



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 15 grudnia 2023 r.

Poz. 14585

UCHWAŁA NR 1043/2023 RADY MIEJSKIEJ W GRODZISKU MAZOWIECKIM

z dnia 25 października 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu wsi Kałużyn przy Zachodniej Obwodnicy - etap II

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688) oraz na podstawie uchwały Nr 374/2020 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 31 sierpnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu wsi Kałużyn przy Zachodniej Obwodnicy zmienionej uchwałą Nr 714/2022 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 23 lutego 2022 r. stwierdzając brak naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodzisk Mazowiecki” przyjętego uchwałą Nr 588/2010 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 3 marca 2010 r. zmienioną: uchwałą Nr 337/2012 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 22 maja 2012 r., uchwałą Nr 738/2018 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 30 maja 2018 r., uchwałą Nr 185/2019 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 30 września 2019 r., uchwałą Nr 768/2022 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 29 czerwca 2022 r. oraz uchwałą Nr 978/2023 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 28 czerwca 2023 r. uchwała się, co następuje:

Rozdział 1. Ustalenie ogólne

§ 1. 1. Uchwała się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części **terenu wsi Kałużyn przy Zachodniej Obwodnicy - etap II**, zwany dalej planem, obejmujący obszar, którego granice wyznacza się na rysunku planu.

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

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) zwymiarowana odległość w metrach;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy dla zabudowy usługowej;
- 6) napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV do skablowania;
- 7) fragment rzeki lub stawu do skanalizowania lub zmiany przebiegu;
- 8) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym.

2. Wskazuje się oznaczone na rysunku planu elementy informacyjne planu wynikające z wymogów przepisów odrębnych: obszar możliwego występowania gruntów o obniżonej nośności.

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

§ 3. 1. W planie określa się:

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

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

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

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

3. Nie określa się krajobrazów priorytetowych, ponieważ nie zostały ustanowione.

§ 4. 1. Ilekroć w planie jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach lub stropodach o dowolnym układzie połączeń dachowych, którego kąt nachylenia nie przekracza 12°;
- 2) **dojeżdźcie** – należy przez to rozumieć istniejący lub dopuszczony planem niewyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi fragment terenu, niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek lub obiektów;;
- 3) **linii rozgraniczającej tereny dróg** – należy przez to rozumieć granice pasów drogowych, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych niebędących urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej, która o ile ustalenia szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej, może być przekroczona przez:
 - a) części podziemne budynków,
 - b) wysunięte poza obrys budynku, nie więcej niż 1,5 m, takie części budynków, jak: okapy i nadwieszenia dachu, schody zewnętrzne, rampy,
 - c) parterowe portiernie, kioski o maksymalnej powierzchni zabudowy do 4 m²,
 - d) infrastrukturę techniczną,
 - e) miejsca do parkowania,
 - f) ustalenia lit. a, b, c, d, e nie dotyczą nieprzekraczalnych linii zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w terenach 1MN, 2MN, 1MN-U, 2MN-U pokrywających się z liniami rozgraniczającymi terenu zieleni Z;
- 5) **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; przy czym za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli nadziemnych i podziemnych;
- 6) **powierzchni użytkowej liczonej dla potrzeb określenia liczby miejsc do parkowania** – należy przez to rozumieć powierzchnie pomieszczeń, na wszystkich kondygnacjach, służących do zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem całego budynku lub jego części (bez pomieszczeń pomocniczych i komunikacji);
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które zostało ustalone, jako jedyne lub przeważające na działce budowlanej, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu podstawowym nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 8) **przeznaczeniu towarzyszącym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie wprowadzone lub istniejące jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, które nie zmienia charakteru tego przeznaczenia;
- 9) **sięgaczu** – należy przez to rozumieć wysuniętą część działki, przez którą odbywa się dostęp do drogi publicznej; sięgacz nie jest frontem działki;
- 10) **usługach** – 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, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m² oraz obiektów handlowych ze sprzedażą materiałów budowlanych;

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

§ 5. 1. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

2. Ustala się symbole literowe oznaczające następujące przeznaczenie terenów:

- 1) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 3) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 4) Z – teren zieleni;
- 5) KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

3. Ustala się, że symbol literowy przeznaczenia terenu oddzielony myślnikiem oznacza możliwe przeznaczenia, przy czym na danym terenie równoprawne jest realizowanie zarówno obu takich przeznaczeń albo tylko jednego z nich.

4. Ustala się, że granicami terenu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym są linie rozgraniczające terenu 1WS, 2WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych – stanowiący fragment rzeki Basinka.

5. Ustala się, że granicami terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym są linie rozgraniczające tereny dróg publicznych klasy dojazdowej KDD.

6. Dopuszcza się realizację celów publicznych na pozostałych terenach, innych niż wymienione w ust. 4 i 5 na zasadach określonych w planie i zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Ustala się kształtowanie zabudowy z uwzględnieniem charakterystycznych cech krajobrazu rejonu opracowania, poprzez stosowanie rodzaju i skali zabudowy oraz ustalonych wskaźników zagospodarowania terenu.

2. Nakazuje się stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność budynków, terenów i urządzeń dla osób o ograniczonej mobilności.

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

- 1) ustala się lokalizowanie nowych budynków zgodnie z ustalonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wyznaczonymi na rysunku planu, od strony dróg KDD oraz Zachodniej Obwodnicy Grodziska Mazowieckiego przyległej od północy do obszaru planu, z uwzględnieniem § 4 ust. 1 pkt 4;
- 2) dopuszcza się, z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu, sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy.

4. Określa się kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów:

- 1) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków na działce budowlanej i stosowanie odcieni elewacji spośród kolorów: białego, szarego, beżowego, kremowego, brązowego z uwzględnieniem pkt 2;
- 2) 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;
- 3) dopuszcza się kolorystykę stanowiącą logo inwestora na powierzchni nie przekraczającej 10% powierzchni elewacji;

- 4) zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin typu siding lub blachy falistej;
- 5) dopuszcza się przeszklenia elewacji budynku;
- 6) dopuszcza się stosowanie technologii solarnych na elewacji budynku,
- 7) nakazuje się stosowanie kolorystyki pokrycia dachów spośród kolorów: grafitowego, brązowego, czerwonego i czarnego, z uwzględnieniem pkt 8;
- 8) dopuszcza się stosowanie na dachach technologii dachów solarnych;
- 9) nakazuje się ujednoczenie kolorystyki pokrycia dachów stromych budynków zlokalizowanych na tej samej działce budowlanej;
- 10) ustalenia pkt 1 i 7 nie dotyczą materiałów elewacyjnych i pokrycia dachów w kolorach dla nich naturalnych, w szczególności: aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, drewna, betonu, ceramiki, kamienia.

5. Określa się geometrię dachów:

- 1) ustala się dachy o nachyleniu od 12° do 45° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,
- 2) dopuszcza się dachy płaskie.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu

1. Zakazuje się, w celu ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz zachowania zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza, dopuszczalnych norm w zakresie emisji szkodliwych substancji, promieniowania elektromagnetycznego, hałasu, wibracji poza terenem, a w przypadku zlokalizowania lokalu użytkowego w budynku mieszkalno - usługowym lub mieszkalnym – poza lokal użytkowy, w którym jest prowadzona ta działalność.

2. Zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, takich jak drogi i infrastruktura techniczna oraz inwestycji z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, dróg, infrastruktury technicznej, inwestycji z zakresu łączności publicznej oraz przeznaczeń określonych w planie, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Zakazuje się 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.

5. Zakazuje się odprowadzania ścieków do ziemi i wód zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Zakazuje się odprowadzania wód opadowych i wód drenażowych do kanalizacji sanitarnej.

7. Nakazuje się podczyszczenie wód opadowych, z powierzchni utwardzonych zgodnie z przepisami odrębnymi

8. Nakazuje się zapewnienie standardu akustycznego, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, przy czym:

- a) tereny MN należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) tereny MN-U należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
- c) tereny Z należy traktować jako tereny rekreacyjno - wypoczynkowe.

9. Nakazuje się, w zależności od przeznaczenia budynku, w celu zapewnienia właściwego klimatu akustycznego wewnątrz pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, stosowanie rozwiązań projektowych i technicznych takich jak: odpowiednie ukształtowanie elewacji, ściany kurtynowe, stolarkę o podwyższonej izolacyjności lub poprzez odpowiednie rozplanowanie funkcji pomieszczeń.

10. Zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej oraz szpitali.

11. Zakazuje się zmian poziomu gruntu w stosunku do sąsiednich działek budowlanych oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu wód opadowych, ze szkodą dla gruntów sąsiednich.

12. Ustala się na każdej działce budowlanej zachowanie minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniem dla terenów.

13. Ustala się zachowanie istniejącego drzewostanu, przy czym dopuszcza się wycięcie lub przesadzanie istniejących drzew zgodnie z przepisami odrębnymi.

14. Ustala się zachowanie rzeki Basinki i towarzyszącego jej ciągu ekologicznego jako pasów zieleni bez prawa zabudowy.

15. Cały obszar planu znajduje się w zasięgu granic Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 2151 „Subniecka Warszawska – część centralna”, w którym obowiązują przepisy odrębne dotyczące jego czynnej ochrony oraz zakazy właściwe dla tych obszarów.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Wyznacza się układ przestrzeni publicznych który tworzą: teren wód powierzchniowych 1WS, 2WS – fragment rzeki Basinki oraz tereny dróg publicznych klasy dojazdowej KDD, dla których:

- 1) ustala się realizację zagospodarowania z uwzględnieniem takiego sposobu projektowania przestrzeni publicznych, by były one użyteczne dla wszystkich w możliwie największym stopniu;
- 2) nakazuje się dostosowanie urządzeń przeznaczonych dla ruchu pieszego, w szczególności chodników, pochylni, schodów, przejść przez jezdnię, dla potrzeb osób o ograniczonej mobilności poprzez:
 - a) obniżenie do poziomu jezdni krawężnika chodnika na szerokości co najmniej 1,5 m w rejonach przejść dla pieszych lub w stanowiskach postojowych z których korzystają wyłącznie osoby niepełnosprawne, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) realizowanie nawierzchni antypoślizgowych,
 - c) realizowanie na chodnikach, przed krawężnikami obniżonymi do poziomu jezdni, pasa nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku,
 - d) dostosowanie konstrukcji i lokalizacji mebli ulicznych do potrzeb osób o ograniczonej mobilności.

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

1. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów.

2. Ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1) minimalna powierzchnia działki:

a) dla terenów MN:

- 600 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego jednolokalowego,
- 1200 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego dwulokalowego,

b) dla terenów MN-U:

- 600 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego jednolokalowego,
- 1200 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego dwulokalowego,
- 1200 m² dla jednego budynku usługowego,

c) dla terenów Z: 1500 m²;

d) dla infrastruktury technicznej: 1 m²;

2) minimalna szerokość frontu działki:

a) dla terenów MN: 20 m,

b) dla terenów MN-U: 20 m,

c) dla terenów Z: 15 m,

d) dla infrastruktury technicznej: 1m.

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

4. Dopuszcza się uzyskiwanie, w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, działek o parametrach innych niż określone w ust 2 i 3 wyłącznie pod tereny komunikacji.

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

1. Nakazuje się, że potencjalne przeszkody lotnicze, obiekty budowlane o wysokości równej i większej od 50 m nad poziom terenu wymagają odpowiedniego oznakowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Wyznacza się na rysunku planu napowietrzną linię elektroenergetyczną średniego napięcia 15 kV do skablowania dla której:

- 1) zakazuje się sytuowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz sadzenia drzew w pasie technologicznym (strefie potencjalnego oddziaływania promieniowania elektromagnetycznego) po 5 m w każdą stronę licząc od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV;
- 2) zakazuje się sytuowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz sadzenia drzew w pasie technologicznym (strefie potencjalnego oddziaływania promieniowania elektromagnetycznego) po 1 m na każdą stronę licząc od osi skablowanej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV
- 3) nakazuje się zachowanie warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV, ustalonych w przepisach odrębnych przy realizacji pozostałych, nie wymienionych w pkt 1 i 2, obiektów budowlanych;
- 4) dopuszcza się wykonywanie napraw, remontów i prac konserwacyjnych oraz odbudowę, rozbudowę, przebudowę napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV.

3. Wskazuje się na rysunku planu obszar możliwego występowania gruntów o obniżonej nośności, na którym mogą występować niekorzystne warunki dla posadowienia obiektów budowlanych.

4. Wskazuje się na rysunku planu grunty zadrzewione Lzr na których mogą występować niekorzystne warunki dla budownictwa.

5. Wyznacza się fragment rzeki lub stawu do skanalizowania lub zmiany przebiegu z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego.

6. Zakazuje się realizacji składowisk opału i odpadów, złomowisk.

§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. W zakresie zaopatrzenia terenu, przeznaczonego w planie na cele zabudowy, w infrastrukturę techniczną zbiorowych systemów uzbrojenia w:

- 1) sieć wodociągową;
- 2) sieć kanalizacyjną;
- 3) sieć gazową;
- 4) sieć elektroenergetyczną;
- 5) sieć telekomunikacyjną.

2. W zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się zachowanie istniejącej infrastruktury technicznej z możliwością modernizacji i przebudowy;
- 2) ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym w liniach rozgraniczających terenu drogi zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) nakazuje się lokalizowanie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających tereny KDD zgodnie z przepisami odrębnymi, w taki sposób, aby ich lokalizacja nie kolidowała z docelowym zagospodarowaniem terenu;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów, nie wymienionych w pkt 3, zgodnie z przepisami odrębnymi i w sposób nie kolidujący z zagospodarowaniem terenu;
- 5) ustala się maksymalną wysokość obiektów infrastruktury technicznej – 15 m, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej.

3. Zasady obsługi w infrastrukturą techniczną:

- 1) zaopatrzenie w wodę:
 - a) ustala się zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo - gospodarczych z sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm lokalizowanej w terenie dróg KDD w obszarze planu oraz dróg poza obszarem planu,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych do czasu wybudowania sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) nakazuje się uwzględnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzanie ścieków komunalnych:
 - a) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy przewodów nie mniejszej niż 200 mm do oczyszczalni ścieków poza obszarem planu,
 - b) dopuszcza się realizację kanalizacji ciśnieniowej o średnicy nie mniejszej niż 40 mm,
 - c) dopuszcza się sytuowania lokalnych urządzeń zbiornikowo - tłocznych (pompowni);
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
 - a) ustala się odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do ziemi lub zbiorników retencyjnych na terenie własnym i zagospodarowanie ich na powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, w sytuacji braku możliwości odprowadzania na własny teren nieutwardzony, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) nakazuje się podczyszczanie wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych powierzchni, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji ścieków sanitarnych lub komunalnych oraz na jezdnie dróg,
 - e) zakazuje się zmiany kierunku i natężenia odpływu wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla terenów sąsiednich,
 - f) nakazuje się docelowe odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów dróg bezpośrednio do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej przewodami o średnicy nie mniejszej niż 200 mm;
- 4) zasilanie w energię elektryczną:
 - a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii, o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie w gaz:
 - a) ustala się zasilanie z sieci gazowej średniego ciśnienia przewodami o średnicy, co najmniej 32 mm,
 - b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników gazowych dla celów bytowych i gospodarczych;
- 6) zaopatrzenie w ciepło:

- a) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła lub z sieci ciepłowniczej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się wytwarzanie ciepła z odnawialnych źródeł energii, o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji, zgodnie z w przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie telekomunikacyjne: ustala się obsługę z sieci telekomunikacyjnej;
- 8) w zakresie gospodarki odpadami:
- a) ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ustala się nakaz selektywnego gromadzenia odpadów w ramach obowiązującego systemu utrzymania porządku i czystości w gminie.

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

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

- 1) ustala się podstawowy układ drogowy służący powiązaniom zewnętrznym i wewnętrznym obszaru objętego planem, poprzez wydzielone liniami rozgraniczającymi drogi publiczne klasy dojazdowej KDD położone w obszarze planu;
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną od strony przylegających do obszaru planu dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się dostęp do działek budowlanych poprzez wydzielone dojścia i dojazdy, przy czym:
 - a) ustala się szerokość dojazdu nie mniejszą niż 8 m,
 - b) ustala się obowiązek zakończenia dojazdów do nieruchomości służących obsłudze więcej niż 4 nieruchomości placem do zawracania o średnicy nie mniejszej niż 12,5 m,
 - c) dopuszcza się miejscowe zawężenie na szerokość nie mniejszą niż 5 m, w przypadku, gdy istniejące zagospodarowanie trwale uniemożliwia wydzielenie dojazdu do nieruchomości;
- 4) dopuszcza się dostęp do działek budowlanych poprzez sięgacze o szerokości nie mniejszej niż 5 m i maksymalnej długości 60 m;
- 5) ustala się zapewnienie odpowiednich dojazdów pożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przeciwpożarowej;

2. Zasady parkowania i sposoby realizacji miejsc do parkowania:

- 1) nakazuje się realizację miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej, na której sytuowana jest inwestycja, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny (liczone z miejscami w garażach),
- 3) dla usług handlu – 3 miejsca do parkowania na 50 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal handlowy,
- 4) dla pozostałych usług nie mniej niż 2 miejsca do parkowania,
- 5) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb,
- 6) ustala się realizację miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie przewidzianej w przepisach odrębnych.

§ 13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) ustala się dla napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV skablowanie w okresie nie dłuższym niż 15 lat;
- 2) dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu, do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu;
- 3) zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z przeznaczeniem terenu, z wyłączeniem obiektów niezbędnych na czas budowy.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

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

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, usługi jako wbudowane usługowe lokale użytkowe, dojścia i dojazdy, infrastruktura techniczna;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 6,
- b) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane,
- c) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnej z uwzględnieniem położenia na gruntach o obniżonej nośności,
- d) ustala się na jednej działce budowlanej realizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego, z usługami lub bez usług,
- e) ustala się możliwość realizacji na działce budowlanej drugiego i kolejnych budynków mieszkalnych wyłącznie na zasadach określonych w planie,
- f) dopuszcza się realizację usług w formie wbudowanego usługowego lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, z uwzględnieniem lit. g,
- g) dopuszcza się realizację usług handlu do 50 m² powierzchni sprzedaży,
- h) ustala się zasady lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości zgodnie z § 6 ust. 3,
- i) ustala się następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
 - minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - maksymalna intensywność zabudowy: 0,8,
 - maksymalna wysokość zabudowy 12 m, przy czym: 12 m dla budynków mieszkalnych, 6 m dla budynków gospodarczych i garaży,

j) ustala się kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów zgodnie z § 6 ust. 4,

k) ustala się geometrię dachów zgodnie z § 6 ust. 5,

l) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:

- 600 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego jednolokalowego,
- 1200 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego dwulokalowego;

3) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 7;

4) szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: zgodnie z § 9;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych zgodnie z § 10, przy czym:

- a) na terenach 1MN, 2MN w zasięgu obszaru możliwego występowania gruntów o obniżonej nośności zgodnie z § 10 ust. 3,

- b) na terenie 1MN w zasięgu gruntów zadrzewionych Lzr zgodnie z § 10 ust. 4;
- 6) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej** zgodnie z § 11;
- 7) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:** zgodnie z § 12, przy czym:
- a) ustala się obsługę komunikacyjną terenów:
- 1MN z dróg publicznych klasy dojazdowej: 1KDD, 2KDD,
 - 2MN z drogi publicznej klasy dojazdowej 1KDD,
- b) dopuszcza się dostęp poprzez dojazdy lub sięgacze,
- 8) **zasady parkowania i sposoby realizacji miejsc do parkowania:** zgodnie z § 12 ust. 2;
- 9) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zgodnie z § 13;
- 10) **określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4** ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 10%.

§ 15. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MN-U i 2MN-U, ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

a) przeznaczenie podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- zabudowa usługowa,

b) przeznaczenie towarzyszące: garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, urządzenia budowlane, parkingi, infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy;

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

a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 6;

b) ustala się na jednej działce budowlanej realizację:

- jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego z wbudowanym usługowym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego usługowego lokalu użytkowego,
- jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego z wbudowanym usługowym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego usługowego lokalu użytkowego oraz jednego budynku usługowego,
- lub tylko jednego budynku usługowego,

c) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane,

d) dopuszcza się realizację usług w formie wbudowanego usługowego lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, z uwzględnieniem lit. e,

e) dopuszcza się realizację usług handlu do 400 m² powierzchni sprzedaży,

f) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnej z uwzględnieniem położenia na gruntach o obniżonej nośności,

g) ustala się zasady lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości zgodnie z § 6 ust. 3,

h) ustala się następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:

- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%
- minimalną intensywność zabudowy: 0,1,
- maksymalną intensywność zabudowy: 1,2,

- maksymalną wysokość zabudowy: 15 m, przy czym 12 m dla budynków mieszkalnych i usługowych, 6 m dla budynków portierni, gospodarczych lub garaży,
 - i) ustala się kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów zgodnie z § 6 ust. 4,
 - j) ustala się geometrię dachów zgodnie z § 6 ust. 5,
 - k) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - 600 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego jednolokalowego,
 - 1200 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego dwulokalowego,
 - 1200 m² dla jednego budynku usługowego;
- 3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:** zgodnie z § 7;
- 4) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:** zgodnie z § 9;
- 5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych** zgodnie z § 10, przy czym:
- a) na terenie 1MN-U napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV do skablowania zgodnie z § 10 ust. 2,
 - b) na terenach 1MN-U, 2MN-U w zasięgu obszaru możliwego występowania gruntów o obniżonej nośności zgodnie z § 10 ust. 3,
 - c) na terenie 1MN-U w zasięgu obszaru zadrzewień zgodnie z § 10 ust. 4;
- 6) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:** zgodnie z § 11;
- 7) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:** zgodnie z § 12, przy czym:
- a) ustala się obsługę komunikacyjną terenów:
 - 1MN-U z drogi publicznej klasy dojazdowej 1KDD oraz z drogi (ul. Wylotowa) poza obszarem planu,
 - 2MN-U z drogi publicznej klasy dojazdowej 1KDD,
 - b) dopuszcza się dostęp poprzez dojazdy lub sięgacze;
- 8) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:** zgodnie z § 12 ust. 2;
- 9) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zgodnie z § 13, przy czym na terenie 1MN-U napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV do skablowania zgodnie z § 13 pkt 1;
- 10) **określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 10%.**
- § 16. Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS ustala się:
- 1) **przeznaczenie terenu:**
- a) przeznaczenie podstawowe:
 - 1WS, 2WS teren wód powierzchniowych śródlądowych – rzeka Basinka,
 - 3WS, 4WS teren wód powierzchniowych śródlądowych – staw,
 - 5 WS teren wód powierzchniowych śródlądowych – rów,
 - b) przeznaczenie towarzyszące: zieleń nadbrzeżna, urządzenia wodne, skarpy, pomosty – wykorzystywane do celów sportowo – rekreacyjnych;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzenne oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- a) ustala się zachowanie istniejącego układu hydrograficznego rzeki oraz jej ochronę przed zasypywaniem, zanieczyszczeniem, likwidacją oraz osuszaniem,
 - b) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 95%
 - c) ustala się maksymalną wysokość obiektów zabudowy 3,5 m;
- 3) **zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:** zgodnie z § 7;
 - 4) **wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** zgodnie z § 8;
 - 5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych** zgodnie z § 10, przy czym na terenach 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS w zasięgu obszaru możliwego występowania gruntów o obniżonej nośności zgodnie z § 10 ust. 3;
 - 6) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:** zgodnie z § 11;
 - 7) **zasady obsługi komunikacyjnej:** ustala się obsługę komunikacyjną terenów:
 - a) 1WS z drogi publicznej klasy dojazdowej 1KDD, poprzez tereny: 1Z, 2Z,
 - b) 2WS z drogi publicznej klasy dojazdowej 1KDD, poprzez tereny: 3Z, 4Z,
 - c) 3WS z drogi publicznej klasy dojazdowej 1KDD,
 - d) 4WS z drogi publicznej klasy dojazdowej 1KDD,
 - e) 5WS z drogi publicznej klasy dojazdowej 1KDD, poprzez tereny: 4Z, 2MN;
 - 8) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zgodnie z § 13;
 - 9) **ustala 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%.
- § 17. Dla terenów zieleni w ciągach ekologicznych oznaczonych na rysunku planu symbolem **1Z, 2Z, 3Z i 4Z**, ustala się:
- 1) **przeznaczenie terenu:**
 - a) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni w ciągach ekologicznych,
 - b) przeznaczenie towarzyszące: zbiorniki retencyjne, infrastruktura techniczna;
 - 2) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - a) ustala się następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 90%,
 - maksymalną wysokość zabudowy 12 m,
 - b) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 1 500 m²;
 - 3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:** zgodnie z § 7;
 - 4) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:** zgodnie z § 9;
 - 5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych** zgodnie z § 10, przy czym:
 - a) na terenach 1Z, 2Z, 3Z, 4Z w zasięgu obszaru możliwego występowania gruntów o obniżonej nośności zgodnie z § 10 ust. 3,
 - b) na terenach 1Z, 3Z w zasięgu gruntów zadrzewionych Lzr zgodnie z § 10 ust. 4;
 - 6) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:** zgodnie z § 11;
 - 7) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji** zgodnie z § 12:
 - a) ustala się obsługę komunikacyjną terenów:

- 1Z z drogi publicznej klasy dojazdowej 1KDD,
- 2Z z drogi publicznej klasy dojazdowej 1KDD,
- 3Z z drogi publicznej klasy dojazdowej 1KDD,
- 4Z z drogi publicznej klasy dojazdowej 1KDD,

b) dopuszcza się obsługę poprzez przyległe tereny MN lub MN-U,

c) dopuszcza się dostęp poprzez dojazdy lub sięgacze,

d) ustala się zakaz lokalizacji miejsc do parkowania;

- 8) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zgodnie z § 13;
- 9) **ustala 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 terenów dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDD** i **2KDD**, ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej,

b) przeznaczenie towarzyszące: chodniki, zieleń urządzone, ogólnodostępne powiązania pieszo - rowerowe, infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą, miejsca do parkowania, rowy oraz urządzenia związane z odwodnieniem;

2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

a) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 1%,

b) szerokość pasa drogowego wyznaczonego przez linie rozgraniczające, zgodnie z rysunkiem planu:

- dla drogi 1KDD: zmienna od 9 m do 10,5 m, z narożnym ścięciem linii rozgraniczających,

- dla drogi 2KDD – część ulicy Wylotowej: zmienna od 5 m do 6 m, z narożnym ścięciem linii rozgraniczających w rejonie skrzyżowania,

c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 15 m;

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

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

5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych** zgodnie z § 10, przy czym:

a) na terenie 1KDD napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV do skablowania zgodnie z § 10 ust. 2,

b) na terenach 1KDD, 2KDD w zasięgu obszaru możliwego występowania gruntów o obniżonej nośności zgodnie z § 10 ust. 3,

c) na terenie 1KDD w zasięgu gruntów zadrzewionych Lzr zgodnie z § 10 ust. 4,

d) na terenie 1KDD fragment rzeki lub stawu do skanalizowania lub zmiany przebiegu z zgodnie z § 10 ust. 4;

6) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:** zgodnie z § 11;

7) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zgodnie z § 13, przy czym na terenie 1KDD napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV do skablowania zgodnie z § 13 pkt 1;

8) **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**

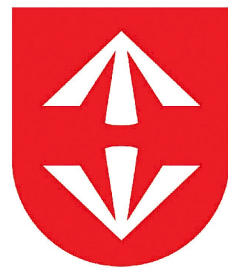
§ 19. Z dniem wejścia w życie planu, na obszarze objętym niniejszym planem, tracą moc ustalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w gminie Grodzisk Mazowiecki dla części miejscowości Kałużczyn” przyjętego uchwałą Nr 122/2007 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 27 czerwca 2007 r., opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego Nr 216 z dnia 26 października 2007 r. poz. 6211.

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

§ 21. 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 TERENU WSI KAŁĘCZYN PRZY ZACHODNIEJ OBWODNICY - ETAP II

RYSUNEK PLANU SKALA 1 : 1 000



ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR 1043/2023
RADY MIEJSKIEJ
W GRODZISKU MAZOWIECKIM
Z DNIA 25 PAŹDZIERNIKA 2023 R.



LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- ZWYMIAROWANA ODLEGŁOŚĆ W METRACH
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY DLA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY DLA ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- NAWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 KV DO SKALOWANIA
- FRAGMENT RZEKI LUB STAWU DO SKANALIZOWANIA LUB ZMIANY PRZEBIEGU

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG
- TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- TEREN ZIELENI
- TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ

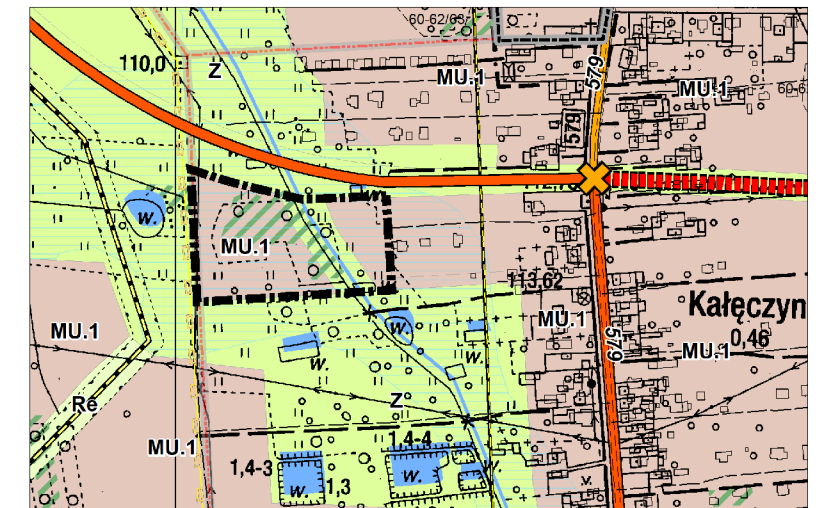
OZNACZENIA ELEMENTÓW INFORMACYJNYCH PLANU WYNIKAJĄCYCH Z WYMOGÓW PRZEPISÓW ODREBNYCH

- OBSZAR MOŻLIWEGO WYSTĘPOWANIA GRUNTÓW O OBNIŻONEJ NOŚNOŚCI

INFORMACJE

- GRANICA DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ, NUMER EWIDENCYJNY DZIAŁKI
- GRANICA KONTURU KLASYFIKACYJNEGO OZNACZENIE KONTURU KLASYFIKACYJNEGO
- ZWYMIAROWANA ODLEGŁOŚĆ W METRACH - POZA OBSZAREM PLANU
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TEREN O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA - POZA OBSZAREM PLANU
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY - POZA OBSZAREM PLANU
- NIEAKTUALNY ZASIĘG CIEKU WODNEGO LUB STAWU
- GRUNTY ZADRZEWIONE Lzr

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



LEGENDA

- OBSZAR OBJĘTY MPZP
- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO STUDIUM (GRANICE ADMINISTRACYJNE GMINY)
- GRANICE ADMINISTRACYJNE MIASTA
- GRANICE ADMINISTRACYJNE WSI
- USTALENIA STUDIUM**
- POLITYKA PRZESTRZENNA**
- OBSZARY, DLA KÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MPZP
- TERENY ZURBANIZOWANE - KATEGORIE PRZEZNACZENIA TERENÓW**
- TERENY ZABUDOWANE**
- MU.1 - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ MIEJSKIEJ
- Z - TERENY ZIELENI CIĄGÓW EKOLOGICZNYCH
- TERENY NIEZURBANIZOWANE - KATEGORIE PRZEZNACZENIA TERENÓW**
- Re - TERENY ROLNICZE - UŻYTKI ZIEŁONE O ZNACZENIU PRZYRODNICZYM
- TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- OZNACZENIA INFORMACYJNE OGRANICZENIA WYNIKAJĄCE Z ISTNIEJĄCYCH UWARUNKOWAŃ ORAZ PRZEPISÓW ODREBNYCH**
- OBSZARY O NIEKORZYSTNYCH WARUNKACH DLA BUDOWNICTWA**
- TERENY MOŻLIWEGO WYSTĘPOWANIA GRUNTÓW O OBNIŻONEJ NOŚNOŚCI
- TERENY ZADRZEWIEN
- ZABYTKI ARCHEOLOGICZNE**
- STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ - STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
- STREFY UCIAŹLIWOŚCI POWODOWANYCH ISTNIEJĄCYM LUB PROJEKTOWANYM ZAGOSPODAROWANIEM I UŻYTKOWANIEM TERENU**
- STREFY OCHRONNE WOKÓŁ OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**
- WĘZŁY KOMUNIKACYJNE**
- SKRZYŻOWANIA NA DRODZE (ULICY) GŁÓWNEJ I GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO
- KOMUNIKACJA**
- UKŁAD KOMUNIKACJI DROGOWEJ**
- ISTNIEJĄCA DROGA (ULICA) GŁÓWNA
- ISTNIEJĄCA DROGA (ULICA) ZBIORCZA
- PROJEKTOWANA DROGA (ULICA) GŁÓWNA RUCHU PRZYSPIESZONEGO
- GAZOCIĄGI**
- GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- GAZOCIĄG ŚREDNIEGO CIŚNIENIA
- INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM**
- PROJEKTOWANA DROGA (ULICA) GŁÓWNA RUCHU PRZYSPIESZONEGO
- GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA

UKŁADY WSPÓLRZĘDNYCH PL - 2000 STREFA 7
NR LICENCJI MAPY ZASADNICZEJ: PODGIK.6642.3499.2022_1405_P
Z DNIA 18-10-2022 STAROSTWO POWIATU GRODZISKIEGO
POWIATOWY OŚRODEK DOKUMENTACJI GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ

CAŁY OBSZAR PLANU ZNAJDUJE SIĘ W ZASIĘGU GRANIC GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH GZWP NR 2151 „SUBNIECKA WARSZAWSKA – CZĘŚĆ CENTRALNA

SPORZĄDZAJĄCY:	Burmistrz Grodziska Mazowieckiego
GŁÓWNY PROJEKTANT:	mgr inż. Aleksandra Niebrzydowska-Macewicz (WA-440) mgr inż. Magdalena Kuźmińska
ZESPÓŁ AUTORSKI:	mgr inż. Marta Jankowska mgr inż. Agnieszka Łapa-Zelechowska (WA-444) mgr inż. arch. Anna Markert (WA-122) tech. Urszula Ogłędzka
WSPÓŁPRACA:	mgr Leszek Szczepaniak

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr 1043/2023
Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim
z dnia 25 października 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu wsi Kałęczyn przy Zachodniej Obwodnicy - etap II

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.), Rada Miejska w Grodzisku Mazowieckim stwierdza:

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu wsi Kałęczyn przy Zachodniej Obwodnicy - etap II był wyłożony do publicznego wglądu w okresie od dnia **17 maja 2023 r.** do dnia **9 czerwca 2023 r.**

W wyznaczonym terminie zgłaszania uwag, czyli do dnia **30 czerwca 2023 r.** nie wniesiono uwag.

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

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr 1043/2023
Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim
z dnia 25 października 2023 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 terenu wsi Kałęczyn przy Zachodniej Obwodnicy - etap II.

Na podstawie art. 20 ust. 1 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 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 terenu wsi Kałęczyn przy Zachodniej Obwodnicy - etap II.

§ 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 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) stanowią zadania własne gminy.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części terenu wsi Kałęczyn przy Zachodniej Obwodnicy - etap II, obejmują:

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

§ 2.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to realizacja robót budowlanych obejmujących:
 - 1) gminne drogi, ulice, mosty, place oraz organizację ruchu drogowego;
 - 2) wodociągi i zaopatrzenie w wodę;
 - 3) kanalizację sanitarną, usuwanie i oczyszczanie ścieków komunalnych;
 - 4) utrzymanie czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych;
 - 5) wysypiska i unieszkodliwianie odpadów komunalnych;
 - 6) zaopatrzenie w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.
2. Infrastruktura techniczna w obszarze planu oraz w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru planu jest już zrealizowana i może w zależności od potrzeb podlegać rozbudowie, przebudowie lub modernizacji.
3. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to: realizacja robót budowlanych obejmujących drogi KDD, 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 o ochronie środowiska;
- 2) sposób realizacji inwestycji określony w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, określonej w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2023 r. poz. 877 z późn. zm.), o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu;
- 3) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w przepisach ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (Dz. U. z 2023 r., poz. 295);
- 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 1270 z późn. zm.) przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miejskiej;
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy przyjmuje 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 (Dz. U. z 2023 r., poz. 537) na podstawie wieloletnich programów inwestycyjnych.
3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie przepisów ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 295).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 1043/2023
Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim
z dnia 25 października 2023 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę