stosunku sumy powierzchni liczonej w obrysie murów wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków, do powierzchni działki,
  - 15) wskaźnik powierzchni zabudowanej (powierzchnia zabudowy wraz z powierzchnią utwardzoną) - nieprzekraczalna wartość stosunku sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków oraz powierzchni utwardzonych, do powierzchni działki - określona w %,
  - 16) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy - nieprzekraczalna wartość stosunku powierzchni zabudowy wszystkich budynków do powierzchni działki określona w %,
  - 17) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku – nieprzekraczalna wielkość zabudowy liczonej po obrysie murów określona dla poszczególnych budynków w m<sup>2</sup>,
  - 18) powierzchnia biologicznie czynna – część działki budowlanej na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana (w głąb gruntu, na nim oraz pod nim), nie stanowi dojazdów i dojść pieszych, jest pokryta trwałą roślinnością lub jest użytkowana rolniczo lub stanowi ciek lub zbiorniki wodne,
  - 19) zachowanie istniejącej zabudowy - możliwość pozostawienia budynków istniejących, bez naruszania ich istniejącej substancji (mury zewnętrzne, konstrukcja), z dopuszczeniem ich przebudowy i remontu (określonych przepisami ustawy prawo budowlane),
  - 20) usługi - usługi w zakresie handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego, zdrowia, oświaty, biurowości, pośrednictwa itp. nie zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko a także nie zaliczanych do przedsięwzięć, dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagany,
  - 21) obiekty produkcyjne – zakłady prowadzące działalność gospodarczą o charakterze produkcyjnym, rzemieślniczym oraz obsługowo - technicznym a także składy i magazyny; prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza działką, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny, określonych w ustawie prawo ochrony środowiska także nie może być nie zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu,
  - 22) dostęp do drogi publicznej – bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej,
  - 23) strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego – obszar, na którym stwierdzono ślady działalności i egzystencji człowieka, objęty szczegółowymi ustaleniami niniejszego planu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
  - 24) osiowe poszerzenie drogi – poszerzenie istniejącej drogi obustronnie na taką samą odległość wzdłuż wyznaczonej osi symetrii tej drogi,
  - 25) liczba kondygnacji – liczba kondygnacji użytkowych – nadziemnych budynku.
- § 6. Przeznaczenie terenu.
- Plan wyznacza tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania określone odpowiednimi numerami i symbolami literowymi wyróżniającymi je spośród innych terenów:
- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- MNE - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej,
- MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,
- MNR - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej,
- MNRU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem usług,
- UP - tereny zabudowy usługowo - produkcyjnej,
- ZL - tereny lasów,
- ZD - tereny ogrodów działkowych,
- Re - tereny rolne,
- ReW - tereny rolne i tereny wód powierzchniowych,
- Ws - tereny wód powierzchniowych
- KDG - teren drogi publicznej kategorii wojewódzkiej klasy głównej projektowana obwodnica miasta Grodzisk Maz.,

KDZ - teren drogi publicznej kategorii powiatowej klasy zbiorczej,

KDL - teren drogi publicznej kategorii gminnej klasy lokalnej,

KDD - tereny dróg publicznych kategorii gminnej klasy dojazdowej.

#### § 7. Ustalenia ogólne.

1. Określone w planie przeznaczenie terenów wskazuje ich zagospodarowanie i sposób użytkowania budynków na tych terenach.
2. Zakazuje się na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolem MN, MNE, MNU, MNR, MNRU lokalizacji domów weselnych oraz innych obiektów służących organizacji imprez masowych, a także usług handlu gazem płynnym dla potrzeb motoryzacji.
3. Dopuszcza się realizację wszelkich niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania terenów obiektów i urzędzeń, a w szczególności: obrony cywilnej, ratownictwa, bezpieczeństwa państwa, obiektów obsługi technicznej, urzędzeń wodnych i melioracji, dróg publicznych, dróg wewnętrznych, ścieżek rowerowych na każdym terenie w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu i zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać poprzez odczyt osi odpowiednich linii z rysunku planu miejscowego.
5. W obszarze planu nie występują granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu ustalone rozporządzeniem Wojewody Mazowieckiego nr 3 (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 42, poz. 870 z dnia 14 lutego 2007r.) w odniesieniu do opisu granic.

§ 8. Zasady i warunki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolem MN (42MN, 45MN, 48MN, 49MN, 52MN, 53MN, 61MN, 67MN, 67aMN, 71 MN, 72MN, 75MN, 79 MN, 94MN).

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
  - 1) linie rozgraniczające wyznaczające tereny MN są wyznaczone według rysunku planu.
  - 2) linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne i ustalone na:

- a) 15.0m i 23.0m na terenie 71MN od linii rozgraniczającej drogę KDG wg rysunku planu,
  - b) 10.0m od linii rozgraniczających drogę 5KDZ, 7KDL, 8KDD, 12KDD
  - c) 6.0m od linii rozgraniczających pozostałe drogi,
  - d) 5m od górnej krawędzi skarpy rowów melioracyjnych. stawów, oczek wodnych o powierzchni do 50m<sup>2</sup>,
  - e) 20.0m od cieków wodnych i innych zbiorników wodnych,
  - f) 6m od terenu lasu wg rysunku planu.
- 3) dopuszcza się zachowanie i nadbudowę istniejącej zabudowy, która jest zlokalizowana poza nieprzekraczalnymi lub obowiązującymi liniami zabudowy,
  - 4) ustala się zakaz lokalizowania ogrodzeń betonowych prefabrykowanych, dopuszcza się stosowanie od strony drogi pełnych ogrodzeń do 50% długości ogrodzenia,
  - 5) nie dopuszcza się sytuowania budynków mieszkalnych jednorodzinnych, gospodarczych i garaży w granicach działek, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej,
  - 6) ustala się zasadę lokalizowania jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej,
  - 7) ustala się zabudowę mieszkaniową w formie budynków mieszkalnych jednorodzinnych jednolokalowych wolnostojących;
  - 8) na terenach o symbolach 45MN, 67MN, 71MN, 75MN na działkach od strony drogi KDG należy zasadzić zieleń zimozieloną.
3. Zasady i warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.
    - 1) ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko oraz przedsięwzięć, dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagany w myśl obowiązujących przepisów ustawy prawo ochrony środowiska;
    - 2) zakaz, o którym mowa powyżej nie dotyczy realizacji takich przedsięwzięć jak drogi publiczne i wewnętrzne oraz sieci i elementów infrastruktury technicznej;

- 3) ustala się, że realizacja niezbędnych elementów infrastruktury technicznej lub urządzeń ochrony środowiska zapewniających ochronę gleby, wód powierzchniowych i podziemnych oraz powietrza powinna następować równocześnie w stosunku do realizacji inwestycji i urządzeń na terenach objętych planem;
  - 4) ustala się zachowanie zadrzewień i zakrzewień towarzyszących rowom melioracyjnym, ciekom wodnym oraz zadrzewień śródpolnych oraz ich wzbogacenie a także lokalizowanie ogrodzeń w sposób umożliwiający migrację drobnych zwierząt – ustala się linię ogrodzeń w odległości min. 3.0m od górnej krawędzi skarpy rowu,
  - 5) ustala się obowiązek zachowania i ochrony istniejącej zieleni wysokiej (za wyjątkiem drzew owocowych, drzew i krzewów, których wiek nie przekracza 5 lat oraz drzew i krzewów sadzonych na plantacjach) oraz wprowadzanie nowych nasadzeń w miejsce drzew usuwanych;
  - 6) dopuszcza się wprowadzanie na całym obszarze maksymalnej ilości zieleni towarzyszącej w formie zieleni ogrodów przydomowych;
  - 7) ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej na 70%;
  - 8) ustala się ochronę wód powierzchniowych poprzez zakaz lokalizowania obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczeń może negatywnie wpływać na stan wód;
  - 9) na terenach o symbolach 71MN (fragment terenu wg rysunku planu), 72MN, 75MN (fragment terenu wg rysunku planu), 94MN na obszarze zmeliorowanym zmiany w drenowaniu i prace polegające na zmianie przebiegu, pogłębianiu rowów melioracyjnych, a także prowadzenie inwestycji liniowych oraz odprowadzanie wód deszczowych z drogi utwardzonej itp. są dopuszczalne z zachowaniem przepisów ustawy Prawo wodne i po uzgodnieniu robót z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych, Oddział w Warszawie, Inspektorat w Grodzisku Mazowieckim; zabudowa terenów zdrenowanych możliwa będzie po przebudowie bądź likwidacji istniejącej sieci drenarskiej po uzgodnieniu z w Inspektoratem Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych, Oddział w Warszawie, Inspektorat w Grodzisku Mazowieckim;
  - 10) wody opadowe i roztopowe należy odprowadzić na teren własny działki, nie naruszając interesu osób trzecich.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
    - 1) na terenie 45MN występuje zabytek archeologiczny nr 60-62/92;
    - 2) obejmuje się ochroną konserwatorską powyższy zabytek archeologiczny; ochrona zabytku archeologicznego polega na ustanowieniu dla niego strefy ochronnej wyznaczonej na rysunku planu;
    - 3) w obrębie w/w strefy ustala się:
      - a) obowiązek uzyskania przez inwestora od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków - przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi - uzgodnienia wszelkich planowanych budów obiektów budowlanych oraz robót budowlanych wiążących się z wykonaniem prac ziemnych;
      - b) obowiązek przeprowadzenia (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej finansować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonania dokumentacji;
      - c) przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pozwolenia na ich prowadzenie;
    - 4) nie ustala się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w odniesieniu do ochrony dóbr kultury współczesnej.
  5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
    - 1) przestrzenią publiczną wyznaczoną w niniejszym planie są drogi publiczne;
    - 2) dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury, nośników reklamowych i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg;
    - 3) obowiązują następujące zasady ich lokalizowania, pod warunkiem uzyskania zgody właściwego zarządcy drogi oraz właściwego organu administracyjnego:
      - a) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury jak: przystanki autobusowe i wiaty przystankowe, ławki, latarnie w liniach rozgraniczających drogi,
      - b) dopuszcza się realizację nośników reklamowych w formie tablic reklamowych

- na wolnostojących nośnikach, przy czym maksymalna wysokość nośnika wraz z tablicą nie może być większa niż 6,0m a powierzchnia tablicy nie może być większa niż 15,0m<sup>2</sup>,
- c) dopuszcza się realizację niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej.
- 4) ustala się zakaz lokalizowania nośników reklamowych:
- a) na drzewach i w odległości mniejszej niż 1,0m od zasięgu korony,
- b) na obiektach małej architektury,
- 5) ustalenia dotyczące ogrodzeń:
- a) obowiązuje sytuowanie ogrodzeń w linii rozgraniczającej terenu;
- b) ogranicza się wysokość ogrodzenia od strony drogi do wysokości 1,8m od poziomu terenu;
- c) zakaz realizacji pełnych i ażurowych ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
- d) dopuszcza się korektę przebiegu ogrodzenia na etapie opracowania projektu budowlanego spowodowaną istniejącymi uwarunkowaniami takimi jak istniejąca zabudowa, istniejący cenny drzewostan, istniejące rowy przydrożne.
6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się formę i parametry dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, odbudowy:
- a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
- maksymalna ilość kondygnacji – 2 łącznie z poddaszem użytkowym liczoną jako kondygnacja,
  - maksymalna wysokość – 10.0m,  
maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.80m w stosunku do poziomu terenu, w przypadku podpiwniczenia - 1.20m
  - dachy wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°.
- b) dla budynków garażowych i gospodarczych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej:
- maksymalna ilość kondygnacji - 1
  - maksymalna wysokość - 6.0m,
- maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.30m w stosunku do poziomu terenu,
- dachy wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°.
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowanej - 30%,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy - 20%,
- c) maksymalna intensywność zabudowy - 0.5.
- 3) kolorystyka budynków:
- a) ustala nakaz stosowania elewacji o kolorach w odcieniach naturalnych, z możliwością zastosowania naturalnych elementów lub okładzin elewacyjnych jak cegła klinkierowa, okładzina drewniana, okładzina kamienna,
- b) ustala się kolorystykę dachów budynków jako obowiązującą – odcienie brązu, czerwieni i czerni,
- c) ustala się zasadę zastosowania jednego koloru na elewacji z pominięciem detali architektonicznych takich jak okapy, gzymsy, obramowania okien lub drzwi.
7. Zasady podziału i warunki podziału nieruchomości.
- 1) dopuszcza się podział nieruchomości pod warunkiem zachowania wartości użytkowych części powstałych po podziale, zgodnych z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania określonych planem;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 1500m<sup>2</sup>;
- 3) dopuszcza się adaptację istniejących w 2006 roku podziałów wydzielających działki budowlane o powierzchni mniejszej niż podana wyżej, jako wystarczające do zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem terenu, pod warunkiem zachowanie określonych planem parametrów i wskaźników;
- 4) działki budowlane, których powierzchnia uległa zmniejszeniu przez wydzielenie terenu przeznaczonego pod poszerzenie dróg publicznych lub urządzenia infrastruktury i jest mniejsza niż 1500m<sup>2</sup> uznaje się wystarczające do zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu;

- 5) dopuszcza się wydzielenia nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona planem wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz jako poszerzeń pasów drogowych;
  - 6) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki (pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej);
  - 7) ustala się minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej na 25,0m;
  - 8) dopuszcza się wydzielenie granic działek w nawiązaniu do istniejących kierunków przebiegu granic prostopadle do linii rozgraniczających drogi; proponowane podziały terenu na działki pokazuje rysunek planu,
  - 9) podział nieruchomości jest dopuszczalny pod warunkiem zapewnienia dla działek budowlanych dostępu do drogi publicznej;
  - 10) dopuszcza się wydzielenie działek o min. szerokości 10,0m pełniących rolę dojazdów do działek budowlanych,
  - 11) dopuszcza się zmniejszenie do 8,0m szerokości działek pełniących rolę dojazdów do działek budowlanych pod warunkiem, że będą one obsługiwały max.4 działki;
  - 12) nieprzekraczalne linie zabudowy od granic działek pełniących rolę dojazdów wynoszą min. 6,0m.
8. Ilość miejsc postojowych:
- ustala się zasadę wydzielenia na działce min. dwóch miejsc postojowych dla samochodów osobowych.
- § 9. Zasady i warunki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolem MNE (68MNE, 73MNE, 74MNE, 95MNE, 97MNE, 100MNE).
1. Przeznaczenie terenu – tereny ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
  2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego.
- 1) linie rozgraniczające wyznaczające tereny MNE są wyznaczone według rysunku planu.
  - 2) linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne i ustalone na:
    - a) 15.0m od linii rozgraniczającej drogę KDG wg rysunku planu,
    - b) 10.0m od linii rozgraniczających drogę 5KDZ, 7KDL, 8KDD, 12KDD,
    - c) 6.0m od linii rozgraniczających pozostałe drogi,
    - d) 5,0m od górnej krawędzi skarpy rowu melioracyjnego, stawów, oczek wodnych o powierzchni do 50m<sup>2</sup>,
    - e) 20,0m od naturalnych cieków wodnych lub innych zbiorników wodnych nie wymienionych wyżej,
  - 3) dopuszcza się zachowanie i nadbudowę istniejącej zabudowy, która jest zlokalizowana poza nieprzekraczalnymi lub obowiązującymi liniami zabudowy;
  - 4) w obszarze planu wprowadza się zakaz lokalizowania ogrodzeń betonowych prefabrykowanych, dopuszcza się stosowanie od strony drogi pełnych ogrodzeń do 50% długości ogrodzenia;
  - 5) nie dopuszcza się sytuowania budynków mieszkalnych jednorodzinnych, gospodarczych i garaży w granicach działek;
  - 6) ustala się zasadę lokalizowania jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej,
  - 7) ustala się zabudowę mieszkaniową w formie budynków mieszkalnych jednorodzinnych jednolokalowych wolnostojących.
3. Zasady i warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.
- 1) ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko oraz przedsięwzięć, dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagany w myśl obowiązujących przepisów ustawy prawo ochrony środowiska;
  - 2) zakaz, o którym mowa powyżej nie dotyczy realizacji takich przedsięwzięć jak drogi publiczne i wewnętrzne oraz sieci i elementów infrastruktury technicznej;

- 3) ustala się, że realizacja niezbędnych elementów infrastruktury technicznej lub urządzeń ochrony środowiska zapewniających ochronę gleby, wód powierzchniowych i podziemnych oraz powietrza powinna następować równocześnie w stosunku do realizacji inwestycji i urządzeń na terenach objętych planem;
  - 4) ustala się zachowanie zadrzewień i zakrzewień towarzyszących rowom melioracyjnym, ciekom wodnym oraz zadrzewień śródpolnych oraz ich wzbogacenie a także lokalizowanie ogrodzeń w sposób umożliwiający migrację drobnych zwierząt – ustala się linię ogrodzeń w odległości min. 3,0m górnej krawędzi skarpy rowu;
  - 5) ustala się obowiązek zachowania i ochrony istniejącej zieleni wysokiej (za wyjątkiem drzew owocowych, drzew i krzewów, których wiek nie przekracza 5 lat oraz drzew i krzewów sadzonych na plantacjach) oraz wprowadzanie nowych nasadzeń w miejsce drzew usuwanych;
  - 6) dopuszcza się wprowadzanie na całym obszarze maksymalnej ilości zieleni towarzyszącej w formie zieleni ogrodów przydomowych,
  - 7) ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej na 80%;
  - 8) ustala się ochronę wód powierzchniowych poprzez zakaz lokalizowania obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczeń może negatywnie wpływać na stan wód;
  - 9) na terenach o symbolach 73MNE, 74MNE, 95MNE, 97MNE, 100MNE na obszarze zmeliorowanym zmiany w drenowaniu i prace polegające na zmianie przebiegu, pogłębianiu rowów melioracyjnych, a także prowadzenie inwestycji liniowych oraz odprowadzanie wód deszczowych z drogi utwardzonej itp. są dopuszczalne z zachowaniem przepisów ustawy Prawo wodne i po uzgodnieniu robót z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych, Oddział w Warszawie, Inspektorat w Grodzisku Mazowieckim; zabudowa terenów zdrenowanych możliwa będzie po przebudowie bądź likwidacji istniejącej sieci drenarskiej po uzgodnieniu z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych, Oddział w Warszawie, Inspektorat w Grodzisku Mazowieckim;
  - 10) wody opadowe i roztopowe należy odprowadzić na teren własny działki, nie naruszając interesu osób trzecich.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
    - 1) na terenie 95MNE i 100MNE występuje zabytek archeologiczny nr 60-62/82;
    - 2) obejmuje się ochroną konserwatorską powyższy zabytek archeologiczny; ochrona zabytku archeologicznego polega na ustanowieniu dla niego strefy ochronnej wyznaczonej na rysunku planu;
    - 3) w obrębie w/w strefy ustala się:
      - a) obowiązek uzyskania przez inwestora od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków - przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi - uzgodnienia wszelkich planowanych budów obiektów budowlanych oraz robót budowlanych wiążących się z wykonaniem prac ziemnych;
      - b) obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków poszukiwania, rozpoznania i wydobywania kopalin oraz budowy urządzeń wodnych i regulacji wód;
      - c) obowiązek przeprowadzenia (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej finansować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonania dokumentacji;
      - d) przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pozwolenia na ich prowadzenie;
    - 4) nie ustala się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w odniesieniu do ochrony dóbr kultury współczesnej.
  5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
    - 1) przestrzenią publiczną wyznaczoną w niniejszym planie są drogi publiczne;
    - 2) dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury, nośników reklamowych i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg;
    - 3) obowiązują następujące zasady ich lokalizowania, pod warunkiem uzyskania zgody właściwego zarządcy drogi oraz właściwego organu administracyjnego:

- a) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury jak: przystanki autobusowe i wiaty przystankowe, ławki, latarnie w liniach rozgraniczających drogi,
  - b) dopuszcza się realizację nośników reklamowych w formie tablic reklamowych na wolnostojących nośnikach, przy czym maksymalna wysokość nośnika wraz z tablicą nie może być większa niż 6,0m a powierzchnia tablicy nie może być większa niż 15,0m<sup>2</sup>,
  - c) dopuszcza się realizację niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej.
- 4) ustala się zakaz lokalizowania nośników reklamowych:
- a) na drzewach i w odległości mniejszej niż 1,0m od zasięgu korony,
  - b) na obiektach małej architektury.
- 5) ustalenia dotyczące ogrodzeń:
- a) obowiązuje sytuowanie ogrodzeń w linii rozgraniczającej terenu.
  - b) ogranicza się wysokość ogrodzenia od strony drogi do wysokości 1,8m od poziomu terenu,
  - c) zakaz realizacji pełnych i ażurowych ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
  - d) dopuszcza się korektę przebiegu ogrodzenia na etapie opracowania projektu budowlanego spowodowaną istniejącymi uwarunkowaniami takimi jak istniejąca zabudowa, istniejący cenny drzewostan, istniejące rowy przydrożne.
6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się formy i parametry dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, odbudowy:
    - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych
      - maksymalna ilość kondygnacji - 2 łącznie z poddaszem użytkowym liczoną jako kondygnacja,
      - maksymalna wysokość - 8,0m,
      - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.60m w stosunku do poziomu terenu,
      - dachy wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°.
    - b) dla budynków garażowych i gospodarczych
      - maksymalna ilość kondygnacji – 1,
      - maksymalna wysokość - 6.0m,
      - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.30m w stosunku do poziomu terenu,
      - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°.
  - 2) wskaźniki kształtowania zabudowy:
    - a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowanej - 20%,
    - b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy - 10%,
    - c) maksymalna intensywność zabudowy - 0.35,
  - 3) kolorystyka budynków:
    - a) ustala nakaz stosowania elewacji o kolorach w odcieniach naturalnych, z możliwością zastosowania naturalnych elementów lub okładzin elewacyjnych jak cegła klinkierowa, okładzina drewniana, okładzina kamienna,
    - b) ustala się kolorystykę dachów budynków jako obowiązującą – odcienie brązu, czerwieni i czerni,
    - c) ustala się zasadę zastosowania jednego koloru na elewacji z pominięciem detali architektonicznych takich jak okapy, gzymsy, obramowania okien lub drzwi.
7. Zasady podziału i warunki podziału nieruchomości.
- 1) dopuszcza się podział nieruchomości pod warunkiem zachowania wartości użytkowych części powstałych po podziale, zgodnych z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania określonych planem;
  - 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 1500m<sup>2</sup>,
  - 3) dopuszcza się adaptację istniejących w 2006 roku podziałów wydzielających działki budowlane o powierzchni mniejszej niż podana wyżej, jako wystarczające do zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem terenu, pod warunkiem zachowanie określonych planem parametrów i wskaźników.

- 4) działki budowlane, których powierzchnia uległa zmniejszeniu przez wydzielenie terenu przeznaczonego pod poszerzenie dróg publicznych lub urządzenia infrastruktury i jest mniejsza niż 1500m<sup>2</sup> uznaje się wystarczające do zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu,
  - 5) dopuszcza się wydzielenia nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona planem wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz jako poszerzeń pasów drogowych,
  - 6) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki (pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej;
  - 7) ustala się minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej na 25,0m,
  - 8) dopuszcza się wydzielenie granic działek w nawiązaniu do istniejących kierunków przebiegu granic prostopadle do linii rozgraniczających drogi; proponowane podziały terenu na działki pokazuje rysunek planu,
  - 9) podział nieruchomości jest dopuszczalny pod warunkiem zapewnienia dla działek budowlanych dostępu do drogi publicznej;
  - 10) dopuszcza się wydzielenie działek o min. szerokości 10,0m pełniących rolę dojazdów do działek budowlanych,
  - 11) dopuszcza się zmniejszenie do 8,0m szerokości działek pełniących rolę dojazdów do działek budowlanych pod warunkiem, że będą one obsługiwały max.4 działki;
  - 12) nieprzekraczalne linie zabudowy od granic działek pełniących rolę dojazdów wynoszą min.6,0m.
8. Ilość miejsc postojowych:
- ustala się zasadę wydzielenia na działce minimum dwóch miejsc postojowych dla samochodów osobowych.
- § 10. Zasady i warunki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług oznaczonych na rysunku planu symbolem MNU (40MNU, 43MNU, 44MNU, 46MNU, 50MNU, 51MNU, 54MNU, 57MNU, 82 MNU, 86MNU, 87MNU, 88MNU, 90MNU, 101MNU).
1. Przeznaczenie terenu – tereny j zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług.
  2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
    - 1) linie rozgraniczające wyznaczające tereny MNU są wyznaczone według rysunku planu.
    - 2) linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne i ustalone na:
      - a) 15.0m od linii rozgraniczającej drogę KDG wg rysunku planu,
      - b) 10.0m od linii rozgraniczających drogę 5KDZ, 7KDL, 8KDD, 12KDD
      - c) 6.0m od linii rozgraniczających pozostałe drogi,
      - d) 5,0m od górnej krawędzi skarpy rowu melioracyjnego, stawów, oczek wodnych o powierzchni do 50m<sup>2</sup>,
      - e) 20,0m od naturalnych cieków wodnych lub innych zbiorników wodnych nie wymienionych wyżej.
    - 3) dopuszcza się zachowanie i nadbudowę istniejącej zabudowy, która jest zlokalizowana poza nieprzekraczalnymi lub obowiązującymi liniami zabudowy,
    - 4) w obszarze planu wprowadza się zakaz lokalizowania ogrodzeń betonowych prefabrykowanych, dopuszcza się stosowanie od strony drogi pełnych ogrodzeń do 50% długości ogrodzenia,
    - 5) nie dopuszcza się sytuowania budynków w granicach działek, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej,
    - 6) ustala się zasadę lokalizowania jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, jednego budynku usługowego lub jednego budynku mieszkalno - usługowego na jednej działce budowlanej,
    - 7) ustala się zabudowę mieszkaniową w formie budynków mieszkalnych jednorodzinnych jednolokalowych wolnostojących;
    - 8) na terenach o symbolach 46MNU, 54MNU, 57MNU na działkach należy zasadzić od strony drogi KDG zieleń zimozieloną.
  3. Zasady i warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

- 1) ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko oraz przedsięwzięć, dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagany w myśl obowiązujących przepisów ustawy prawo ochrony środowiska;
- 2) zakaz, o którym mowa powyżej nie dotyczy realizacji takich przedsięwzięć jak drogi publiczne i wewnętrzne oraz sieci i elementów infrastruktury technicznej; dopuszcza się zachowanie istniejących w 2006 roku inwestycji należących do przedsięwzięć, dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagany;
- 3) ustala się, że prowadzenie działalności nie powinno powodować przekroczenia standardów jakości środowiska;
- 4) ustala się, że prowadzenie działalności powodującej wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych nie powinno powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny;
- 5) ustala się, że realizacja niezbędnych elementów infrastruktury technicznej lub urządzeń ochrony środowiska zapewniających ochronę gleby, wód powierzchniowych i podziemnych oraz powietrza powinna następować równocześnie w stosunku do realizacji inwestycji i urządzeń na terenach objętych planem;
- 6) ustala się zachowanie zadrzewień i zakrzewień towarzyszących rowom melioracyjnym, ciekom wodnym oraz zadrzewień śródpolnych oraz ich wzbogacenie a także lokalizowanie ogrodzeń w sposób umożliwiający migrację drobnych zwierząt – ustala się linię ogrodzeń w odległości min. 3,0m od górnej krawędzi skarpy rowu,
- 7) ustala się obowiązek zachowania i ochrony istniejącej zieleni wysokiej (za wyjątkiem drzew owocowych, drzew i krzewów, których wiek nie przekracza 5 lat oraz drzew i krzewów sadzonych na plantacjach) oraz wprowadzanie nowych nasadzeń w miejsce drzew usuwanych;
- 8) dopuszcza się wprowadzanie na całym obszarze maksymalnej ilości zieleni towa-

rzyszącej w formie zieleni ogrodów przydomowych, zieleni towarzyszącej obiektom usługowym oraz pasa zieleni wzdłuż granic działek na których zlokalizowane są budynki usługowe;

- 9) ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej na 50%;
  - 10) ustala się ochronę wód powierzchniowych poprzez zakaz lokalizowania obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczeń może negatywnie wpływać na stan wód;
  - 11) na terenach o symbolach 82MNU, 101MNU na obszarze zmeliorowanym zmiany w drenowaniu i prace polegające na zmianie przebiegu, pogłębianiu rowów melioracyjnych, a także prowadzenie inwestycji liniowych oraz odprowadzanie wód deszczowych z drogi utwardzonej itp. są dopuszczalne z zachowaniem przepisów ustawy Prawo wodne i po uzgodnieniu robót z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych, Oddział w Warszawie, Inspektorat w Grodzisku Mazowieckim; zabudowa terenów zdrenowanych możliwa będzie po przebudowie bądź likwidacji istniejącej sieci drenarskiej po uzgodnieniu z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych, Oddział w Warszawie, Inspektorat w Grodzisku Mazowieckim;
  - 12) wody opadowe i roztopowe należy odprowadzić na teren własny działki, nie naruszając interesu osób trzecich;
  - 13) ustalenia ogólne:
    - a) na działce może znajdować się tylko budynek usługowy lub tylko budynek mieszkalny jednorodzinny lub budynek mieszkalno – usługowy,
    - b) budynki usługowe mogą być lokalizowane jako budynki wolnostojące lub mogą być połączone z budynkami mieszkalnymi jednorodziennymi,
    - c) usługi mogą być zlokalizowane w parterze budynku mieszkalnego jednorodzinnego i mogą stanowić więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego jednorodzinnego.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
- 1) na terenie MNU nie występują obiekty zabytkowe ani zabytki archeologiczne, które należałoby objąć ochroną konserwatorską

- w myśl przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
- 2) nie ustala się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w odniesieniu do ochrony dóbr kultury współczesnej.
5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
- 1) przestrzeń publiczną wyznaczoną w niniejszym planie są drogi publiczne.
  - 2) dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury, nośników reklamowych i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg.
  - 3) obowiązują następujące zasady ich lokalizowania, pod warunkiem uzyskania zgody właściwego zarządcy drogi oraz właściwego organu administracyjnego:
    - a) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury jak: przystanki autobusowe i wiaty przystankowe, ławki, latarnie w liniach rozgraniczających drogi,
    - b) dopuszcza się realizację nośników reklamowych w formie tablic reklamowych na wolnostojących nośnikach, przy czym maksymalna wysokość nośnika wraz z tablicą nie może być większa niż 6,0m a powierzchnia tablicy nie może być większa niż 15,0m<sup>2</sup>,
    - c) dopuszcza się realizację niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej.
  - 4) ustala się zakaz lokalizowania nośników reklamowych:
    - a) na drzewach i w odległości mniejszej niż 1,0m od zasięgu korony,
    - b) na obiektach małej architektury.
  - 5) ustalenia dotyczące ogrodzeń:
    - a) obowiązuje sytuowanie ogrodzeń w linii rozgraniczającej terenu;
    - b) ogranicza się wysokość ogrodzenia od strony drogi do wysokości 1,8m od poziomu terenu;
    - c) zakaz realizacji pełnych i ażurowych ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
    - d) dopuszcza się korektę przebiegu ogrodzenia na etapie opracowania projektu budowlanego spowodowaną istniejącymi uwarunkowaniami takimi jak istniejąca zabudowa, istniejący cenny drzewostan, istniejące rowy przydrożne.
6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się formę i parametry dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, odbudowy:
    - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
      - maksymalna ilość kondygnacji - 2 łącznie z poddaszem użytkowym liczoną jako kondygnacja,
      - maksymalna wysokość - 12,0m,
      - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.80m w stosunku do poziomu terenu, w przypadku podpiwniczenia - 1.20m
      - dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°.
    - b) dla budynków garażowych i gospodarczych:
      - maksymalna ilość kondygnacji - 1,
      - maksymalna wysokość - 6.0m,
      - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.30m w stosunku do poziomu terenu,
      - dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°,
      - maksymalna ilość stanowisk postojowych dla samochodów - 3.
    - c) dla budynków usługowych:
      - maksymalna ilość kondygnacji - 1,
      - maksymalna wysokość - 6.0m,
      - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.30m w stosunku do poziomu terenu,
      - dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°,
      - maksymalna powierzchnia zabudowy 150m<sup>2</sup>.
  - 2) wskaźniki kształtowania zabudowy:
    - a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowanej - 50%,
    - b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy - 40%,

- c) maksymalna intensywność zabudowy - 0,9,
- 3) kolorystyka budynków:
- a) ustala nakaz stosowania elewacji o kolorach w odcieniach naturalnych, z możliwością zastosowania naturalnych elementów lub okładzin elewacyjnych jak cegła klinkierowa, okładzina drewniana, okładzina kamienna;
- b) ustala się kolorystykę dachów budynków jako obowiązującą – odcienie brązu, czerwieni i czerni;
- c) ustala się zasadę zastosowania jednego koloru na elewacji z pominięciem detali architektonicznych takich jak okapy, gzymsy, obramowania okien lub drzwi.
7. Zasady podziału i warunki podziału nieruchomości.
- 1) dopuszcza się podział nieruchomości pod warunkiem zachowania wartości użytkowych części powstałych po podziale, zgodnych z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania określonych planem;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 1500m<sup>2</sup>;
- 3) dopuszcza się adaptację istniejących w 2006 roku podziałów wydzielających działki budowlane o powierzchni mniejszej niż podana wyżej, jako wystarczające do zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem terenu, pod warunkiem zachowanie określonych planem parametrów i wskaźników;
- 4) działki budowlane, których powierzchnia uległa zmniejszeniu przez wydzielenie terenu przeznaczonego pod poszerzenie dróg publicznych lub urządzenia infrastruktury i jest mniejsza niż 1500m<sup>2</sup> uznaje się wystarczające do zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu;
- 5) dopuszcza się wydzielania nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona planem wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz jako poszerzeń pasów drogowych;
- 6) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki (pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej;
- 7) ustala się minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej na 20,0m;
- 8) dopuszcza się wydzielenie granic działek w nawiązaniu do istniejących kierunków przebiegu granic prostopadle do linii rozgraniczających drogi; proponowane podziały terenu na działki pokazuje rysunek planu,
- 9) podział nieruchomości jest dopuszczalny pod warunkiem zapewnienia dla działek budowlanych dostępu do drogi publicznej;
- 10) dopuszcza się wydzielanie działek o min. szerokości 10,0m pełniących rolę dojazdów do działek budowlanych,
- 11) dopuszcza się zmniejszenie do 8,0m szerokości działek pełniących rolę dojazdów do działek budowlanych pod warunkiem, że będą one obsługiwały max.4 działki;
- 12) nieprzekraczalne linie zabudowy od granic działek pełniących rolę dojazdów wynoszą min. 6,0m.
8. Ilość miejsc postojowych:
- 1) ustala się zasadę wydzielenia na działce min. trzech miejsc postojowych dla samochodów osobowych;
- 2) w przypadku zaistnienia zabudowy usługowej na działce należy dodatkowo wydzielić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości 1miejsce postojowe na 70m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usługowego.
- § 11. Zasady i warunki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej oznaczonych na rysunku planu symbolem MNR (102MNR, 104MNR).
1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej.
2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego.
- 1) linie rozgraniczające wyznaczające tereny MNR są wyznaczone według rysunku planu;
- 2) linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne i ustalone na:

- a) 15.0m od linii rozgraniczającej drogę KDG wg rysunku planu,
  - b) 10.0m od linii rozgraniczających drogę 5KDZ, 7KDL, 8KDD, 12KDD,
  - c) 6.0m od linii rozgraniczających pozostałe drogi,
  - d) 5,0m od górnej krawędzi skarpy rowu melioracyjnego, stawów, oczek wodnych o powierzchni do 50m<sup>2</sup>,
  - e) 20,0m od naturalnych cieków wodnych lub innych zbiorników wodnych nie wymienionych wyżej,
- 3) dopuszcza się zachowanie i nadbudowę istniejącej zabudowy, która jest zlokalizowana poza nieprzekraczalnymi lub obowiązującymi liniami zabudowy;
  - 4) w obszarze planu wprowadza się zakaz lokalizowania ogrodzeń betonowych prefabrykowanych, dopuszcza się stosowanie od strony drogi pełnych ogrodzeń do 50% długości ogrodzenia;
  - 5) nie dopuszcza się sytuowania budynków mieszkalnych jednorodzinnych, gospodarczych i garaży w granicach działek, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej;
  - 6) ustala się zasadę lokalizowania jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej,
  - 7) ustala się zabudowę mieszkaniową w formie budynków mieszkalnych jednorodzinnych jednolokalowych wolnostojących;
  - 8) ustala się dla zabudowy zagrodowej:
    - a) zakaz prowadzenia chowu i hodowli zwierząt przetwórstwa owoców, warzyw lub produktów pochodzenia zwierzęcego, produkcji mleka itp określony w przepisach ustawy o ochronie środowiska;
    - b) możliwość prowadzenia działalności gospodarczej innej niż produkcja rolnicza w ramach zabudowy zagrodowej;
    - c) ustala się zasadę przekształcania istniejącej zabudowy zagrodowej na zabudowę jednorodzinną z możliwością prowadzenia działalności gospodarczej będącej źródłem utrzymania mieszkańców pod warunkiem, że prowadzona działalność nie będzie zaliczana do przedsięwzięć mogących pogorszyć stan środowiska.
3. Zasady i warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.
    - 1) ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko oraz przedsięwzięć, dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagany w myśl obowiązujących przepisów ustawy prawo ochrony środowiska;
    - 2) zakaz, o którym mowa powyżej nie dotyczy realizacji takich przedsięwzięć jak drogi publiczne i wewnętrzne oraz sieci i elementów infrastruktury technicznej,
    - 3) ustala się, że realizacja niezbędnych elementów infrastruktury technicznej lub urządzeń ochrony środowiska zapewniających ochronę gleby, wód powierzchniowych i podziemnych oraz powietrza powinna następować równocześnie w stosunku do realizacji inwestycji i urządzeń na terenach objętych planem;
    - 4) ustala się zachowanie zadrzewień i zakrzewień towarzyszących rowom melioracyjnym, ciekom wodnym oraz zadrzewień śródpolnych oraz ich wzbogacenie a także lokalizowanie ogrodzeń w sposób umożliwiający migrację drobnych zwierząt – ustala się linię ogrodzeń w odległości min. 3,0m od górnej krawędzi skarpy rowu,
    - 5) ustala się obowiązek zachowania i ochrony istniejącej zieleni wysokiej (za wyjątkiem drzew owocowych, drzew i krzewów, których wiek nie przekracza 5 lat oraz drzew i krzewów sadzonych na plantacjach) oraz wprowadzanie nowych nasadzeń w miejsce drzew usuwanych;
    - 6) dopuszcza się wprowadzanie na całym obszarze maksymalnej ilości zieleni towarzyszącej w formie zieleni ogrodów przydomowych;
    - 7) ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej na 70%;
    - 8) ustala się ochronę wód powierzchniowych poprzez zakaz lokalizowania obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczeń może negatywnie wpływać na stan wód;
    - 9) wody opadowe i roztopowe należy odprowadzić na teren własny działki, nie naruszając interesu osób trzecich.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
  - 1) na terenie 104MNR występują zabytki archeologiczne nr 60-62/69, 60-62/68, 60-62/78;
  - 2) obejmuje się ochroną konserwatorską powyższe zabytki archeologiczne; ochrona zabytków archeologicznych polega na ustanowieniu dla nich stref ochronnych wyznaczonych na rysunku planu;
  - 3) w obrębie w/w strefy ustala się:
    - a) obowiązek uzyskania przez inwestora od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków - przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi - uzgodnienia wszelkich planowanych budów obiektów budowlanych oraz robót budowlanych wiążących się z wykonaniem prac ziemnych;
    - b) obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków poszukiwania, rozpoznania i wydobywania kopalin oraz budowy urządzeń wodnych i regulacji wód;
    - c) obowiązek przeprowadzenia (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej finansować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonania dokumentacji;
    - d) przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pozwolenia na ich prowadzenie;
  - 4) nie ustala się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w odniesieniu do ochrony dóbr kultury współczesnej.
5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
  - 1) przestrzeń publiczną wyznaczoną w niniejszym planie są drogi publiczne;
  - 2) dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury, nośników reklamowych i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg;
  - 3) obowiązują następujące zasady ich lokalizowania, pod warunkiem uzyskania zgody właściwego zarządcy drogi oraz właściwego organu administracyjnego:
    - a) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury jak: przystanki autobusowe i wiaty przystankowe, ławki, latarnie w liniach rozgraniczających drogi,
    - b) dopuszcza się realizację nośników reklamowych w formie tablic reklamowych na wolnostojących nośnikach, przy czym maksymalna wysokość nośnika wraz z tablicą nie może być większa niż 6,0 m a powierzchnia tablicy nie może być większa niż 15,0m<sup>2</sup>,
    - c) dopuszcza się realizację niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej.
  - 4) ustala się zakaz lokalizowania nośników reklamowych:
    - a) na drzewach i w odległości mniejszej niż 1,0m od zasięgu korony,
    - b) na obiektach małej architektury.
  - 5) ustalenia dotyczące ogrodzeń:
    - a) obowiązuje sytuowanie ogrodzeń w linii rozgraniczającej terenu.
    - b) ogranicza się wysokość ogrodzenia od strony drogi do wysokości 1,8m od poziomu terenu,
    - c) zakaz realizacji pełnych i ażurowych ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
    - d) dopuszcza się korektę przebiegu ogrodzenia na etapie opracowania projektu budowlanego spowodowaną istniejącymi uwarunkowaniami takimi jak istniejąca zabudowa, istniejący cenny drzewostan, istniejące rowy przydrożne.
6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się formę i parametry dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, odbudowy:
    - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej
      - maksymalna ilość kondygnacji - 2 łącznie z poddaszem użytkowym liczoną jako kondygnacja,
      - maksymalna wysokość - 10.0m,
      - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.80m w stosunku do poziomu terenu, w przypadku podpiwniczenia - 1.20m,
      - dachy wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30<sup>o</sup> do 45<sup>o</sup>.

- b) dla budynków garażowych i gospodarczych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej
    - maksymalna ilość kondygnacji – 1,
    - maksymalna wysokość - 6.0m,
    - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru – 0.30m w stosunku do poziomu terenu,
    - dachy wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°.
  - c) dla budynków gospodarczych i innych w zabudowie zagrodowej
    - maksymalna ilość kondygnacji – 1,
    - maksymalna wysokość - 8.0m,
    - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.30m w stosunku do poziomu terenu,
    - dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°.
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowanej - 30%,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy - 20%,
  - c) maksymalna intensywność zabudowy - 0.5,
- 3) kolorystyka budynków:
- a) ustala nakaz stosowania elewacji o kolorach w odcieniach naturalnych, z możliwością zastosowania naturalnych elementów lub okładzin elewacyjnych jak cegła klinkierowa, okładzina drewniana, okładzina kamienna,
  - b) ustala się kolorystykę dachów budynków jako obowiązującą – odcienie brązu, czerwieni i czerni,
  - c) ustala się zasadę zastosowania jednego koloru na elewacji z pominięciem detali architektonicznych takich jak okapy, gzymsy, obramowania okien lub drzwi.
7. Zasady podziału i warunki podziału nieruchomości.
- 1) dopuszcza się podział nieruchomości pod warunkiem zachowania wartości użytkowych części powstałych po podziale, zgodnych z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania określonych planem;
  - 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 1500m<sup>2</sup>;
  - 3) dopuszcza się adaptację istniejących w 2006 roku podziałów wydzielających działki budowlane o powierzchni mniejszej niż podana wyżej, jako wystarczające do zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem terenu, pod warunkiem zachowanie określonych planem parametrów i wskaźników;
  - 4) działki budowlane, których powierzchnia uległa zmniejszeniu przez wydzielenie terenu przeznaczonego pod poszerzenie dróg publicznych lub urządzenia infrastruktury i jest mniejsza niż 1500m<sup>2</sup> uznaje się wystarczające do zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu;
  - 5) dopuszcza się wydzielania nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona planem wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz jako poszerzeń pasów drogowych;
  - 6) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki (pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej);
  - 7) ustala się minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej na 25,0m;
  - 8) dopuszcza się wydzielenie granic działek w nawiązaniu do istniejących kierunków przebiegu granic prostopadle do linii rozgraniczających drogi; proponowane podziały terenu na działki pokazuje rysunek planu,
  - 9) podział nieruchomości jest dopuszczalny pod warunkiem zapewnienia dla działek budowlanych dostępu do drogi publicznej;
  - 10) dopuszcza się wydzielanie działek o min. szerokości 10,0m pełniących rolę dojazdów do działek budowlanych,
  - 11) dopuszcza się zmniejszenie do 8,0m szerokości działek pełniących rolę dojazdów do działek budowlanych pod warunkiem, że będą one obsługiwały max. 4 działki;

- 12) nieprzekraczalne linie zabudowy od granic działek pełniących rolę dojazdów wynoszą min. 6m.
8. Ilość miejsc postojowych:
- ustala się zasadę wydzielenia na działce min. dwóch miejsc postojowych dla samochodów osobowych.
- § 12. Zasady i warunki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem usług oznaczonych na rysunku planu symbolem MNRU (38MNRU, 41MNRU, 58 MNRU, 59MNRU, 63MNRU, 80MNRU, 83MNRU, 105MNRU).
1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem usług.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
- 1) linie rozgraniczające wyznaczające tereny MNRU są wyznaczone według rysunku planu.
- 2) linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne i ustalone na:
- a) 15.0m od linii rozgraniczającej drogę KDG wg rysunku planu,
- b) 10.0m od linii rozgraniczających drogę 5KDZ, 7KDL, 8KDD, 12KDD,
- c) 6.0m od linii rozgraniczających pozostałe drogi,
- d) 5,0m od górnej krawędzi skarpy rowu melioracyjnego, stawów, oczek wodnych o powierzchni do 50m<sup>2</sup>,
- e) 20,0m od naturalnych cieków wodnych lub innych zbiorników wodnych nie wymienionych wyżej,
- f) nieprzekraczalne linie zabudowy od cmentarza na terenie 63 MNRU wg rysunku planu,
- g) 6,0m od terenu lasu wg rysunku planu.
- 3) dopuszcza się zachowanie i nadbudowę istniejącej zabudowy, która jest zlokalizowana poza nieprzekraczalnymi lub obowiązującymi liniami zabudowy;
- 4) w obszarze planu wprowadza się zakaz lokalizowania ogrodzeń betonowych prefabrykowanych, dopuszcza się stosowanie od strony drogi pełnych ogrodzeń do 50% długości ogrodzenia;
- 5) nie dopuszcza się sytuowania budynków w granicach działek, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej;
- 6) ustala się zasadę lokalizowania jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, jednego budynku usługowego lub jednego budynku mieszkalno - usługowego na jednej działce budowlanej;
- 7) ustala się zabudowę mieszkaniową w formie budynków mieszkalnych jednorodzinnych jednolokalowych wolnostojących;
- 8) ustala się, że na działce może znajdować się tylko budynek usługowy lub tylko budynek mieszkalny jednorodzinny lub budynek mieszkalno – usługowy;
- 9) budynki usługowe mogą być lokalizowane jako budynki wolnostojące lub mogą być połączone z budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi,
- 10) usługi mogą być zlokalizowane w parterze budynku mieszkalnego jednorodzinnego; w budynku mieszkalno – usługowym usługi mogą stanowić maksymalnie 80% powierzchni użytkowej budynku;
- 11) ustala się dla zabudowy zagrodowej:
- a) zakaz prowadzenia chowu i hodowli zwierząt przetwórstwa owoców, warzyw lub produktów pochodzenia zwierzęcego, produkcji mleka itp. określony w przepisach ustawy o ochronie środowiska;
- b) dopuszcza się prowadzenie działalności gospodarczej innej niż produkcja rolnicza w ramach zabudowy zagrodowej;
- c) ustala się zasadę przekształcania istniejącej zabudowy zagrodowej na zabudowę jednorodzinną z możliwością prowadzenia działalności gospodarczej będącej źródłem utrzymania mieszkańców pod warunkiem, że prowadzona działalność nie będzie zaliczana do przedsięwzięć mogących pogorszyć stan środowiska.
- 12) na terenach o symbolach 38MNRU, 41MNRU, 58MNRU, 59MNRU, 80MNRU, 83MNRU od strony drogi KDG na działkach należy zasadzić zieleń zimozieloną.
3. Zasady i warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.
- 1) ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na śro-

- dowisko wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko oraz przedsięwzięć, dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagany w myśl obowiązujących przepisów ustawy prawo ochrony środowiska;
- 2) zakaz, o którym mowa powyżej nie dotyczy realizacji takich przedsięwzięć jak drogi publiczne i wewnętrzne oraz sieci i elementów infrastruktury technicznej;
  - 3) ustala się, że prowadzenie działalności nie powinno powodować przekroczenia standardów jakości środowiska,
  - 4) ustala się, że prowadzenie działalności powodującej wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych nie powinno powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny;
  - 5) ustala się, że realizacja niezbędnych elementów infrastruktury technicznej lub urządzeń ochrony środowiska zapewniających ochronę gleby, wód powierzchniowych i podziemnych oraz powietrza powinna następować równocześnie w stosunku do realizacji inwestycji i urządzeń na terenach objętych planem;
  - 6) ustala się zachowanie zadrzewień i zakrzewień towarzyszących rowom melioracyjnym, ciekom wodnym oraz zadrzewień śródpolnych oraz ich wzbogacenie a także lokalizowanie ogrodzeń w sposób umożliwiający migrację drobnych zwierząt – ustala się linię ogrodzeń w odległości min. 3,0m od górnej krawędzi skarpy rowu;
  - 7) ustala się obowiązek zachowania i ochrony istniejącej zieleni wysokiej (za wyjątkiem drzew owocowych, drzew i krzewów, których wiek nie przekracza 5 lat oraz drzew i krzewów sadzonych na plantacjach) oraz wprowadzanie nowych nasadzeń w miejsce drzew usuwanych;
  - 8) dopuszcza się wprowadzanie na całym obszarze maksymalnej ilości zieleni towarzyszącej w formie zieleni ogrodów przydomowych, zieleni towarzyszącej obiektom usługowym oraz pasa zieleni wzdłuż granic działek na których zlokalizowane są budynki usługowe;
  - 9) ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej na 50%;
  - 10) ustala się ochronę wód powierzchniowych poprzez zakaz lokalizowania obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczeń może negatywnie wpływać na stan wód;
  - 11) na terenie o symbolu 83MNRU na obszarze zmeliorowanym zmiany w drenowaniu i prace polegające na zmianie przebiegu, pogłębianiu rowów melioracyjnych, a także prowadzenie inwestycji liniowych oraz odprowadzanie wód deszczowych z drogi utwardzonej itp. są dopuszczalne z zachowaniem przepisów ustawy Prawo wodne i po uzgodnieniu robót z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych, Oddział w Warszawie, Inspektorat w Grodzisku Mazowieckim zabudowa terenów zdrenowanych możliwa będzie po przebudowie bądź likwidacji istniejącej sieci drenarskiej po uzgodnieniu z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych, Oddział w Warszawie, Inspektorat w Grodzisku Mazowieckim;
  - 12) wody opadowe i roztopowe należy odprowadzić na teren własny działki, nie naruszając interesu osób trzecich;
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
    - 1) na terenie MNRU nie występują obiekty zabytkowe ani zabytki archeologiczne, które należałoby objąć ochroną konserwatorską w myśl przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
    - 2) nie ustala się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w odniesieniu do ochrony dóbr kultury współczesnej.
  5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
    - 1) przestrzenią publiczną wyznaczoną w niniejszym planie są drogi publiczne;
    - 2) dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury, nośników reklamowych i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg;
    - 3) obowiązują następujące zasady ich lokalizowania, pod warunkiem uzyskania zgody właściwego zarządcy drogi oraz właściwego organu administracyjnego:
      - a) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury jak: przystanki autobusowe i wiaty przystankowe, ławki, latarnie w liniach rozgraniczających drogi,

- b) dopuszcza się realizację nośników reklamowych w formie tablic reklamowych na wolnostojących nośnikach, przy czym maksymalna wysokość nośnika wraz z tablicą nie może być większa niż 6,0m a powierzchnia tablicy nie może być większa niż 15,0m<sup>2</sup>,
  - c) dopuszcza się realizację niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej.
- 4) ustala się zakaz lokalizowania nośników reklamowych:
- a) na drzewach i w odległości mniejszej niż 1,0m od zasięgu korony,
  - b) na obiektach małej architektury.
- 5) ustalenia dotyczące ogrodzeń:
- a) obowiązuje sytuowanie ogrodzeń w linii rozgraniczającej terenu,
  - b) ogranicza się wysokość ogrodzenia od strony drogi do wysokości 1,8m od poziomu terenu,
  - c) zakaz realizacji pełnych i ażurowych ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
  - d) dopuszcza się korektę przebiegu ogrodzenia na etapie opracowania projektu budowlanego spowodowaną istniejącymi uwarunkowaniami takimi jak istniejąca zabudowa, istniejący cenny drzewostan, istniejące rowy przydrożne.
6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się formę i parametry dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, odbudowy:
    - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej
      - maksymalna ilość kondygnacji - 3 łącznie z poddaszem użytkowym liczącym jako kondygnacja,
      - maksymalna wysokość - 12m,
      - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.80m w stosunku do poziomu terenu, w przypadku podpiwniczenia - 1.20m
      - dachy wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°.
    - b) dla budynków garażowych i gospodarczych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej
      - maksymalna ilość kondygnacji - 1,
      - maksymalna wysokość - 6.0m,
      - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.30m w stosunku do poziomu terenu,
      - dachy wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°.
  - 2) wskaźniki kształtowania zabudowy:
    - a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowanej - 60%,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50%,
    - c) maksymalna intensywność zabudowy - 1.2.
  - 3) kolorystyka budynków:
    - a) ustala nakaz stosowania elewacji o kolorach w odcieniach naturalnych, z możliwością zastosowania naturalnych elementów lub okładzin elewacyjnych jak cegła klinkierowa, okładzina drewniana, okładzina kamienna,
    - b) ustala się kolorystykę dachów budynków jako obowiązującą - odcienie brązu, czerwieni i czerni,
    - c) ustala się zasadę zastosowania jednego koloru na elewacji z pominięciem detali

architektonicznych takich jak okapy, gzymsy, obramowania okien lub drzwi.

7. Zasady podziału i warunki podziału nieruchomości.

- 1) dopuszcza się podział nieruchomości pod warunkiem zachowania wartości użytkowych części powstałych po podziale, zgodnych z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania określonych planem;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 1500m<sup>2</sup>;
- 3) dopuszcza się adaptację istniejących w 2006r. podziałów wydzielających działki budowlane o powierzchni mniejszej niż podana wyżej, jako wystarczające do zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem terenu, pod warunkiem zachowanie określonych planem parametrów i wskaźników;
- 4) działki budowlane, których powierzchnia uległa zmniejszeniu przez wydzielenie terenu przeznaczonego pod poszerzenie dróg publicznych lub urządzenia infrastruktury i jest mniejsza niż 1500m<sup>2</sup> uznaje się wystarczające do zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu;
- 5) dopuszcza się wydzielenia nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona planem wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz jako poszerzeń pasów drogowych;
- 6) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki (pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej);
- 7) ustala się minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej na 25,0m;
- 8) dopuszcza się wydzielenie granic działek w nawiązaniu do istniejących kierunków przebiegu granic prostopadle do linii rozgraniczających drogi; proponowane podziały terenu na działki pokazuje rysunek planu;
- 9) podział nieruchomości jest dopuszczalny pod warunkiem zapewnienia dla działek budowlanych dostępu do drogi publicznej;

10) dopuszcza się wydzielenie działek o min. szerokości 10,0m pełniących rolę dojazdów do działek budowlanych,

11) dopuszcza się zmniejszenie do 8,0m szerokości działek pełniących rolę dojazdów do działek budowlanych pod warunkiem, że będą one obsługuwały max.4 działki;

12) nieprzekraczalne linie zabudowy od granic działek pełniących rolę dojazdów wynoszą min. 6,0m;

8. Ilość miejsc postojowych:

1) ustala się zasadę wydzielenia na działce min. dwóch miejsc postojowych dla samochodów osobowych w zabudowie mieszkaniowej i zagrodowej;

2) w przypadku zaistnienia zabudowy usługowej na działce należy dodatkowo wydzielić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości 1 miejsce postojowe na 70m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usługowego.

§ 13. Zasady i warunki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów zabudowy usługowo - produkcyjnej oznaczonych na rysunku planu symbolem UP (89UP).

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy usługowo – produkcyjnej, przeznaczone pod realizację budynków usługowych, usług rzemieślniczych i drobnej wytwórczości.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1) linie rozgraniczające wyznaczające UP są wyznaczone granicami ewidencyjnymi działek oraz granicami użytków rolnych wg rysunku planu;

2) linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne i ustalone na:

a) 10.0m od linii rozgraniczających drogę 5KDZ,

b) 6.0m od linii rozgraniczających pozostałe drogi,

c) 20,0m od południowej i zachodniej linii rozgraniczającej teren wg rysunku planu.

3) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, która jest zlokalizowana poza nieprzekraczalnymi lub obowiązującymi liniami zabudowy;

4) w obszarze planu wprowadza się zakaz lokalizowania ogrodzeń betonowych prefabrykowanych, dopuszcza się stosowanie od

- strony drogi pełnych ogrodzeń do 50% długości ogrodzenia;
- 5) nie dopuszcza się sytuowania budynków w granicach działek.
3. Zasady i warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.
- 1) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko w myśl obowiązujących przepisów ustawy prawo ochrony środowiska a także dopuszcza się realizację przedsięwzięć dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagany;
  - 2) każde nowe przedsięwzięcie podejmowane na terenie 89UP wymaga sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko zgodnie z obowiązującymi przepisami opracowanego dla całego terenu 89UP;
  - 3) ustala się, że prowadzenie działalności nie powinno powodować przekroczenia standardów jakości środowiska;
  - 4) ustala się, że prowadzenie działalności powodującej wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych nie powinno powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny;
  - 5) ustala się, że realizacja niezbędnych elementów infrastruktury technicznej lub urządzeń ochrony środowiska zapewniających ochronę gleby, wód powierzchniowych i podziemnych oraz powietrza powinna następować równocześnie w stosunku do realizacji inwestycji i urządzeń na terenach objętych planem;
  - 6) ustala się zachowanie zadrzewień i zakrzewień towarzyszących rowom melioracyjnym i ciekom wodnym oraz ich wzbogacenie a także lokalizowanie ogrodzeń w sposób umożliwiający migrację drobnej fauny – ustala się linię ogrodzeń w odległości min. 3m od górnej krawędzi skarpy rowu;
  - 7) ustala się obowiązek zachowania i ochrony istniejącej zieleni wysokiej (za wyjątkiem drzew owocowych, drzew i krzewów, których wiek nie przekracza 5 lat) oraz wprowadzanie nowych nasadzeń w miejsce drzew usuwanych;
  - 8) dopuszcza się wprowadzanie na całym obszarze maksymalnej ilości zieleni towarzyszącej obiektom usługowym oraz pasa zieleni wzdłuż granic działek usługowo-produkcyjnych na terenie UP;
  - 9) ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej na 40%;
  - 10) ustala się ochronę wód powierzchniowych poprzez zakaz lokalizowania obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczeń może negatywnie wpływać na stan wód;
  - 11) na obszarze zmeliorowanym zmiany w drenowaniu i prace polegające na zmianie przebiegu, pogłębianiu rowów melioracyjnych, a także prowadzenie inwestycji liniowych oraz odprowadzanie wód deszczowych z drogi utwardzonej itp. są dopuszczalne z zachowaniem przepisów ustawy Prawo Wodne i po uzgodnieniu robót w z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych, Oddział w Warszawie, Inspektorat w Grodzisku Mazowieckim; zabudowa terenów zdrenowanych możliwa będzie po przebudowie bądź likwidacji istniejącej sieci drenarskiej po uzgodnieniu z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych, Oddział w Warszawie, Inspektorat w Grodzisku Mazowieckim;
  - 12) na terenie UP ustala się zakaz odprowadzania nie oczyszczonych wód opadowych lub roztopowych z powierzchni szczelnych bezpośrednio do gruntu lub do cieków powierzchniowych; wody opadowe lub roztopowe z w/w terenów przed zrzutem do odbiornika wymagają oczyszczenia w separatorach; działania te wymagają uzyskania zgody w Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych, Oddział w Warszawie, Inspektorat w Grodzisku Mazowieckim;
  - 13) wody opadowe i roztopowe z wyjątkiem wymienionych wyżej należy odprowadzić na teren własny działki, nie naruszając interesu osób trzecich;
  - 14) w strefie ochrony krajobrazowej wyznaczonej na rysunku planu zakazuje się lokalizowania nowych obiektów kubaturowych,

- 15) ustala się zakaz lokalizacji takich usług jak usługi zdrowia, usługi oświaty, usług z zakresie administracji i usługi zamieszkania zbiorowego; dopuszcza się usługi biurowe służące obsłudze administracyjnej budynków produkcyjnych, magazynowych czy składowych.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
  - 1) na terenie UP nie występują obiekty zabytkowe ani zabytki archeologiczne, które należałoby objąć ochroną konserwatorską w myśl przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
  - 2) nie ustala się nakazów, zakazów dopuszczania lub ograniczeń w odniesieniu do ochrony dóbr kultury współczesnej.
5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
  - 1) przestrzeń publiczną wyznaczoną w niniejszym planie są drogi publiczne;
  - 2) dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury, nośników reklamowych i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg;
  - 3) obowiązują następujące zasady ich lokalizowania, pod warunkiem uzyskania zgody właściwego zarządcy drogi oraz właściwego organu administracyjnego:
    - a) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury jak: przystanki autobusowe i wiaty przystankowe, ławki, latarnie w liniach rozgraniczających drogi,
    - b) dopuszcza się realizację nośników reklamowych w formie tablic reklamowych na wolnostojących nośnikach, przy czym maksymalna wysokość nośnika wraz z tablicą nie może być większa niż 6,0m a powierzchnia tablicy nie może być większa niż 15.0m<sup>2</sup>;
    - c) dopuszcza się realizację niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej.
  - 4) ustala się zakaz lokalizowania nośników reklamowych:
    - a) na drzewach i w odległości mniejszej niż 1,0m od zasięgu korony,
    - b) na obiektach małej architektury.
  - 5) ustalenia dotyczące ogrodzeń:
    - a) obowiązuje sytuowanie ogrodzeń w linii rozgraniczającej terenu;
    - b) ogranicza się wysokość ogrodzenia od strony drogi do wysokości 1,8m od poziomu terenu;
    - c) zakaz realizacji pełnych i ażurowych ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
    - d) dopuszcza się korektę przebiegu ogrodzenia na etapie opracowania projektu budowlanego spowodowaną istniejącymi uwarunkowaniami takimi jak istniejąca zabudowa, istniejący cenny drzewostan, istniejące rowy przydrożne.
6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się formę i parametry zabudowy:
    - maksymalna ilość kondygnacji - 3 łącznie z poddaszem użytkowym liczoną jako kondygnacja,
    - maksymalna wysokość - 12.0m,
    - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru 0.30m w stosunku do poziomu terenu,
    - dachy płaskie, dwu i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40°.
  - 2) wskaźniki kształtowania zabudowy: minimalna wielkość powierzchni biologicznie czynnej - 40%,
    - a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowanej - 60%,
    - b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy - 50%,
    - c) maksymalna intensywność zabudowy - 1.5.
  - 3) kolorystyka budynków:
    - a) ustala się zakaz stosowania elewacji i dachów o kolorach w odcieniach błękitu i granatu,
    - b) ustala się możliwość zastosowania naturalnych elementów lub okładzin elewacyjnych jak cegła klinkierowa, okładzina drewniana, okładzina kamienna,
    - c) ustala się zasadę zastosowania jednego koloru elewacji z pominięciem detali architektonicznych takich jak okapy, gzymsy, obramowania okien lub drzwi.
7. Zasady podziału i warunki podziału nieruchomości.

ustala się adaptację istniejących w 2006 roku podziałów wydzielających działki budowlane, jako wystarczających do zagospodarowania

zgodnego z przeznaczeniem terenu, pod warunkiem zachowanie określonych planem parametrów i wskaźników.

8. Ilość miejsc postojowych:

- 1) należy wydzielić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości 1 miejsce postojowe na 70m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usługowego, produkcyjnego lub usługowo - produkcyjnego jednak nie mniej niż pięć miejsc postojowych dla samochodów osobowych;
- 2) dodatkowo należy wydzielić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości 1 miejsce postojowe na 5 osób zatrudnionych w zakładzie;
- 3) należy wydzielić jedno miejsce postojowe dla samochodu ciężarowego w ilości 1 miejsce na 250m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usługowego, produkcyjnego lub usługowo - produkcyjnego jednak nie mniej niż pięć miejsc postojowych.

§ 14. Zasady i warunki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów ogrodów działkowych oznaczonych na rysunku planu symbolem ZD (85ZD).

1. Przeznaczenie terenu – teren istniejących ogrodów działkowych.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

- 1) linie rozgraniczające wyznaczające ZD są wyznaczone granicami ewidencyjnymi działek oraz granicami użytków rolnych wg rysunku planu;
- 2) linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne i ustalone na:
  - a) 10.0m od linii rozgraniczających drogę 5KDZ,
  - b) 20.0m od południowej i zachodniej linii rozgraniczającej teren wg rysunku planu.
- 3) dopuszcza się zachowanie i nadbudowę istniejącej zabudowy, która jest zlokalizowana poza nieprzekraczalnymi lub obowiązującymi liniami zabudowy;
- 4) w obszarze planu wprowadza się zakaz lokalizowania ogrodzeń betonowych prefabrykowanych, dopuszcza się stosowanie od strony drogi pełnych ogrodzeń do 50% długości ogrodzenia.

3. Zasady i warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

- 1) ustala się zachowanie zadrzewień i zakrzewień towarzyszących rowom melioracyjnym, ciekom wodnym oraz zadrzewień śródpolnych oraz ich wzbogacenie a także lokalizowanie ogrodzeń w sposób umożliwiający migrację drobnych zwierząt – ustala się linię ogrodzeń w odległości min. 3,0m od górnej krawędzi skarpy rowu,
  - 2) ustala się obowiązek zachowania i ochrony istniejącej zieleni wysokiej (za wyjątkiem drzew owocowych), oraz wprowadzanie nowych nasadzeń w miejsce drzew usuwanych;
  - 3) dopuszcza się wprowadzanie na całym obszarze maksymalnej ilości zieleni;
  - 4) ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej na 90%;
  - 5) ustala się ochronę wód powierzchniowych poprzez zakaz lokalizowania obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczeń może negatywnie wpływać na stan wód;
  - 6) prace polegające na zmianie przebiegu, pogłębieniu itp. rowów melioracyjnych są dopuszczalne z zachowaniem przepisów ustawy Prawo wodne i po uzgodnieniu robót z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych, Oddział w Warszawie, Inspektorat w Grodzisku Mazowieckim;
  - 7) wody opadowe i roztopowe należy odprowadzić na teren własny działki, nie naruszając interesu osób trzecich;
  - 8) ustala się możliwość budowy tylko wiat ogrodowych i altan ogrodowych.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
- 1) na terenie ZD nie występują obiekty zabytkowe ani zabytki archeologiczne, które należałoby objąć ochroną konserwatorską w myśl przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
  - 2) nie ustala się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w odniesieniu do ochrony dóbr kultury współczesnej.
5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
- 1) przestrzeń publiczną wyznaczoną w niniejszym planie są drogi publiczne;
  - 2) dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury, nośników reklamowych i urzą-

- dzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg;
- 3) obowiązują następujące zasady ich lokalizowania, pod warunkiem uzyskania zgody właściwego zarządcy drogi oraz właściwego organu administracyjnego:
    - a) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury jak: przystanki autobusowe i wiaty przystankowe, ławki, latarnie w liniach rozgraniczających drogi,
    - b) dopuszcza się realizację nośników reklamowych w formie tablic reklamowych na wolnostojących nośnikach, przy czym maksymalna wysokość nośnika wraz z tablicą nie może być większa niż 6,0m a powierzchnia tablicy nie może być większa niż 15.0m<sup>2</sup>,
    - c) dopuszcza się realizację niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej.
  - 4) ustala się zakaz lokalizowania nośników reklamowych:
    - a) na drzewach i w odległości mniejszej niż 1.0m od zasięgu korony,
    - b) na obiektach małej architektury.
  - 5) ustalenia dotyczące ogrodzeń:
    - a) obowiązuje sytuowanie ogrodzeń w linii rozgraniczającej terenu;
    - b) ogranicza się wysokość ogrodzenia od strony drogi do wysokości 1,8m od poziomu terenu;
    - c) zakaz realizacji pełnych i ażurowych ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
    - d) dopuszcza się korektę przebiegu ogrodzenia na etapie opracowania projektu budowlanego spowodowaną istniejącymi uwarunkowaniami takimi jak istniejąca zabudowa, istniejący cenny drzewostan, istniejące rowy przydrożne;
    - e) ustala się maksymalną wysokość ogrodzeń wewnętrznych na 80cm;
    - f) dopuszcza się wydzielenie ogródków działkowych za pomocą żywopłotów lub innych form zieleni.
  6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - 1) ustala się formę i parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy:
      - a) maksymalna powierzchnia zabudowy wiaty lub altany ogrodowej wynosi 25.0m<sup>2</sup>,
      - b) maksymalna ilość kondygnacji 1,
      - c) maksymalna wysokość altany lub wiaty - 5,0m,
      - d) maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru 0.30m w stosunku do poziomu terenu,
      - e) dachy dwu lub czterospadaowe o nachyleniu połaci dachowych 30<sup>o</sup> - 45<sup>o</sup>.
    - 2) kolorystyka budynków:
      - a) ustala nakaz stosowania elewacji o kolorach w odcieniach naturalnych, z możliwością zastosowania naturalnych elementów lub okładzin elewacyjnych jak cegła klinkierowa, okładzina drewniana, okładzina kamienna,
      - b) ustala się kolorystykę dachów budynków jako obowiązującą – odcienie brązu, czerwieni i czerni lub naturalnego koloru użytego materiału (strzecha, gont, dachówka),
      - c) ustala się zasadę zastosowania jednego koloru na elewacji z pominięciem detali architektonicznych takich jak okapy, gzymsy, obramowania okien lub drzwi.
  7. Zasady podziału i warunki podziału nieruchomości.

Ustala się zachowanie istniejącego podziału terenu.
  8. Ilość miejsc postojowych:

Ustala się nakaz usytuowania na terenie min. 1 miejsca postojowego dla samochodu osobowego w przeliczeniu na jedną wiatę lub altanę ogrodową.

§ 15. Zasady i warunki zagospodarowania terenów lasów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZL (56ZL, 62ZL, 65ZL, 66ZL, 69ZL, 70ZL, 77ZL, 78ZL, 81ZL, 92ZL, 93ZL, 105ZL, 106ZL).

    1. Przeznaczenie terenu: lasy, grunty zadrzewione i zakrzewione;
      - a) na terenach 105ZL, 106ZL ustala się możliwość zachowania istniejących budynków bez prawa powiększenia powierzchni zabudowanej i utwardzonej.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajo-  
brazu kulturowego:

- a) nakaz utrzymania 100% udziału powierzchni biologicznie czynnej (nie dotyczy terenu 105ZL, 106ZL);
- b) nakaz zachowania istniejących układów zieleni wysokiej, w tym zakrzewień dla zachowania ciągłości korytarzy ekologicznych;
- c) na terenie 92ZL wszelkie prace w zasięgu strefy potencjalnego wpływu na drzewo – pomnik przyrody (wiąz szypułkowy) 15m od pnia drzewa należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody.

3. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- a) zakaz umieszczania tablic i obiektów reklamowych;
- b) zakaz grodzenia (nie dotyczy terenu 105ZL, 106ZL).

4. Zasady ogólne.

- a) zakaz zabudowy (nie dotyczy terenu 105ZL, 106ZL);
- b) zakaz realizacji obiektów nie związanych z prowadzeniem działalności w ramach gospodarki leśnej;
- c) zakaz zmian obowiązującej klasyfikacji gruntów leśnych;
- d) prowadzenie gospodarki leśnej według przepisów odrębnych;
- e) zakaz podziału terenu.

§ 16. Zasady i warunki zagospodarowania terenów rolnych oznaczonych na rysunku planu symbolem Re (47Re, 60Re, 76Re, 103Re, 108Re).

1. Przeznaczenie terenu - tereny produkcji rolnej, w szczególności użytków zielonych;

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) zakaz zakładania ogrodów działkowych;
- b) zakaz realizacji obiektów kubaturowych;

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajo-  
brazu kulturowego:

- a) nakaz utrzymania 100% powierzchni biologicznie czynnej,
- b) nakaz zachowania istniejących elementów zieleni wysokiej,

c) nakaz ochrony zadrzewień przydrożnych i śródpolnych dla zachowania ciągłości korytarzy ekologicznych

d) zakaz wykonywania makroniwelacyjnych prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,

e) zakaz likwidowania małych zbiorników wodnych oraz obszarów wodno-blotnych,

f) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych,

g) zakaz wprowadzania ścieków komunalnych i gnojowicy.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1) na terenie 47Re występuje zabytek archeologiczny nr 60-62/92;

2) obejmuje się ochroną konserwatorską powyższy zabytek archeologiczny; ochrona zabytku archeologicznego polega na ustanowieniu dla niego strefy ochronny wyznaczonej na rysunku planu;

3) w obrębie w/w strefy ustala się:

a) obowiązek uzyskania przez inwestora od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków - przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi - uzgodnienia wszelkich planowanych budów obiektów budowlanych oraz robót budowlanych wiążących się z wykonaniem prac ziemnych;

b) obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków poszukiwania, rozpoznania i wydobywania kopalin oraz budowy urządzeń wodnych i regulacji wód;

c) obowiązek przeprowadzenia (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej finansować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonania dokumentacji;

d) przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pozwolenia na ich prowadzenie;

4) nie ustala się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w odniesieniu do ochrony dóbr kultury współczesnej.

#### 5. Zasady ogólne.

- a) zakaz zabudowy;
- b) prowadzenie gospodarki rolnej według przepisów odrębnych.

§ 17. Zasady i warunki zagospodarowania terenów rolnych i terenów wód powierzchniowych oznaczonych na rysunku planu symbolem ReW (39ReW, 55ReW, 64ReW, 84ReW, 91ReW).

1. Przeznaczenie terenu - tereny produkcji rolnej i istniejących wód powierzchniowych;

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) zakaz zakładania ogrodów działkowych;
- b) zakaz realizacji obiektów kubaturowych; na terenie 84ReW na fragmencie działki nr ewid.30/7 dopuszcza się zabudowę zagrodową służącą produkcji rolnej przy zachowaniu ustaleń planu;

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) nakaz utrzymania 100% powierzchni biologicznie czynnej,
- b) nakaz zachowania istniejących elementów zieleni wysokiej,
- c) nakaz ochrony zadrzewień przydrożnych i śródpolnych dla zachowania ciągłości korytarzy ekologicznych,
- d) zakaz wykonywania makroniwelacyjnych prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,
- e) zakaz likwidowania małych zbiorników wodnych oraz obszarów wodno-błotnych,
- f) zakaz wprowadzania ścieków komunalnych i gnojowicy,
- g) nakaz zachowania ciągłości rowów melioracyjnych, ich funkcji i sprawności funkcjonowania,
- h) zakaz zanieczyszczania, zasypywania, niszczenia brzegów oraz prowadzenia innych prac mogących powodować zmiany stosunków wodnych,
- i) nakaz samowolnych modyfikacji rowów melioracyjnych,
- j) ustala się, że prace polegające na zmianie przebiegu, pogłębianiu itp. rowów melioracyjnych są dopuszczalne z zachowaniem przepisów ustawy Prawo Wodne i po uzgodnieniu z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych, Oddział w

Warszawie, Inspektorat w Grodzisku Mazowieckim,

- k) wszelkie prace w zasięgu strefy potencjalnego wpływu na drzewo – pomnik przyrody (dąb szypułkowy) 15m od pnia drzewa należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody.

#### 4. Zasady ogólne.

- a) zakaz zabudowy;
- b) prowadzenie gospodarki rolnej według przepisów odrębnych.

§ 18. Zasady i warunki zagospodarowania terenów wód powierzchniowych oznaczonych na rysunku planu symbolem Ws (96 Ws, 98Ws, 99Ws, 107Ws, 109Ws).

1. Przeznaczenie terenu: wody powierzchniowe, rowy melioracyjne w otoczeniu terenów zabudowy mieszkaniowej oraz zabudowy mieszkaniowej i usługowej;

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) nakaz utrzymania 100% udziału powierzchni biologicznie czynnej
- b) nakaz zachowania zieleni, w tym zadrzewień i zakrzaczeń dla zachowania ciągłości korytarzy ekologicznych
- c) nakaz zachowania ciągłości rowów melioracyjnych, ich funkcji i sprawności funkcjonowania
- d) zakaz zanieczyszczania, zasypywania, niszczenia brzegów oraz prowadzenia innych prac mogących powodować zmiany stosunków wodnych.
- e) zakaz wprowadzania ścieków komunalnych i gnojowicy,
- f) zakaz samowolnych modyfikacji rowów melioracyjnych,
- g) ustala się, że prace polegające na zmianie przebiegu, pogłębianiu itp. rowów melioracyjnych są dopuszczalne z zachowaniem przepisów ustawy Prawo wodne i po uzgodnieniu z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych, Oddział w Warszawie, Inspektorat w Grodzisku Mazowieckim;

#### 3. Zasady ogólne.

- a) zakaz zabudowy;
- b) zakaz realizacji obiektów nie związanych z obsługą techniczną terenu;
- c) zakaz grodzenia.

§ 19. Zasady i warunki zagospodarowania terenów dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami KDG, KDZ, KDL, KDD.

1. Przeznaczenie terenu – tereny dróg publicznych – droga główna, droga zbiorcza, droga lokalna, drogi dojazdowe.

2. Zasady ogólne.

1) określenie układu komunikacyjnego wraz z parametrami oraz klasyfikacją dróg;

a) ustala się obsługę obszaru objętego planem przez układ istniejących i projektowanych dróg publicznych dojazdowych, drogi lokalnej, drogi zbiorczej i projektowanej drogi głównej,

2) wyznacza się następujące drogi publiczne:

a) fragment drogi wojewódzkiej KDG klasy głównej (projektowana obwodnica miasta Grodzisk Mazowiecki),

b) drogę powiatową 5KDZ klasy zbiorczej,

c) drogę gminną 7KDL klasy lokalnej,

d) drogi gminne KDD klasy dojazdowej.

3) ustala się, że przy skrzyżowaniach dróg lokalnych i dojazdowych należy stosować narożne ścieżki linii rozgraniczających 5.0m x 5.0m.; przy skrzyżowaniach dróg lokalnych i dojazdowych z drogą wojewódzką klasy głównej ścieżki narożne linii rozgraniczających określają przepisy odrębne.

4) określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

a) ustala się, że układ komunikacyjny obszaru planu oparty jest:

– od zachodu o drogę powiatową nr 01417 klasy zbiorczej oznaczoną w planie symbolem 5KDZ Grodzisk Mazowiecki - Adamowizna, Radziejowice - Warszawa – Katowice,

– od pozostałych stron o drogi gminne,

– od południa droga gminna będąca poza obszarem planu posiada połączenie z drogą wojewódzką nr 579.

5) ustala się, że projektowane drogi powinny krzyżować się ze sobą pod kątem zbliżonym do kąta prostego (w granicach  $70^{\circ}$ -  $90^{\circ}$ ).

6) ustala się, że place manewrowe kończące drogi dojazdowe powinny mieć wymiary min.12.5mx12.5m o ile przepisy przeciwpożarowe nie stanowią inaczej.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładów przestrzennego.

1) ustala się, że linie rozgraniczające wyznaczające tereny dróg publicznych o szerokości podanej w planie są wyznaczone następująco:

a) dla drogi KDG (1KDG, 2KDG, 3KDG, 4KDG) projektowanym przebiegiem obwodnicy miasta Grodzisk Mazowiecki szerokości 30,0m w liniach rozgraniczających;

b) dla dróg 5KDZ, 7KDL jako osiowe poszerzenie istniejącej drogi będącej w obszarze planu do 20,0m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

c) dla dróg 6KDD, 8KDD, 10KDD, 11KDD, 13KDD, 17KDD, 31KDD jako osiowe poszerzenie istniejących dróg będących w obszarze planu do 12,0m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

d) dla drogi 9KDD, 12KDD, 16KDD, 20KDD, 21KDD, 22KDD, 23KDD, 34KDD, 36KDD jako wynik osiowego poszerzenia istniejących dróg będących częściowo w obszarze planu do 10,0m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

e) dla pozostałych dróg 14KDD, 15KDD, 18KDD, 19KDD, 24KDD, 25KDD, 26KDD, 28KDD, 29KDD, 30KDD, 33KDD, 35KDD, 37KDD szerokość w liniach rozgraniczających wg rysunku planu.

2) linie zabudowy zostały wyznaczone w odległości:

a) 15.0m i 23.0m na terenie 71MN od linii rozgraniczającej drogę KDG wg rysunku planu,

b) 10.0m od linii rozgraniczających drogę 5KDZ, 7KDL, 8KDD, 12KDD,

c) 6.0m od linii rozgraniczających pozostałe drogi.

3) dopuszcza się modernizację istniejącego układu drogowego,

4) dopuszcza się budowę chodników, ścieżek rowerowych w obrębie linii rozgraniczających drogi, oraz innych obiektów i urządzeń służących komunikacji publicznej, takich jak: zatoki i przystanki autobusowe,

- 5) dopuszcza się umieszczanie w liniach rozgraniczających drogi urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, takich jak: znaki drogowe pionowe i poziome, drogowskazy, sygnalizatory świetlne w uzgodnieniu z zarządcą drogi;
  - 6) dopuszcza się prowadzenie ruchu rowerowego na jezdni wspólnie z ruchem pozostałych pojazdów, bez wyodrębniania lub budowy osobnej ścieżki rowerowej oddzielonej od jezdni.
  - 7) dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych jednokierunkowych lub dwukierunkowych oraz ścieżek, z których korzystać mogą również piesi, na warunkach określonych w przepisach odrębnych dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi.
  - 8) dopuszcza się zachowanie bezpośrednich zjazdów do istniejącej zabudowy,
  - 9) dopuszcza się lokalizowanie nowych zjazdów z dróg klasy zbiorczej, lokalnej w miejscach i na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi;
  - 10) zakazuje się lokalizowanie nowych zjazdów z drogi głównej.
4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajo-  
brazu kulturowego:
- 1) nakazuje się zachowanie i rozbudowę liniowych elementów zieleni wysokiej i tworzących pasma zieleni izolacyjnej, o ile nie koliduje to z bezpieczeństwem ruchu pojazdów.
  - 2) na terenie 16KDD występuje zabytek archeologiczny nr 60-62/82,
  - 3) obejmuje się ochroną konserwatorską powyższy zabytek archeologiczny; ochrona zabytku archeologicznego polega na ustanowieniu dla niego strefy ochronny wyznaczonej na rysunku planu;
  - 4) w obrębie w/w strefy ustala się:
    - a) obowiązek uzyskania przez inwestora od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków - przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi - uzgodnienia wszelkich planowanych budów obiektów budowlanych oraz robót budowlanych wiążących się z wykonaniem prac ziemnych;
    - b) obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków poszukiwania, rozpoznania i wydobywania kopalin oraz budowy urządzeń wodnych i regulacji wód;
  - c) obowiązek przeprowadzenia (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej finansować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonania dokumentacji;
  - d) przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pozwolenia na ich prowadzenie;
- 5) nie ustala się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w odniesieniu do ochrony dóbr kultury współczesnej.
5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- 1) przestrzeń publiczną wyznaczoną w niniejszym planie są drogi publiczne;
  - 2) dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury, nośników reklamowych i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg;
  - 3) obowiązują następujące zasady ich lokalizowania, pod warunkiem uzyskania zgody właściwego zarządcy drogi oraz właściwego organu administracyjnego:
    - a) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury jak: przystanki autobusowe i wiaty przystankowe, ławki, latarnie w liniach rozgraniczających drogi,
    - b) dopuszcza się realizację nośników reklamowych w formie tablic reklamowych na wolnostojących nośnikach, przy czym maksymalna wysokość nośnika wraz z tablicą nie może być większa niż 6,0m a powierzchnia tablicy nie może być większa niż 15.0m<sup>2</sup>,
    - c) dopuszcza się realizację niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej.
  - 4) ustala się zakaz lokalizowania nośników reklamowych:
    - a) na drzewach i w odległości mniejszej niż 1,0m od zasięgu korony,
    - b) na obiektach tworzonych dla ozdoby ulic jak fontanny, rzeźby, latarnie.
6. Parametry dróg oraz sposób zagospodarowania terenu:
- 1) KDG (1KDG, 2KDG, 3KDG, 4KDG) - teren drogi publicznej kategorii wojewódzkiej kla-

- sy głównej (projektowana obwodnica miasta Grodzisk Mazowiecki)
- a) teren przeznaczony pod drogę o szerokości w liniach rozgraniczających 30,0m;
  - b) przebieg drogi KDG określa rysunek planu;
  - c) tereny obejmują realizację nowych elementów drogi i urządzeń z nią związanych (chodniki, ścieżki rowerowe, rowy przydrożne, pobocza itp. w obrębie linii rozgraniczających drogi, oraz innych obiektów i urządzeń służących komunikacji publicznej, takich jak: zatoki i przystanki autobusowe),
  - d) dopuszcza się realizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, takich jak: znaki drogowe pionowe i poziome, drogowskazy, sygnalizatory świetlne pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych oraz po uzyskaniu zgody zarządcy drogi;
  - e) nakazuje się zachowanie i rozbudowę linowych elementów zieleni wysokiej tworzących pasma zieleni izolacyjnej o ile nie koliduje to z bezpieczeństwem ruchu pojazdów;
  - f) nakazuje się realizację urządzeń ochrony środowiska takich jak ekrany akustyczne, wały ziemne i inne zabezpieczenia oddziaływania komunikacji (hałas, wibracje i zanieczyszczenia powietrza) na przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług (MNU) i tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem usług (MNRU).
- 2) KDZ (5KDZ) - teren drogi publicznej kategorii powiatowej klasy zbiorczej (istniejąca droga powiatowa nr 01417)
- a) teren przeznaczony pod drogę publiczną o szerokości w liniach rozgraniczających min. 20,0m;
  - b) szerokość terenu w liniach rozgraniczających określa rysunek planu;
  - c) tereny obejmują modernizację i realizację nowych elementów drogi i urządzeń z nią związanych (chodniki, ścieżki rowerowe, rowy przydrożne, pobocza itp. w obrębie linii rozgraniczających drogi, oraz innych obiektów i urządzeń służących komunikacji publicznej, takich jak: zatoki i przystanki autobusowe),
- d) dopuszcza się realizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, takich jak: znaki drogowe pionowe i poziome, drogowskazy, sygnalizatory świetlne pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych oraz po uzyskaniu zgody zarządcy drogi;
- 3) KDL (7KDL) - teren drogi publicznej kategorii gminnej klasy lokalnej;
- a) teren przeznaczony pod drogę publiczną o szerokości w liniach rozgraniczających min. 20,0m;
  - b) szerokość terenu w liniach rozgraniczających określa rysunek planu;
  - c) tereny obejmują modernizację i realizację nowych elementów drogi i urządzeń z nią związanych (chodniki, ścieżki rowerowe, rowy przydrożne, pobocza itp. w obrębie linii rozgraniczających drogi, oraz innych obiektów i urządzeń służących komunikacji publicznej, takich jak: zatoki i przystanki autobusowe),
  - d) dopuszcza się realizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, takich jak: znaki drogowe pionowe i poziome, drogowskazy, sygnalizatory świetlne pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych oraz po uzyskaniu zgody zarządcy drogi;
- 4) KDD (6KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD, 18KDD, 19KDD, 20KDD, 21KDD, 22KDD, 23KDD, 24KDD, 25KDD, 26KDD, 28KDD, 29KDD, 30KDD, 31KDD, 33KDD, 34KDD, 35KDD, 36KDD, 37KDD) - tereny dróg publicznych kategorii gminnej klasy dojazdowej;
- a) tereny przeznaczone pod drogi gminne o szerokości w liniach rozgraniczających podanych wyżej.
  - b) tereny obejmują modernizację i realizację nowych elementów drogi i urządzeń z nią związanych (chodniki, ścieżki rowerowe, rowy przydrożne, pobocza itp. w obrębie linii rozgraniczających drogi, oraz innych obiektów i urządzeń służących komunikacji publicznej, takich jak: zatoki i przystanki autobusowe),
  - c) dopuszcza się realizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego,

wego, takich jak: znaki drogowe pionowe i poziome, drogowskazy, sygnalizatory świetlne pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych oraz po uzyskaniu zgody zarządcy drogi.

5) ustalenia ogólne;

- a) dopuszcza się budowę obustronnych chodników przy zachowaniu ich szerokości zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) dopuszcza się budowę ścieżek rowerowych przy zachowaniu ich szerokości zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) dopuszcza się minimalną szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- d) dopuszcza się minimalną szerokości pasa ruchu 3.0m. dla drogi zbiorczej i lokalnej oraz 2.5m dla drogi dojazdowej, z zastrzeżeniami zawartymi w przepisach odrębnych.

§ 20. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

1. Na obszarze objętym planem występują zabytki archeologiczne, dla których plan ustala ochronę w formie stref ochronny konserwatorskiej.
2. Na obszarze planu nie występują tereny górnicze ani tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz narażone na osuwanie się mas ziemnych.

§ 21. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. Zakaz zabudowy ustalono na terenach lasów ZL oraz terenach wód powierzchniowych Ws.
2. Zakaz nowej zabudowy ustalono na terenach rolniczych Re i terenach rolniczych i wód powierzchniowych ReW (z wyjątkiem fragmentu terenu 84ReW).
3. Ograniczenie w użytkowaniu terenów występuje w obrębie istniejących napowietrznych linii energetycznych 15kV;

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

1. Ustala się nakaz modernizacji i rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury w obszarze objętym planem:

1) jako inwestycji celu publicznego dla sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, których budowa i eksploatacja należy do zadań własnych gminy;

2) jako inwestycji realizowanych przez zarządców sieci: energetycznych, gazowych i telekomunikacyjnych na zasadach ekonomicznej opłacalności wymienionych przedsięwzięć.

2. Określenie układu sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz określenie warunków powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym.

1) zaopatrzenie w wodę:

a) zaopatrzenie w wodę dla obszaru planu planuje się z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych,

b) ustala się rozbudowę sieci wodociągowej wzdłuż projektowanych dróg publicznych,

c) do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z indywidualnych źródeł.

2) odprowadzenie ścieków sanitarnych i wód opadowych:

a) ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków sanitarnych i technologicznych (teren UP) wprost do gruntu, wodnych cieków powierzchniowych oraz rowów przydrożnych;

b) ustala się odprowadzanie ścieków sanitarnych do planowanej sieci kanalizacyjnej sanitarnej za pośrednictwem kolektorów do gminnej oczyszczalni ścieków, położonej na terenach wsi Chrzanów Mały, a do czasu jej realizacji do szczelnych zbiorników bezodpływowych, z wywozem na oczyszczalnię na podstawie umów;

c) ewentualne ścieki technologiczne (na terenie UP) przed zrzutem do odbiornika wymagają oczyszczenia wstępnego z zanieczyszczeń przemysłowych w urządzeniach oczyszczających znajdujących się w granicach działek, do których Inwestor posiada tytuł prawny, niezależnie od dalszego sposobu oczyszczania;

d) na terenie UP ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych wód opadowych lub roztopowych z powierzchni szczelnych bezpośrednio do gruntu lub do cieków powierzchniowych; wody

- opadowe lub roztopowe z w/w terenów przed zrzutem do odbiornika wymagają oczyszczenia w separatorach; wprowadzenie tych wód do rowów melioracyjnych i innych cieków wodnych wymaga uzyskania zgody Inspektoratu M i UW w Grodzisku Mazowieckim;
- e) wody opadowe i roztopowe z wyjątkiem wymienionych wyżej należy odprowadzić na teren własny działki, nie naruszając interesu osób trzecich;
- f) ustala się zakaz lokalizowania przydomowych systemów oczyszczania.
- 3) zaopatrzenie w energię:
- a) w obszarze opracowania istnieją sieci NN, SN oraz stacje transformatorowe;
- b) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących sieci elektroenergetycznej (SN, NN);
- c) ustala się budowę sieci NN wzdłuż projektowanych dróg;
- d) działania inwestycyjne w sąsiedztwie linii energetycznych (linii 15kV w pasie o szerokości 15m) wymagają na etapie projektowania, realizacji oraz użytkowania uwzględniania przepisów bezpieczeństwa, Polskich Norm oraz innych przepisów odrębnych a także uzgodnienia lokalizacji obiektów z Zakładem Energetycznym;
- e) lokalizacja nowych stacji transformatorowych wymaga dostępności od drogi publicznej lub wewnętrznej.
- f) dla projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4kV należy wydzielić działki o wymiarach 3,0 x 2,0m;
- g) obiekty budowlane w sąsiedztwie linii energetycznych należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy bezpieczeństwa, Polskie Normy i inne przepisy odrębne.
- 4) telekomunikacja:
- a) ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną w uzgodnieniu i na warunkach Zakładu Telekomunikacji;
- b) dla sieci istniejącej plan ustala:
- dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych w obrębie sieci i urządzeń telekomunikacyjnych,
- dopuszczenie zmian przebiegu sieci w ramach opracowania projektów budowlanych, na koszt inwestora po uzgodnieniu z zarządcą sieci;
- c) dla sieci planowanych plan ustala:
- nakaz budowy nowych sieci w korytarzach infrastruktury w obrębie linii rozgraniczających drogi oraz na terenach przyległych za zgodą właściciela; dopuszczenie budowy nowych sieci na terenach przyległych za zgodą władającego.
- 5) gaz:
- a) ustala się zaopatrzenie w gaz w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć gazu przewodowego;
- b) dla istniejących sieci gazowych plan ustala:
- nakaz zasilania sieci za pośrednictwem sieci gazowych zasilanych przez stację redukcyjną I stopnia, położoną przy ul. Bałtyckiej w Grodzisku Mazowieckim,
  - nakaz budowy nowych szafek gazowych w miejscu uzgodnionym z zarządcą sieci,
  - dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych
  - dopuszcza się budowę ogrodzeń w odległości nie mniejszej niż 0.5m od gazociągu średniego i niskiego ciśnienia;
- c) dla planowanych sieci gazowych, plan ustala:
- nakaz budowy nowych elementów rozdzielczej sieci gazowej w korytarzach infrastruktury w obrębie linii rozgraniczających drogi oraz na terenach przyległych za zgodą władającego,
  - nakaz budowy szafek gazowych w miejscu uzgodnionym z zarządcą sieci;
  - dopuszcza się budowę ogrodzeń w odległości nie mniejszej niż 0.5m od gazociągu średniego i niskiego ciśnienia;
- d) ustala się, rozbudowa sieci średniego ciśnienia z zachowaniem obowiązujących

norm w zakresie prowadzenia i lokalizowania sieci i urządzeń;

- e) szafki gazowe należy umieszczać w ogrodzeniach i zapewniać do nich dostępność od strony drogi.

6) ciepłownictwo:

ustala się zaopatrzenie ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z preferencją dla nieszkodliwych, ekologicznych czynników grzewczych (gaz, olej opałowy niskosiarkowy, energia elektryczna, energia słoneczna, odnawialne formy energii), których eksploatacja powodująca wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza nie spowoduje przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego właściciel instalacji posiada tytuł prawny.

7) zasady gromadzenia i usuwania odpadów stałych komunalnych:

- a) ustala się nakaz usuwania odpadów do miejsc selektywnego składowania odpadów i wywóz ich na gminne wysypisko na podstawie umów i zgodnie z przepisami szczególnymi; dopuszcza się inne rozwiązania w ramach gminnego systemu gospodarki odpadami komunalnymi;

- b) zaleca się realizację systemu selektywnej zbiórki odpadów w miejscu ich powstawania; dopuszcza się wydzielanie miejsc selektywnego składowania odpadów z uwzględnieniem warunków lokalizacji odpowiednich pojemników na:

- odpady mieszane przeznaczone na składowisko,
- surowce wtórne,
- odpady organiczne przeznaczone do kompostowania,
- wydzielone odpady niebezpieczne,

- inne w miarę potrzeb.

8) ustalenia ogólne:

- a) ustala się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej w pasie drogowym dróg gminnych w oparciu o przepisy odrębne;
- b) plan dopuszcza lokalizowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz sieci poza liniami rozgraniczającymi drogi;
- c) dla planowanej zabudowy należy zachować odległości od wszelkich istniejących sieci i urządzeń podziemnych i naziemnych wynikające z przepisów odrębnych.

§ 23. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów. Ustala się dla terenów, których przeznaczenie zostało zmienione planem że, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszego planu.

§ 24. Określa się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu:

- dla terenów o symbolach MN, MNE, MNU wysokości 5%,
- dla terenów o symbolach UP wysokości 10%,
- dla pozostałych obszarów w wysokości 0%.

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

§ 26. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Grodzisku Mazowieckim.

Przewodnicząca Rady Miejskiej:  
*Alicja Pytlińska*

**MIEJSKI**  
w Grodzisku Mazowieckim  
15-825 Grodzisk Mazowiecki  
ul. Kościuszki 32 a  
tel.: (0-22) 755-55-34, 755-20-16



Załącznik nr 2  
do uchwały nr 161/2007  
Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim  
z dnia 24 września 2007r.

Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu  
zgłoszonych w czasie wyłożenia planu do publicznego wglądu przedstawione jest w poniższej tabeli

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi			Rozstrzygnięcie Rady Miasta załącznik do uchwały nr 161/2007 z dnia 24 września 2007r.		uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	
1.	17.05.07	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1.	17.05.07		Ujednolicenie szerokości terenów ciągu ekologicznego wzdłuż rzeki do szerokości 50m i możliwość budowy budynku mieszkalnego	Dz. nr ew.30/7	Działka przeznaczona częściowo pod 83MNRUJ zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa zagrodowa, z dopuszczeniem usług) i 84ReW (tereny rolne i wód powierzchniowych)	Na terenie 84 ReW dopuszczono zabudowę zagrodową dla tej działki. Uwaga częściowo uwzględniona.	gleby klasy IV- część uzyskała zgodę na zmianę przeznaczenia. Uwaga częściowo nieuwzględniona.		uwaga odrzucona		
2.	21.05.07		Przeznaczenie terenów wzdłuż drogi 3KDG(obwodnicy) i pod zabudowę z możliwością zjazdu z obwodnicy; poszerzenie drogi/7KDL - istniejący budynek poza liniami zabudowy. brak w planie limit energetycznej.	Dz. nr 191	Działka położona na terenach 108RE 60 Re i częściowo 57MNU		Zgodność planu ze studium tereny Re produkcji rolnej; linia zabudowy dotyczy nowych budynków; warunki techniczne dotyczące dróg publicznych nie pozostają na zjazdach z obwodnicy		uwaga odrzucona		
3.	23.05.07		Zmiana szerokości projektowanej drogi w związku z małą szerokością działki (14,5m)	Dz. nr 280	Działka położona na terenie 67MN ale nie przy drodze publicznej której poszerzenie powodowałoby zmianę szerokości działki – uwaga nie jest zasadna		Linia energetyczna – ZE energetyczny w uzgodnieniu nie wskazuje linii. Uwaga nieuwzględniona.		uwaga odrzucona		Uwaga nie jest zasadna ponieważ droga nie jest wyznaczona w planie jako droga publiczna
4.	24.05.07		Brak zgody na przeprowadzenie obwodnicy przez działkę	Dz. nr 112	Działka położona na terenie 41MRNU, 45MN i 2KDG (obwodnica)		Ustalony przebieg obwodnicy, część działki przeznaczona pod zabudowę. Uwaga nieuwzględniona.		uwaga odrzucona		
5.	24.05.07		Brak zgody na drogę; umożliwienie budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego	Dz. nr 268/7	Działka położona na terenie 27KDD	Wniosek uwzględniony - likwidacja drogi 27KDD i zakończenie dróg 18KDD, 29KDD placami manewrowymi					
6.	28.05.07		Uwagi dotyczące przebiegu dróg	Tereny w miejscowości Odrano Woła	Tereny zabudowy jednorodzinnej i zabudowy jednorodzinnej z usługami 45MN, 42MN, 48MN, 49MN, 50MNU, 51MNU, 52MN, 54MNU, 53MN						

7.	01.06.07		Przesunięcie linii zabudowy	Dz. nr 350/2, 351/2, 23/15, 23/17		Przesunięto linię zabudowy zgodnie z zapisami studium tj. 20m od cieków wodnych			
8.	04.06.07	Mieszkańcy przy ul. Miodowej	Brak zgody na poszerzenie drogi do 10m w liniach rozgraniczających	Działki przy ul. Miodowej	Droga publiczna 30KDD	Zmniejszenie szerokości drogi z 10m do 6m w liniach rozgraniczających.			
9.	04.06.07		Brak zgody na zagospodarowanie podane w planie, sprzeciw odnośnie zakazu grodzienia terenu	Dz. nr 23/18	Teren 91ReW, 92ZL, 93ZL	Ustalenie możliwości ogrodzenia terenu na zasadach podanych w planie. Uwaga nieuwzględniona.		uwaga odrzucona	
10.	05.06.07		Zmiana linii zabudowy i zniesienie strefy uciążliwości; uwzględnienie podziału działki	Dz. nr 11/9	Teren 104MNR zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej	Możliwy podział z dojazdem w centralnej części działki		uwaga odrzucona	
11.	06.06.07		Umożliwienie budowy budynku mieszkalnego	Dz. nr 384	Teren 64ReW z zakazem zabudowy			uwaga odrzucona	
12.	08.06.07		Brak zgody na przeznaczenie działki pod drogę	Dz. nr 211/2	Teren drogi 24KDD	Pozostawienie całej działki jako terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 49MN i 48MN		uwaga nieuwzględniona.	
13.	11.06.07		Teren rolny, przeznaczyć na teren zabudowy mieszkaniowej; poszerzenie pasa zabudowy; brak zgody na poszerzenie drogi	Dz. nr 3/1, 389, 390, 391, 392	Tereny 103Re, 104MNR, 102MNR (teren zabudowy jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej, droga 10KDD			uwaga odrzucona	
14.	11.06.07		Brak zgody na poszerzenie wyznaczonej w planie drogi 32KDD	Dz. nr ew.278/2	Teren 68MNE i droga 32KDD	Likwidacja drogi publicznej 32KDD; pozostawienie istniejącego dojazdu.			
15.	12.06.07		Brak zgody na drogę; umożliwienie budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego	Dz. nr 268/9, 267	Działka położona częściowo na terenie 27KDD i na terenie 51MNU	Wniosek uwzględniony - likwidacja drogi 27KDD i zakończenie dróg 18KDD, 29KDD placami manewrowymi			
16.	12.06.07		Brak zgody na drogę; umożliwienie budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego	Dz. nr 268/9, 267	Działka położona częściowo na terenie 27KDD i na terenie 51MNU	Wniosek uwzględniony - likwidacja drogi 27KDD i zakończenie dróg 18KDD, 29KDD placami manewrowymi			
17.	14.06.07		Uwaga dotycząca możliwości dopuszczenia zabudowy szeregowej (działki o pow. min. 400m <sup>2</sup> ) lub zabudowy bliźniaczej (działki o pow. min. 600m <sup>2</sup> )	Dz. nr 281/8	Działka położona na terenie zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej 68MNE	Niezgodność uwagi ze studium (normatyw działki 1500m <sup>2</sup> ) i jeden budynek na działce. Uwaga nieuwzględniona.		uwaga odrzucona	



29.	25.06.07	Właściciele działek 278/1, 278/3; 278/2; 278/4; 279/2, 279/3; 279/4; wg uwagi	Brak zgody na poszerzenie drogi 32KDD	278/1, 278/3; 278/2; 278/4; 279/2, 279/3; 279/4;	Teren 68MNE i droga 32KDD	Likwidacja drogi publicznej 32KDD; porostawienie istniejącego dojazdu.			
30.	25.06.07		Dotyczy przebiegu obwodnicy (teren 3KDG); Przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową lub usługową; Zaznaczenie przebiegu linii 110kV; Brak zaprojektowania zjazdu z drogi 3KDG9 obwodnicą); sprzeciw dotyczący poszerzenia drogi 7KDL oraz odległości linii zabudowy od tej drogi. Przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową lub usługową;	Dz. nr 191  Dz. nr 188, 248, 294	Działka położona na terenach 3KDG, 106Re, 60 Re i częściowo 57MNU  Działka nr ew. 188 położona na terenach 3KDG, 60 Re, 62ZL; Działka nr ew. 248 położona na terenach 4KDG, 54MNU Działka nr ew. 294 położona na terenie 55ReW	Zgodność planu ze studium tereny Re produkcji rolnej; linia zabudowy dotyczy nowych budynków; warunki techniczne dotyczące dróg publicznych nie pozwalają na zjazd z obwodnicy. Uwaga nieuwzględniona. Zgodność planu ze studium; Część działki nr ew. 248 jest położona na terenie 54MNU terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług. Uwaga nieuwzględniona.		uwaga odrzucona	
31.	25.06.07		Wprowadzenie zapisu do tekstu planu dotyczącego ustalenia możliwości sytuowania budynków w granicach działki w zależności od jej szerokości ( np. 19m)	Treść uwagi nr 30					uwaga odrzucona
32.	26.06.07	Treść uwagi nr 30		Treść uwagi nr 30					uwaga odrzucona
33.	29.06.07 – uwaga złożona po terminie wyznaczonym w obwieszczeniu (25.06.07)		Uwaga dotycząca możliwości budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego	Dz. nr 281/1	Działka położona na terenie 64ReW	Uwaga nie zgodna ze studium. Uwaga nieuwzględniona.			uwaga odrzucona

Przewodnicząca Rady Miejskiej:  
Alicja Pytlińska

Załącznik nr 3  
do uchwały nr 161/2007  
Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim  
z dnia 24 września 2007r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U Nr 80, poz. 717 oraz z 2004r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz 1492) rozstrzyga się, co następuje:

§ 1. Zapisanymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów w gminie Grodzisk Mazowiecki dla części miejscowości Odrano – Wola inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej służącymi zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, które należą zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) do zadań własnych gminy są:

- 1) modernizacja nawierzchni odcinków dróg gminnych,
- 2) budowa dróg gminnych (lokalnych i dojazdowych),
- 3) budowa w obrębie korytarzy infrastruktury położonych w pasmach drogowych:
  - a) odcinków sieci wodociągowej,
  - b) odcinków sieci kanalizacji sanitarnej.

§ 2. Finansowanie zapisanych w niniejszym planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, podlega przepisom ustawy z dnia 26 listopada 1998r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2003r. Nr 16, poz. 148 z późniejszymi zmianami), przy czym limity wydatków budżetowych na wieloletnie programy inwestycyjne są ujęte każdorazowo w budżecie gminy na dany rok.

Przewodnicząca Rady Miejskiej:  
*Alicja Pytlińska*

## 323

### UCHWAŁA Nr XI/72/07

### RADY GMINY W SIENNICY

z dnia 27 grudnia 2007 r.

#### **w sprawie ustalenia Regulaminu dotyczącego określenia zasad wynagradzania nauczycieli zatrudnionych w szkołach prowadzonych przez Gminę Siennica.**

Działając na podstawie art. 30 ust. 6 i ust. 6a oraz art. 91 d pkt 1 ustawy z dnia 26 stycznia 1982r. Karta Nauczyciela (Dz.U. z 2006r. Nr 97, poz. 674 z późn. zm.) w związku z art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz przepisów rozporządzenia Ministra Edukacji Narodowej i Sportu z dnia 31 stycznia 2005r. w sprawie wysokości minimalnych stawek wynagrodzenia zasadniczego nauczycieli, ogólnych warunków przyznawania dodatków do wynagrodzenia zasadniczego oraz wynagradzania za pracę w dniu wol-

nym od pracy (Dz.U. Nr 22, poz. 181 z późn. zm.), po uzgodnieniu z Zarządem Oddziału ZNP w Mińsku Mazowieckim - Rada Gminy w Siennicy postanawia, co następuje:

§ 1. Ustala się Regulamin dotyczący określenia zasad wynagradzania nauczycieli zatrudnionych w szkołach prowadzonych przez Gminę Siennica w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Siennica.