DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 21 marca 2022 r.

Poz. 3214

Podpisany przez:
Anna Teresa Gogolowicz
Data: 2022-03-21 13:02:34

UCHWAŁA NR 689/2022
RADY MIEJSKIEJ W GRODZISKU MAZOWIECKIM

z dnia 26 stycznia 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kłudno Nowe oraz północnej części wsi Kłudno Stare i Tłuste w gminie Grodzisk Mazowiecki – etap I

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. jedn. Dz. U. z 2021 r., 1372 z późn. zm.[1)]) oraz art. 20 ust. 1 i art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.[2)]) w związku z Uchwałą Nr 364/2016 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 23 maja 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kłudno Nowe oraz północnej części wsi Kłudno Stare i Tłuste w gminie Grodzisk Mazowiecki, zmienioną Uchwałą Nr 511/2021 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 28 kwietnia 2021 r., stwierdzając brak naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodzisk Mazowiecki" uchwalonego Uchwałą Nr 588/2010 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 3 marca 2010 r. zmienionego uchwałą Nr 337/2012 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 22 maja 2012 r., uchwałą Nr 738/2018 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z 30 maja 2018 r. oraz uchwałą Nr 185/2019 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 30 września 2019 r. uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kłudno Nowe oraz północnej części wsi Kłudno Stare i Tłuste w gminie Grodzisk Mazowiecki – etap I", zwany dalej „planem", obejmujący obszar oznaczony literami ABCA'B'C'D'E'F'G'H'I'J'K'L'JKLA, którego granice przebiegają:

1) **od północy** – od punktu A stanowiącego północno-zachodni narożnik działki ew. nr 12 z obrębu Kłudno Nowe, północną granicą gminy Grodzisk Mazowiecki do punktu A' stanowiącego przedłużenie konturu klasyfikacyjnego RIIIb na dz. ew. nr 21 z obrębu Kłudno Stare na północną granicę gminy Grodzisk Mazowiecki,

2) **od wschodu** – od punktu A' po granicy konturu klasyfikacyjnego RIIIb do punktu L', a następnie w kierunku południowym po granicy obrębów Kłudno Stare i Tłuste do punktu M',

3) **od południa** – zaczynając od punktu M' po północnej granicy dz. ew. nr 63 z obrębu Kłudno Stare oraz działek ew. nr 51 i 1 z obrębu Kłudno Nowe do punktu A.

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

1) rysunek planu, na którym przedstawiono granice obszaru planu, o których mowa w ust. 1, sporządzony w skali 1 : 1 000 – stanowiący załącznik nr 1;

[1)] Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2021 r. poz. 1834
[2)] Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2021 r. poz. 784, 922

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – stanowiące załącznik nr 3;

4) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych - zapisane w postaci elektronicznej - stanowiące załącznik nr 4.

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

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

1) granica obszaru objętego planem oznaczona literami ABCA’B’C’D’E’F’G’H’I’J’K’L’JKLA;

2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;

4) nieprzekraczalna linia zabudowy;

5) napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV do skablowania lub zmiany przebiegu;

6) rów do przełożenia lub skanalizowania;

7) strefa zieleni izolacyjnej;

8) dominanta wysokościowa ze strefą dopuszczalnej lokalizacji;

9) granica strefy ochrony konserwatorskiej – otoczenia zabytku;

10) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem wyróżniający go spośród innych terenów lub tylko symbolem literowym.

3. Oznacza się na rysunku planu elementy informacyjne określone na podstawie przepisów odrębnych:

1) strefę ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy (konturu) lasu;

2) tereny zdrenowane.

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

§ 3. 1. Na obszarze, o którym mowa w § 1 ust. 1, określa się:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;

5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

11) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

12) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;

13) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Na obszarze, o którym mowa w § 1 ust. 1, ze względu na występujące uwarunkowania, plan nie określa:

1) zasad ochrony krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej;

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

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

§ 4. 1. Ilekroć w planie jest mowa o:

1) **dachu płaskim –** jeżeli z ustaleń szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, jest to dach, w tym stropodach, o dowolnym układzie połaci dachowych, których kąt nachylenia nie jest większy niż 12°, przy czym dla elementów połaci dachowych takich jak świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki;

2) **dojeździe –** należy przez to rozumieć istniejący lub dopuszczony planem niewyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi fragment terenu, niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek lub obiektów;

3) **dominancie wysokościowej** – należy przez to rozumieć budynek lub budowlę, a także część budynku lub budowli, dla której dopuszcza się wysokość większą niż maksymalna wysokość zabudowy dla danego terenu, lecz nie większą niż ustalona planem;

4) **kwalifikacji w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku** – należy przez to rozumieć zróżnicowany poziom hałasu dla różnych rodzajów terenów w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;

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

6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy**– należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, przed którą nie mogą być wysunięte budynki; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:

a) realizacji elementów termomodernizacji istniejących budynków,

b) części podziemnych budynków,

c) wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 1,5 m, takich części budynków, jak: balkony, werandy, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszenia dachu, schody zewnętrzne, rampy,

d) parterowych portierni,

e) infrastruktury technicznej,

f) miejsc do parkowania, dojazdów,

g) ustalenia lit. a-f nie dotyczą nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony rowów WR;

7) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana, nieutwardzona, a także wody powierzchniowe – wyrażoną jako procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej. W szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli nadziemnych i podziemnych;

8) **powierzchni użytkowej liczonej dla potrzeb określenia liczby miejsc do parkowania** – należy przez to rozumieć powierzchnie pomieszczeń, na wszystkich kondygnacjach, służących do zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem całego budynku lub jego części;

9) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które zostało ustalone jako jedyne lub przeważające na działce budowlanej, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu podstawowym lub powierzchnia tego przeznaczenia nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej;

10) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów

o przeznaczeniu dopuszczalnym nie może być większa niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej;

11) **przeznaczeniu towarzyszącym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe lub dopuszczalne, wprowadzone planem lub istniejące jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, które nie zmienia charakteru tego przeznaczenia;

12) **sięgaczu** – należy przez to rozumieć wysuniętą część działki przez którą odbywa się dostęp do drogi publicznej; sięgacz nie jest frontem działki;

13) **strefie ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy (konturu) lasu** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu odległość zabudowy (budynku) od granicy (konturu) lasu, o której mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;

14) **strefie zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej o minimalnej szerokości 12 m i docelowej wysokości minimum 3 m, tworzący barierę wizualną, z możliwością przerwania w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. obiektów infrastruktury technicznej itp.);

15) **usługach lub zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub lokale użytkowe w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych, a w szczególności: handel detaliczny, usługi hotelarskie, administracji, biura i pośrednictwo finansowe, usługi poczty i telekomunikacji, usługi zdrowia, usługi gastronomii, usługi turystyki i rekreacji, usługi kultury, w tym: wystawy, ekspozycje, pracownie artystyczne, drobne usługi rzemieślnicze takie jak: usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze, krawieckie, fotograficzne, zegarmistrzowskie oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku i naprawy serwisowe, usługi kurierskie, usługi logistyczne, stacje paliw, magazyny, z wykluczeniem lokowania składowisk opału i odpadów, złomowisk oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m^2;

16) **usługach nieuciążliwych –** należy przez to rozumieć działalność, która nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza terenem, do którego użytkownik ma tytuł prawny, a dla prowadzonej działalności nie jest wymagane sporządzenie oceny oddziaływania na środowisko, a w przypadku zlokalizowania lokalu usługowego w budynku – poza lokalem, w którym jest prowadzona;

17) **wymianie zabudowy** – należy przez to rozumieć rozbiórkę istniejącego budynku lub obiektu budowlanego i budowę w jego miejsce nowego budynku lub obiektu budowlanego, wyłącznie według zasad ustalonych w planie.

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

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

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczony na rysunku planu symbolem **MN**;

2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej – oznaczony na rysunku planu symbolem **MN-U**;

3) teren zabudowy usługowej – oznaczony na rysunku planu symbolem **U**;

4) teren lasów – oznaczony na rysunku planu symbolem **ZL**;

5) teren zieleni urządzonej – oznaczony na rysunku planu symbolem **ZU**;

6) teren wód powierzchniowych – staw – oznaczony na rysunku planu symbolem **WS**;

7) teren wód powierzchniowych – rów – oznaczony na rysunku planu symbolem **WR**;

8) teren drogi publicznej klasy zbiorczej – oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-Z**;

9) teren drogi publicznej klasy lokalnej – oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-L**;

10) teren drogi wewnętrznej – oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**.

2. Terenami inwestycji celu publicznego są tereny: drogi publicznej klasy zbiorczej KD-Z oraz dróg publicznych klasy lokalnej KD-L.

3. Ustala się linie rozgraniczające terenów (granice pasa drogowego) dróg publicznych: klasy zbiorczej KD-Z oraz klasy lokalnej KD-L jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

4. Dopuszcza się realizację celów publicznych na pozostałych terenach, na warunkach określonych w ustaleniach planu i zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

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

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

1) ustala się kształtowanie zabudowy z uwzględnieniem charakterystycznych cech krajobrazu rejonu opracowania, poprzez stosowanie rodzaju i skali zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach szczegółowych oraz utrzymanie i ochronę podstawowych elementów rozplanowania i kompozycji przestrzennej obszaru, w tym nieprzekraczalnych linii zabudowy;

2) na obszarze planu należy stosować rozwiązania przestrzenne, architektoniczne i techniczne zapewniające dostępność terenów, budynków i urządzeń dla osób o ograniczonej mobilności, w tym osób z niepełnosprawnościami oraz osób z wózkami dziecięcymi i osób starszych;

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

   a) ustala się lokalizowanie nowych budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i z uwzględnieniem ustaleń § 4 ust. 1 pkt 6,

   b) dopuszcza się nadbudowę, przebudowę, rozbudowę budynków częściowo zlokalizowanych poza wyznaczonymi liniami zabudowy, bez powiększenia powierzchni zabudowy tej części istniejącej budynków, która usytuowana jest w pasie terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi, a linią zabudowy,

   c) na terenach 1MN, 2MN, 3MN, 2U należy uwzględniać wyznaczone na rysunku planu strefy ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy (konturu) lasu,

   d) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy, z uwzględnieniem ustaleń lit. c oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy;

4) dopuszcza się lokalizowanie nowej zabudowy na działkach budowlanych wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów;

5) dopuszcza się remonty i przebudowę istniejącej zabudowy, której funkcja różni się od przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego ustalonego planem, z zachowaniem wskaźników zagospodarowania terenu ustalonych planem;

6) ustala się zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych i pokrycia dachów:

a) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków na działce budowlanej i stosowanie odcieni elewacji spośród kolorów: białego, beżowego, kremowego, żółtego, brązowego i szarego, z zastrzeżeniem lit. b,

b) dopuszcza się stosowanie odcieni elewacji spoza wyznaczonych kolorów i przedziałów wyłącznie na fragmentach ścian budynku, takich jak pasy cokołowe, gzymsy oraz inne ozdobne elementy i detale architektoniczne, nieprzekraczających 10% powierzchni danej elewacji, a także na ścianach z zastosowaniem technologii solarnych;

c) dopuszcza się kolorystykę stanowiącą logo inwestycji lub inwestora na powierzchni nie przekraczającej 10% powierzchni elewacji,

d) ustala się pokrycie dachów dachówką ceramiczną, betonową lub blachodachówką, w odcieniach spośród kolorów brązowego, czerwonego, białego, grafitowego, czarnego,

e) ustalenia lit. a i d nie dotyczą materiałów elewacyjnych i pokryć dachowych w kolorach dla nich naturalnych, w szczególności: aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, drewna, betonu, ceramiki i kamienia, a także pokryć dachowych z zastosowaniem technologii solarnych;

7) ustala się zasady kształtowania geometrii dachów:

a) ustala się stosowania dachów dwu lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci głównych do 45° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych, z zastrzeżeniem lit. b,

b) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,

c) dopuszcza się, przy rozbudowie i nadbudowie istniejącej zabudowy, zachowanie istniejącej geometrii dachu;

8) ustala się odizolowanie wizualne terenów zabudowy usługowej, oznaczonej symbolem 2U, strefą zieleni izolacyjnej, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) ustala się, że działalność usługowa nie może powodować przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza, dopuszczalnych norm w zakresie emisji szkodliwych substancji, promieniowania elektromagnetycznego, hałasu, wibracji poza działkę budowlaną, na której jest prowadzona, a w przypadku zlokalizowania lokalu usługowego w budynku mieszkalno-usługowym lub mieszkalnym – poza lokalem, w którym jest prowadzona ta działalność;

2) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi, zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji na terenach oznaczonych symbolem U oraz inwestycji celu publicznego, w tym także w zakresie łączności publicznej;

3) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska oraz składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych w ilościach większych niż określone odrębnymi przepisami dla zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia awarii przemysłowej;

4) zakazuje się odprowadzania ścieków do ziemi i wód;

5) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i wód drenażowych do kanalizacji sanitarnej;

6) z powierzchni utwardzonych komunikacji należy zapewnić odpowiednie podczyszczenie wód opadowych i wód drenażowych w urządzeniach osadnikowych z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego;

7) określa się zasięg potencjalnego oddziaływania komunikacji od dróg KD-Z i KD-L znajdujących się w obszarze planu, a także od dróg wewnętrznych KDW oraz od drogi znajdującej się poza obszarem planu, pomiędzy skrajną krawędzią jezdni, a ustaloną w planie linią zabudowy;

8) przyjmuje się odpowiednie rodzaje przeznaczenia dla poszczególnych rodzajów terenów, dla których obowiązują wartości dopuszczalne poziomów hałasu w środowisku określone w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska oraz nakazuje się:

a) stosowanie w budynkach przeznaczonych na pobyt ludzi rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne dla danego typu zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) w przypadku realizacji w granicach jednego terenu funkcji usługowych charakteryzujących się różnymi wymaganiami akustycznymi zapewnienie ochrony przed hałasem w ramach realizowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego,

c) hałas i wibracje przekraczające dopuszczalne poziomy nie mogą sięgać poza obręb działki budowlanej, na której są wytwarzane;

9) ustala się zachowanie minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej, na każdej działce budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;

10) zakazuje się zmian poziomu gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;

11) cały obszar planu znajduje się w zasięgu granic Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 2151 „Subniecka Warszawska – część centralna”, w obszarze którego obowiązują przepisy odrębne.

§ 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) ustala się oznaczone na rysunku planu granice strefy ochrony konserwatorskiej – otoczenie zabytku (zabytkowego parku, który położony jest poza obszarem planu);

2) na terenie położonym w granicach strefy, o której mowa w pkt 1, ustala się ograniczenie wysokości zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

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

1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia do scaleń i podziału nieruchomości;

2) ustala się minimalną powierzchnie działki – według ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem:

a) działek pod drogi i dojazdy,

b) działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dla których minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki ustala się na 1 m^2;

3) ustala się minimalną szerokość frontu działki według ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dla których minimalny front działki ustala się na 1 m;

4) ustala się kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego dróg w zakresie 60° - 120° z wyjątkiem tworzenia trójkątów widoczności i placów do zawracania dla których dopuszcza się kąt w przedziale od 45° do 135°.

§ 11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) ustala się warunki zagospodarowania i użytkowania obiektów wzdłuż linii elektroenergetycznej 15kV do skablowania lub zmiany przebiegu, w granicy pasa technologicznego:

a) w pasie technologicznym (strefie potencjalnego oddziaływania promieniowania elektromagnetycznego) po 5 m w każdą stronę licząc od osi napowietrznej linii 15kV) obowiązuje zakaz sytuowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz zakaz sadzenia drzew, natomiast realizacja pozostałych obiektów budowlanych, wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii, ustalonych przepisami odrębnymi,

b) w pasie technologicznym (strefie potencjalnego oddziaływania promieniowania elektromagnetycznego) po 1 m na każdą stronę licząc od osi skablowanej linii 15kV obowiązuje zakaz sytuowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz zakaz sadzenia drzew, natomiast realizacja pozostałych obiektów budowlanych, wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii, ustalonych w przepisach odrębnych;

2) wyznacza się rowy melioracyjne do przełożenia lub skanalizowania z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego;

3) dopuszcza się przełożenie głównych urządzeń drenarskich z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego;

4) dopuszcza się zastąpienie rowów drenażem opaskowym z zastrzeżeniem zachowania połączenia z systemem rowów poza obszarem planu;

5) oznacza się na rysunku planu tereny zdrenowane, na których dopuszcza się zabudowę po przebudowie lub likwidacji drenażu z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego;

6) oznacza się na rysunku planu granice terenu możliwego występowania gruntów o obniżonej nośności;

7) oznacza się na rysunku planu strefę ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy (konturu) lasu gdzie obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa budowlanego (na terenach 1MN, 2MN, 3MN, 2U).

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

1) zachowuje się wyznaczone na rysunku planu, określone liniami rozgraniczającymi (granicami pasa drogowego) korytarze przeznaczone pod komunikację kołową;

2) ustala się podstawowy układ drogowy służący powiązaniom zewnętrznym i wewnętrznym obszaru objętego planem, poprzez wydzielone liniami rozgraniczającymi (granicami pasa drogowego) drogi publiczne: klasy zbiorczej: KD-Z, klasy lokalnej KD-L;

3) ustala się obsługę komunikacyjną od strony dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) dopuszcza się obsługę komunikacyjną od strony wyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych KDW zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

5) dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez dojazdy o parametrach:

a) minimum 8 m szerokości,

b) obowiązek zakończenia dojazdów do nieruchomości służących obsłudze więcej niż 4 nieruchomości, placem do zawracania o średnicy nie mniejszej niż 12,5 m,

c) w przypadku, gdy istniejące zagospodarowanie trwale uniemożliwia wydzielenie dojazdu do nieruchomości dopuszcza się miejscowe zawężenie dojazdu nie mniej jednak niż do szerokości 5 m;

6) dopuszcza się realizację sięgaczy o minimalnej szerokości 5 m i maksymalnej długości 60 m;

7) ustala się podstawowy układ komunikacji pieszej, obejmujący chodnik jednostronny lub dwustronny lub ciąg pieszo-rowerowy, wydzielony w liniach rozgraniczających (granicami pasa drogowego) dróg publicznych KD-Z i KD-L oraz dróg wewnętrznych KDW;

8) dopuszcza się prowadzenie dróg rowerowych w drogach KD-Z i KD-L;

9) do istniejących i projektowanych budynków i obiektów należy zapewnić dojazd pożarowy, zgodnie z wymaganiami określonymi w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;

10) w liniach rozgraniczających dróg ustala się zakaz realizacji obiektów nie związanych z drogą, za wyjątkiem infrastruktury technicznej oraz obiektów związanych z robotami budowlanymi.

2. **Zasady parkowania i sposobu realizacji miejsc do parkowania:**

1) ustala się miejsca do parkowania na działkach budowlanych, na których realizowana jest inwestycja, sytuowane na poziomie terenu z zachowaniem przepisów odrębnych dla lokalizacji miejsc do parkowania lub jako stanowiska w garażach nadziemnych albo naziemnych;

2) dopuszcza się odpowiednie zatoki postojowe w liniach rozgraniczających dróg publicznych oraz w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych, o szerokości w liniach rozgraniczających, co najmniej 12 m pod warunkiem zapewnienia miejsca dla ruchu pieszego;

3) ustala się następujące wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny (liczone z miejscami w garażach),

b) usługi handlu – 3 miejsca do parkowania na 100 m^2 powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal handlowy,

c) pozostałe usługi – 2 miejsca do parkowania na 100 m^2 powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal usługowy,

d) składy i magazyny – 1 miejsce do parkowania na 1000 m^2 powierzchni użytkowej,

e) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb;

4) ustala się realizację miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie przewidzianej w przepisach odrębnych.

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

1) ustala się zaopatrzenie terenu, przeznaczonego w planie na cele zabudowy, w infrastrukturę techniczną w ramach istniejących i rozbudowanych zbiorowych systemów uzbrojenia w:

a) sieć wodociągową,

b) sieci kanalizacji,

c) zaopatrzenia w gaz,

d) sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,

e) zaopatrzenia w ciepło, z dopuszczeniem stosowania rozwiązań indywidualnych,

f) sieci telekomunikacyjne;

2) w stosunku do urządzeń infrastruktury technicznej:

a) ustala się zachowanie z możliwością rozbudowy, modernizacji i przebudowy,

b) ustala się lokalizowanie infrastruktury technicznej w terenach dróg z zachowaniem przepisów odrębnych,

c) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej poza terenami dróg, w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą terenu, z wyjątkiem terenów ZL,

d) w przypadku budowy nowych i rozbudowy istniejących sieci elektroenergetycznych nakazuje się stosowania kablowych linii podziemnych,

e) ustala się maksymalną wysokość obiektów infrastruktury technicznej – 20 m, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej;

3) w stosunku do napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV oznaczonej na rysunku planu:

a) ustala się skablowanie lub zmianę przebiegu w okresie nie dłuższym niż 15 lat,

b) w przypadku zmiany przebiegu linii 15kV nakazuje się jej prowadzenie w liniach rozgraniczających dróg lub na terenach pomiędzy linią rozgraniczającą dróg, a nieprzekraczalną linią zabudowy,

c) dopuszcza się wykonywanie napraw, remontów i prac konserwacyjnych oraz odbudowę, rozbudowę, przebudowę.

2. **Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:**

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

a) ustala się zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i na cele przeciwpożarowe z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm, zasilanej z sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 110 mm zlokalizowanej w drodze poza obszarem planu,

b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych, do czasu podłączenia do sieci wodociągowej po jej wybudowaniu,

c) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych służących do zaopatrzenia w wodę dla potrzeb gospodarczych,

d) nakazuje się uwzględnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych. Zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych; zaopatrzenie na cele przeciwpożarowe winno uwzględniać hydranty nadziemne lub w wyjątkowych przypadkach podziemne oraz ich odpowiednie parametry, w tym parametry przewodów wodociągowych. Zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe z ujęć na działkach budowlanych lub z sieci wodociągowej;

2) w zakresie odprowadzanie ścieków komunalnych:

a) ustala się odprowadzenie ścieków do istniejącego i rozbudowywanego systemu kanalizacji, sanitarnej do przewodów o średnicy nie mniejszej niż 200 mm lokalizowanych na terenie dróg w obszarze planu, dalej do przewodu zbiorczego (poza obszarem planu) i dalej do oczyszczalni ścieków w Chrzanowie (poza obszarem planu),

b) dopuszcza się kanalizacje ciśnieniową o średnicy nie mniejszej niż 40 mm,

c) dopuszcza się sytuowanie lokalnych urządzeń zbiornikowo-tłocznych (pompowni);

3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

a) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg publicznych do sieci kanalizacji deszczowej, rowów lub obiektów małej retencji, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych parkingów powyżej 4 miejsc do parkowania samochodów, do zbiorników retencyjnych, studni chłonnych, do ziemi lub do zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej po ich uprzednim podczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) dla pozostałych terenów ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi w granicach działki budowlanej,

d) w sytuacji braku możliwości odprowadzania wód opadowych lub roztopowych do ziemi dopuszcza się ich odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej na warunkach określonych w przepisach odrębnych i przy zastosowaniu urządzeń opóźniających ich odpływ do odbiornika,

e) dopuszcza się odprowadzenie do rowów wód opadowych i roztopowych z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego,

f) ustala się zakaz odprowadzania wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji sanitarnej oraz na jezdnie dróg,

g) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych w otwartych lub zamkniętych zbiornikach retencyjnych lub w studniach chłonnych, zlokalizowanych w granicach działki budowlanej,

h) dopuszcza się na obszarze planu lokalizowanie urządzeń służących odprowadzaniu lub gromadzeniu wód opadowych i roztopowych,

i) nakazuje się kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający przed spływem z nich wód opadowych i roztopowych na tereny działek sąsiednich;

4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) ustala się zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia,

b) dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii na warunkach określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem odnawialnych źródeł energii wykorzystujących w procesie przetwarzania energię wiatru;

5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

a) ustala się zasilanie z projektowanej sieci gazowej średniego ciśnienia przewodami o średnicy nie mniejszej niż 32 mm, zasilanej z gazociągu wysokiego ciśnienia Ø 400 mm ze stacji redukcyjno - pomiarowych I° stopnia Grodzisk Mazowiecki oraz Rokitno (poza obszarem planu),

b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników gazowych dla celów bytowych i gospodarczych;

6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

a) ustala się zaopatrzenie poprzez zasilanie w szczególności: paliwem gazowym, olejem opałowym o niskiej zawartości siarki (do 0,3%), energią elektryczną, ze źródeł geotermalnych, energii słonecznej lub stałymi paliwami ekologicznymi, jeżeli ich stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi prawa ochrony środowiska,

b) dopuszcza się wytwarzanie ciepła z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii na warunkach określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem odnawialnych źródeł energii wykorzystujących w procesie przetwarzania energię wiatru;

7) w zakresie telekomunikacji: ustala się zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne z istniejącej i planowanej do rozbudowy sieci telekomunikacyjnej oraz dopuszczenie lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;

8) w zakresie gospodarki odpadami:

a) ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) nakazuje się selektywne gromadzenie odpadów w ramach obowiązującego systemu utrzymania porządku i czystości w gminie, w szczególności konieczność zapewnienia na własnej nieruchomości miejsca gromadzenia odpadów stałych wyłącznie jako wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę,

c) na całym obszarze planu zakazuje się lokalizacji składowisk odpadów oraz obiektów służących przetwarzaniu odpadów.

Rozdział 2.
Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 14. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN** ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca,

b) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona,

c) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, dojazdy;

2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu** odpowiednio według § 7, w tym pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dopuszcza się budowę, wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę i rozbudowę budynków, dostosowanie ich do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów;

3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** odpowiednio według § 8, w tym kwalifikacja w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

4) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

a) ustala się na jednej działce budowlanej jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący,

b) dopuszcza się w budynku mieszkalnym jednorodzinnym wbudowany usługowy lokal użytkowy do 30% jego powierzchni całkowitej, w tym usługi handlu do 50 m^2 powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,

c) dopuszcza się budynki gospodarcze i garaże jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane,

d) dopuszcza się kondygnacje podziemne,

e) ustalenia dotyczące zasad lokalizacji oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio według § 7 pkt 3,

f) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:

- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej,
- minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej: 0,01,
- maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej: 1,5,
- maksymalna wysokość zabudowy 12 m, w tym: 12 m dla budynków mieszkalnych i 6 m dla budynków gospodarczych i garaży;

g) kolorystyka obiektów budowlanych i pokrycia dachów odpowiednio według § 7 pkt 6,

h) geometria dachów odpowiednio według § 7 pkt 7,

i) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 1500 m^2;

5) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek** odpowiednio według § 10, w tym:

a) ustala się minimalną powierzchnię działek: 1500 m^2,

b) ustala się minimalną szerokość frontu działek na 10 m,

c) zasady ustalone lit a, b nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej oraz dojazdy;

6) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

a) na terenach 1MN, 2MN i 3MN w oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy (konturu) lasu odpowiednio według § 11 pkt 7,

b) na terenach 1MN, 2MN, 4MN w granicy terenów zdrenowanych ustala się uwzględnienie ograniczeń w inwestowaniu odpowiednio według § 11 pkt 5;

7) **obsługa komunikacyjna terenów** odpowiednio według § 12, w tym:

a) obsługa komunikacyjna z dróg położonych poza obszarem planu oraz: 2KDW i 5KDW,

b) dopuszcza się dostęp do nieruchomości poprzez dojazdy lub sięgacze;

8) **zasady parkowania i sposoby realizacji miejsc do parkowania** według § 12 ust. 2;

9) **zasady obsługi w infrastrukturę techniczną**: odpowiednio według § 13;

10) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

a) do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu,

b) zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z przeznaczeniem terenu, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy;

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

§ 15. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN-U, 2MN-U, 3MN-U** ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi nieuciążliwe,

b) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona,

c) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, dojazdy;

2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu** odpowiednio według § 7, w tym pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dopuszcza się budowę, wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę i rozbudowę budynków, dostosowanie ich do obowiązujących wymogów

technicznych oraz wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów;

3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** odpowiednio według § 8, w tym:

a) kwalifikacja w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku jak dla terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

b) w przypadku realizacji na działce wyłącznie funkcji usługowych nie chronionych nie zalicza się ich do terenów, dla których ustala się dopuszczalne poziomy hałasu;

4) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** na terenach 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – otoczenia zabytku odpowiednio według § 9 pkt 1 i 2;

5) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

a) ustala się na jednej działce budowlanej jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący,

b) ustala się na jednej działce budowlanej jeden budynek usługowy,

c) dopuszcza się realizacje lokalu mieszkalnego w budynku usługowym,

d) dopuszcza się na działce budowlanej realizację usług w formie budynku wolno stojącego z wbudowanym lokalem mieszkalnymi lub bez wbudowanego lokalu mieszkalnego, lub w formie wbudowanego usługowego lokalu użytkowego do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, w tym usługi handlu do 50 m^2 powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku mieszkalnego,

e) dopuszcza się budynki gospodarcze i garaże jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane,

f) dopuszcza się kondygnacje podziemne,

g) ustalenia dotyczące zasad lokalizacji oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio według § 7 pkt 3,

h) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:

- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej,
- minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej: 0,01,
- maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej: 1,5,
- maksymalna wysokość zabudowy 8,5 m, w tym: 8,5 m dla budynków mieszkalnych, 8,5 m dla budynków usługowych i 4,5 m dla budynków gospodarczych i garaży,

i) kolorystyka obiektów budowlanych i pokrycia dachów – odpowiednio według § 7 pkt 6,

j) geometria dachów – odpowiednio według § 7 pkt 7,

k) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami lub bez wbudowanego usługowego lokalu użytkowego – 1500 m^2,
- dla zabudowy usługowej – 1500 m^2;

6) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek** odpowiednio według § 10, w tym**:**

a) ustala się minimalną powierzchnię działek:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami lub bez wbudowanego usługowego lokalu użytkowego – 1500 m^2,
- dla zabudowy usługowej – 1500 m^2,

b) ustala się minimalną szerokość frontu działek na 10 m,

c) zasady ustalone lit a, b nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej oraz dojazdy;

7) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

a) na terenie 3MN-U do czasu skablowania lub zmiany przebiegu oznaczonej na rysunku planu istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV do skablowania lub zmiany przebiegu, ustala się uwzględnienie ograniczeń w inwestowaniu odpowiednio według § 11 pkt 1,

b) na terenach 1MN-U, 2MN-U w granicy terenów zdrenowanych ustala się uwzględnienie ograniczeń w inwestowaniu odpowiednio według § 11 pkt 5;

8) **obsługa komunikacyjna terenów** odpowiednio według § 12, w tym:

a) obsługa komunikacyjna z dróg położonych poza obszarem planu oraz: 3KDW i 4KDW,

b) dopuszcza się dostęp do nieruchomości poprzez dojazdy lub sięgacze;

9) **zasady parkowania i sposoby realizacji miejsc do parkowania** odpowiednio według § 12 ust. 2;

10) **zasady obsługi w infrastrukturę techniczną** odpowiednio według § 13;

11) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

a) do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu,

b) zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z przeznaczeniem terenu, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy,

c) do czasu skablowania lub zmiany przebiegu oznaczonego na rysunku planu istniejącego odcinka napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV do skablowania lub zmiany przebiegu, ustala się uwzględnienie ograniczeń w inwestowaniu odpowiednio zgodnie z § 11 pkt 1;

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

§ 16. Dla terenów zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U, 2U,** ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa,

b) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, zbiorniki retencyjne, parkingi,

c) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, stacja paliw, dojazdy;

2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu** odpowiednio według § 7, w tym na terenie 2U w strefie zieleni izolacyjnej obowiązują ustalenia odpowiednio według § 7 pkt 8;

3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** odpowiednio według § 8;

4) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** na terenie 2U w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – otoczenia zabytku obowiązują ustalenia § 9 pkt 1 i 2;

5) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

a) na działce budowlanej dopuszcza się: zabudowę usługową, magazyny, garaże i budynki gospodarcze,

b) dopuszcza się budynki gospodarcze i garaże, jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane,

c) dopuszcza się kondygnacje podziemne,

d) ustalenia dotyczące zasad lokalizacji oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio według § 7 pkt 3,

e) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:

- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
- minimalna intensywność zabudowy: 0,1,
- maksymalna intensywność zabudowy: 2,8,
- maksymalna wysokość zabudowy: 20 m, w tym poza strefą ochrony konserwatorskiej – otoczenia zabytku 20 m dla budynków usługowych i magazynowych, 5 m dla budynków portierni, gospodarczych lub garaży, natomiast na terenie 2U w obszarze granicy strefy ochrony konserwatorskiej – otoczenia zabytku: 12 m dla budynków usługowych i magazynowych,
- maksymalna wysokość dominanty wysokościowej: 40 m,

f) kolorystyka obiektów budowlanych i pokrycia dachów odpowiednio według § 7 pkt 6,

g) geometria dachów odpowiednio według § 7 pkt 7,

h) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 1500 m^2;

6) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem** odpowiednio według § 10, w tym:

a) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości,

b) ustala się minimalną powierzchnię działek na 1500 m^2,

c) ustala się minimalną szerokość frontu działek na 20 m,

d) zasady ustalone lit b, c nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej;

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

a) na terenie 2U w oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy (konturu) lasu odpowiednio według § 11 pkt 7,

b) w terenie 2U do czasu skablowania lub zmiany przebiegu oznaczonej na rysunku planu istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV do skablowania, lub zmiany przebiegu, ustala się uwzględnienie ograniczeń w inwestowaniu odpowiednio według § 11 pkt 1,

c) na terenach 1U, 2U wzdłuż rowów do przełożenia lub skanalizowania odpowiednio według § 11 pkt 2, 3 i 4,

d) na terenach 1U, 2U w granicy terenów zdrenowanych ustala się uwzględnienie ograniczeń w inwestowaniu odpowiednio według § 11 pkt 5,

e) na części terenu 1U położonej w zasięgu potencjalnego występowania gruntów o obniżonej nośności odpowiednio według § 11 pkt 6;

8) **obsługa komunikacyjna terenów** odpowiednio według § 12, w tym:

a) obsługa komunikacyjna z dróg położonych poza obszarem planu oraz: KD-Z, 1KD-L 2KD-L, 1KDW, 6KDW,

b) dopuszcza się dostęp do nieruchomości poprzez dojazdy lub sięgacze;

9) **zasady parkowania i sposoby realizacji miejsc do parkowania** odpowiednio według § 12 ust. 2;

10) **zasady obsługi w infrastrukturę techniczną** odpowiednio według § 13;

11) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

a) do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu oraz realizację obiektów tymczasowych niezbędnych w czasie budowy i modernizacji, w tym dopuszcza się zachowanie zabudowy z prawem przebudowy, rozbudowy i wymiany oraz remontu z zachowaniem ustalonych dla terenu U parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;

b) w terenie 2U ustala się skablowanie lub zmianę przebiegu oznaczonej na rysunku planu istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV w okresie nie dłuższym niż 15 lat;

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

§ 17. Dla terenów lasów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZL, 2ZL,** ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**przeznaczenie podstawowe: teren lasu;

2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu** odpowiednio według § 7;

3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** odpowiednio według § 8, w tym:

a) ustala się zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym zgodnie z planem urządzenia lasu,

b) ustala się zakaz zabudowy,

c) dopuszcza się zachowanie i przebudowę sieci podziemnych i nadziemnych bez konieczności wycinania drzew oraz zmiany terenu na cele nieleśne;

4) **obsługa komunikacyjna terenów** odpowiednio według § 12, w tym**:** obsługa komunikacyjna terenu z drogi położonej poza obszarem planu (dla terenu 1ZL poprzez teren 1MN) oraz 2KD-L (dla terenu 1ZL poprzez teren ZU lub 2U);

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

§ 18. Dla terenu zieleni urządzonej oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZU,** ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

a) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona, plac zabaw, urządzenia infrastruktury technicznej,

b) przeznaczenie dopuszczalne: wody powierzchniowe, terenowe urządzenia sportu i rekreacji, place zabaw;

2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu** odpowiednio według § 7;

3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** odpowiednio według § 8, w tym:

a) maksymalna wysokość zabudowy: 4 m,

b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 90% powierzchni działki budowlanej,

c) ustala się zakaz lokalizowania budynków;

4) **obsługa komunikacyjna terenów** odpowiednio według § 12, w tym obsługa komunikacyjna z drogi 2KD-L oraz z drogi położonej poza obszarem planu;

5) **zasady obsługi w infrastrukturę techniczną** odpowiednio według § 13;

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

7) **określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4** ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na poziomie 0,1%.

§ 19. Dla terenów wód powierzchniowych – stawów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WS, 2WS** ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

a) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe – stawy, zbiorniki wodne,

b) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia wodne;

2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu:** odpowiednio według § 7;

3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** odpowiednio według § 8, w tym minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 90% powierzchni działki budowlanej;

4) **obsługa komunikacyjna terenów** odpowiednio według § 12, w tym obsługa komunikacyjna z drogi KD-Z oraz z drogi położonej poza obszarem planu poprzez teren 4MN;

5) **zasady obsługi w infrastrukturę techniczną** odpowiednio według § 13;

6) **określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa**

w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 1%.

§ 20. Dla terenów wód powierzchniowych – rowów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WR, 2WR** ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

a) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe – rowy,

b) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia wodne;

2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu:** odpowiednio według § 7;

3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** odpowiednio według § 8, w tym:

a) ustala się zachowanie w formie rowu otwartego,

b) dopuszcza się przekrycia rowów wyłącznie celem realizacji przejść i przejazdów, z nakazem zachowania ciągłości rowów,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 90% powierzchni działki budowlanej,

d) ustala się maksymalną wysokość zabudowy 2 m;

4) **obsługa komunikacyjna terenów** odpowiednio według § 12, w tym obsługa komunikacyjna z dróg przez teren 2U;

5) **zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio według § 13;

6) **określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa**

w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 1%.

§ 21. Dla terenu drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem **KD-Z,** ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy zbiorczej,

b) przeznaczenie towarzyszące: chodniki, zieleń urządzona, rowy odwadniające,

c) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą;

2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu:** odpowiednio według § 7;

3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** odpowiednio według § 8;

4) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

a) minimalny udział procentowy powierzchna biologicznie czynnej – 0,1%,

b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu – 20 m,

c) przekrój 1 x 2 – jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu,

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

e) dopuszcza się miejsca do parkowania,

f) dopuszcza się urządzenia służące komunikacji zbiorowej, takie jak zatoki i przystanki autobusowe,

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

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

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

b) do czasu skablowania lub zmiany przebiegu oznaczonej na rysunku planu istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV do skablowania lub zmiany przebiegu, ustala się uwzględnienie ograniczeń w inwestowaniu odpowiednio według § 11 pkt 1,

c) w granicy terenów zdrenowanych ustala się uwzględnienie ograniczeń w inwestowaniu odpowiednio według § 11 pkt 5;

6) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji** odpowiednio według § 12;

7) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** odpowiednio według §13;

8) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

a) do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;

b) ustala się skablowanie lub zmianę przebiegu oznaczonej na rysunku planu istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV w okresie nie dłuższym niż 15 lat;

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

§ 22. Dla terenów dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KD-L, 2KD-L** ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej,

b) przeznaczenie towarzyszące: chodniki, rowy odwadniające,

c) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą;

2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu:** odpowiednio według § 7;

3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** odpowiednio według § 8;

4) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

a) minimalny udział procentowy powierzchna biologicznie czynnej – 0,1%,

b) szerokość w liniach rozgraniczających:

- ustala się północną granicę drogi 1KD-L i pas terenu o zmiennej szerokości w liniach rozgraniczających (w granicy pasa drogowego) zgodnie z rysunkiem planu – zmienny od 0 m do 6 m z poszerzeniem w obrębie skrzyżowania,

- drogi 2KD-L zgodnie z rysunkiem planu – 20 m z poszerzeniem w obrębie skrzyżowania,

c) przekrój 1 x 2 – jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu,

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

e) dopuszcza się realizację drogi rowerowej,

f) dopuszcza się miejsca do parkowania

g) dopuszcza się obiekty i urządzenia służące komunikacji zbiorowej, takie jak zatoki i przystanki autobusowe,

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

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

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

b) w terenach 1KD-L i 2KD-L wzdłuż rowów do przełożenia lub skanalizowania – obowiązują ustalenia według 11 pkt 2, 3 i 4,

c) w terenach 1KD-L i 2KD-L w granicy terenów zdrenowanych ustala się uwzględnienie ograniczeń w inwestowaniu odpowiednio według § 11 pkt 5;

6) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji** odpowiednio według § 12;

7) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** odpowiednio według §13;

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

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

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

1) **przeznaczenie terenu:**

a) przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna,

b) przeznaczenie towarzyszące: chodniki, rowy odwadniające,

c) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą;

2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu:** odpowiednio według § 7;

3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** odpowiednio według § 8;

4) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu:

- dla drogi 1KDW – zmienna od 8 m do 13 m,
- dla drogi 2KDW – 10 m z placem do zawracania i narożnymi ścięciami zgodnie z rysunkiem planu,
- dla drogi 3KDW – zmienna od 5 m do 8 m z narożnymi ścięciami zgodnie z rysunkiem planu,
- dla drogi 4KDW – zmienna od 8 m do 9,5 m z placem do zawracania i narożnymi ścięciami zgodnie z rysunkiem planu,
- dla drogi 5KDW – 3 m,
- dla drogi 6KDW – 8 m,

b) przekrój 1 x 2 – jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu,

c) minimalna szerokość pasa ruchu 2 m,

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

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

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

b) w terenach 1KDW, 2KDW wzdłuż rowów do przełożenia lub skanalizowania – odpowiednio według 11 pkt 2, 3 i 4,

c) w terenach 1KDW, 2KDW, 3KDW, 6KDW w granicy terenów zdrenowanych ustala się uwzględnienie ograniczeń w inwestowaniu odpowiednio według § 11 pkt 5;

6) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji** odpowiednio według § 12;

7) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** odpowiednio według §13;

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

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

Rozdział 3.
Przepisy przejściowe i końcowe

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

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej

Joanna Wróblewska

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI WSI KŁUDNO NOWE ORAZ PÓŁNOCNEJ CZĘŚCI WSI KŁUDNO STARE I TŁUSTE W GMINIE GRODZISK MAZOWIECKI - ETAP I

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

LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- OZNACZENIA LITERAMI NEUTRALNYCH PLANÓW
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- ZAWARCIE/MIANE KOLEJNOŚCI ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15kV DO ZKABLOWANIA LUB ZMIANY PRZEBIEGU
- ROW DO PRZELEGANIA LUB SKANALIZOWANIA
- STREFA ZIELEŃ IZOLACYJNEJ
- STREFA OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA ZE STREFĄ EXPOZYCJI NA LINIĘ ZABUDOWY

OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW

- GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ - OTYCZENIE ZABYTKU

PRZEZNACZENIA TERENÓW

- 1MN TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- 1MN/U TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ
- U TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- ZL TEREN LASÓW
- ZU TEREN ZIELEŃ (ALEJOWA)
- WS TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH - STAW
- WR TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH - ROW
- KD-Z TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY ZBIORCZEJ
- KD-L TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ
- KDW TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ

OZNACZENIA ELEMENTÓW INFORMACYJNYCH WYNIKAJĄCYCH Z WYMOGÓW PRZEPISÓW SZCZEGÓLNYCH

- STREFA OGRANICZEŃ W LOKALIZOWANIU BUDYNKÓW CO GRANICY SCHRONU LASU
- TERENY ZEWNĘTRZNE

INFORMACJE

- GRANICA POWIATÓW
- GRANICA OBRĘBÓW
- GRANICA DZIAŁEK EWIDENCYJNEJ, NUMER EWIDENCYJNY DZIAŁKI
- PROPOZYCJA PODZIAŁU PARCELACYJNEGO
- ZAWARCIE/MIANE KOLEJNOŚCI ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA
- GŁÓWNE URZĄDZENIE DRENARSKIE
- STACJA TRANSFORMATOROWA 15/0,4 kV
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE POZA OBSZAREM PLANU
- ZAWARCIE/MIANE KOLEJNOŚCI ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA POZA OBSZAREM PLANEM
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY POZA OBSZAREM PLANU
- KRAWĘŻNIE PROJEKTOWANYCH JEŻENI
- DROGI WOJEWÓDZKIE DTS
- KRAWĘŻNIE PROJEKTOWANYCH JEŻENI
- OŚ PIKA DROGOWEGO

RYSUNEK PLANU SKALA 1:1000

0 10 20 40 60 80 100 M

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR 689/2022
RADY MIEJSKIEJ
W GRODZISKU MAZOWIECKIM
Z DNIA 26 STYCZNIA 2022 R.

	BIURO PLANOWANIA ROZWOJU WARSZAWY S.A.
DYREKTOR BIURA	Sylwester Grażdzins Wyznaczający
KIEROWNIK ZESPOŁU	mgr inż. Radosław Łukasiewicz Projektu
ZESPÓŁ PROJEKTOWY	mgr inż. Marcin Wiercioch WM-0-0
	mgr inż. Ewa Bogusz
	mgr inż. Ewa Bogusz WM-0-0
	mgr inż. Anna Bednarczyk
	mgr inż. Anna Bednarczyk WM-0-0
	mgr inż. Agnieszka Nowicka
	mgr inż. Agnieszka Nowicka WM-0-0
	mgr inż. Łukasz Bryzgalski
	mgr inż. Łukasz Bryzgalski

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr 689/2022
Rady Miejskiej
w Grodzisku Mazowieckim
z dnia 26 stycznia 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kłudno Nowe oraz północnej części wsi Kłudno Stare i Tłuste w gminie Grodzisk Mazowiecki – etap I

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t jedn. Dz. U. z 2021 r., poz. 741, z późn. zm.), Rada Miejska w Grodzisku Mazowieckim stwierdza:

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kłudno Nowe oraz północnej części wsi Kłudno Stare i Tłuste w gminie Grodzisk Mazowiecki – etap I był wyłożony do publicznego wglądu w okresie od dnia **12 listopada 2021 r.** do dnia **6 grudnia 2021 r.**

W wyznaczonym terminie zgłaszania uwag, czyli do dnia **20 grudnia 2021 r.** nie wniesiono uwag.

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

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr 689/2022
Rady Miejskiej
w Grodzisku Mazowieckim
z dnia 26 stycznia 2022 r.

Sposób realizacji inwestycji, z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zapisanych w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kłudno Nowe oraz północnej części wsi Kłudno Stare i Tłuste w gminie Grodzisk Mazowiecki – etap I.

Na podstawie art. 20 ust. 1 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy zapisanych w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kłudno Nowe oraz północnej części wsi Kłudno Stare i Tłuste w gminie Grodzisk Mazowiecki – etap I”.

§ 1.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1372) stanowią zadania własne gminy.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kłudno Nowe oraz północnej części wsi Kłudno Stare i Tłuste w gminie Grodzisk Mazowiecki – etap I, obejmują:

1) traktowane jako zadania wspólne inwestycje na wyznaczonych w planie terenach, w tym prowadzenie robót budowlanych obejmujących rozbudowę infrastruktury technicznej;
2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w lub poza liniami rozgraniczającymi (granicami pasa drogowego) dróg publicznych KD-Z, KD-L, w tym prowadzenie robót budowlanych obejmujących drogę, infrastrukturę techniczną i zieleń;

§ 2.

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

3. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to: realizacja robót budowlanych obejmujących drogi KD-Z, KD-L, w tym realizacja sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i oświetlenia w tych terenach.

§ 3.

Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi, przepisami ustaw: Prawo budowlane, o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnym, o gospodarce komunalnej i ochronie środowiska;
2) sposób realizacji inwestycji określony w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1219, z późn. zm.), o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu;
3) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w przepisach ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 716 z późn. zm.);
4) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 2 odbywać się będzie na podstawie umowy zainteresowanych stron.

§ 4.

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 305 z późn. zm.) przy czym;

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

§ 5.

1. Zadania z zakresu realizacji robót budowlanych przy drogach gminnych finansowane będą z budżetu gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.
2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 2028, z późn. zm.) na podstawie wieloletnich programów inwestycyjnych.
3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie przepisów ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 716 z późn. zm.).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 689/2022
Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim
z dnia 26 stycznia 2022 r.
Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę