



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 9 kwietnia 2024 r.

Poz. 4050

UCHWAŁA NR 1107/2024 RADY MIEJSKIEJ W GRODZISKU MAZOWIECKIM

z dnia 31 stycznia 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu wsi Szczęsne nad rzeką Rokicianką w gminie Grodzisk Mazowiecki – Etap I

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688) oraz na podstawie Uchwały Nr 713/2022 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 23 lutego 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania **przestrzennego dla części terenu wsi Szczęsne nad rzeką Rokicianką w gminie Grodzisk Mazowiecki** oraz Uchwały Nr 1106/2024 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 31 stycznia 2024 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. Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu wsi Szczęsne nad rzeką Rokicianką – Etap I w gminie Grodzisk Mazowiecki, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar, którego granice przedstawione są na rysunku planu.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały 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;
- 5) rów do skanalizowania;
- 6) granica strefy ochrony konserwatorskiej – zabytek archeologiczny;
- 7) strefa zieleni stanowiąca element ciągu przyrodniczego;
- 8) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów.

2. Wskazuje się, oznaczone na rysunku planu elementy informacyjne wynikające z wymogów przepisów odrębnych: strefa ochronna terenu Resortu Obrony Narodowej.

3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu niewymienione w ust. 1 i 2 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 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) granice i sposób zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 13) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 14) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 15) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

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

- 1) zasad ochrony krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej;

- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4) krajobrazów priorytetowych, ponieważ nie zostały ustanowione.

§ 4. 1. Ilekroć w planie jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach, w tym stropodach, o dowolnym układzie głównych połączeń dachowych, których kąt nachylenia nie przekracza 12°;
- 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) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, przed którą nie mogą być wysunięte budynki, chyba, że ustalenia planu stanowią inaczej; 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) miejsc do parkowania,
 - f) dojazdów;
- 4) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć część działki budowlanej na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana, nieutwardzona, a także wody powierzchniowe; za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków i budowli;
- 5) 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;
- 6) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, 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;
- 7) przeznaczeniu towarzyszącym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe lub dopuszczalne, stanowiące uzupełnienie przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego, które nie zmienia charakteru tego przeznaczenia;
- 8) sięgaczu – należy przez to rozumieć wysuniętą część działki, przez którą odbywa się dostęp do drogi publicznej; sięgacz nie jest frontem działki;
- 9) strefa zieleni stanowiąca element ciągu przyrodniczego - należy przez to rozumieć pas zieleni o szerokości od 8 m do 16 m, z możliwością przerwania w miejscach sytuowania wjazdów, dojazdów, bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. obiektów infrastruktury technicznej itp.);
- 10) usługach – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, z wykluczeniem wytwarzania dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, 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 (takie jak: 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); z wykluczeniem lokowania domów

weselnym, stacji paliw, warsztatów obsługi pojazdów, składowisk opału i odpadów, złomowisk oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 200 m², chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;

- 11) zabudowie bliźniaczej – należy przez to rozumieć dwa budynki mieszkalne jednorodzinne rozdzielone ścianami oddzielenia przeciwpożarowego z dylatacją pomiędzy nimi i pozostałych elewacjach usytuowanych swobodnie;

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

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

- 1) MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) MNB – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
- 3) U – teren usług;
- 4) ZP – teren zieleni urządzonej;
- 5) WS - teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 6) KDL – teren drogi lokalnej;
- 7) KDD – teren drogi dojazdowej;
- 8) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Dla każdego z terenów oznaczonego symbolem cyfrowo - literowym ustala się przeznaczenie określone w ustaleniach szczegółowych.

3. Ustala się, że granicami terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym są linie rozgraniczające tereny: drogi dojazdowej 1KDD, 2KDD, drogi lokalnej 1KDL.

4. Ustala się, że granicami terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym są linie rozgraniczające terenu 2WS – rzeka Rokicianka.

5. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego, zgodnych z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania terenów ustalonych w planie oraz z przepisami odrębnymi, na terenie innym niż wymieniony w ust 3 i 4.

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

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

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się, że działalność usługowa nie może powodować przekraczania dopuszczalnych norm w zakresie emisji szkodliwych substancji, promieniowania elektromagnetycznego, hałasu oraz wibracji poza działkę budowlaną, na której jest prowadzona, a w przypadku zlokalizowania lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym – poza lokal użytkowy, w którym jest prowadzona działalność;
- 2) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, dróg, infrastruktury technicznej, inwestycji z zakresu łączności publicznej oraz przeznaczeń ustalonych w planie, 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 dla zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia awarii przemysłowej;
- 5) zakazuje się odprowadzania ścieków do ziemi i wód, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) nakazuje się podczyszczenie wód opadowych, z powierzchni utwardzonych komunikacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) nakazuje się zapewnienie standardu akustycznego, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, w przypadku realizacji na terenie lub jego części:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – należy traktować tereny MNW, MNB lub ich część, jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży – należy traktować te części terenu MNW, MNB, jako tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 8) ustala się na każdej działce budowlanej minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
- 9) nakazuje się ograniczenie wycinki istniejących drzew i krzewów do minimum niezbędnego dla realizacji przeznaczenia terenu, przy czym dopuszcza się usunięcie drzewa lub krzewu z terenu nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) ustala się strefę zieleni stanowiącą element ciągu przyrodniczego;
- 11) cały obszar planu znajduje się w zasięgu granic Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 2151 „Subniecka Warszawska – część centralna”, w którym obowiązują przepisy odrębne.

§ 8. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów, w tym:
 - a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalną wysokość zabudowy;
- 2) ustala się lokalizowanie nowych budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 3) ustala się zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów:
 - a) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków na działce budowlanej i stosowanie odcieni elewacji spośród kolorów: białego, beżowego, kremowego, brązowego i szarego, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się stosowanie odcieni elewacji spoza wyznaczonych w lit. a 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) ustala się pokrycie dachów dachówką ceramiczną, betonową lub blachodachówką, w odcieniach spośród kolorów brązowego, czerwonego, grafitowego, czarnego,

- d) ustalenia lit. a i c nie dotyczą materiałów elewacyjnych oraz pokrycia dachów 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;
- 4) ustala się zasady parkowania i sposób realizacji miejsc do parkowania:
- a) ustala się miejsca do parkowania na działkach budowlanych, na których realizowana jest inwestycja,
- b) ustala się następujące wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania:
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza – 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny (liczone z miejscami w garażach),
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca – 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny (liczone z miejscami w garażach),
 - usługi – 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal,
 - dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb,
- c) ustala się realizację miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie przewidzianej w przepisach odrębnych.

§ 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustala się oznaczoną na rysunku planu granicę strefy ochrony konserwatorskiej – zabytek archeologiczny o nr AZP 60-63/27 na terenie 1MNW;
- 2) na terenie położonym w granicach strefy, o której mowa w pkt 1, ustala się obowiązek zachowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 10. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: część obszaru planu położona jest w strefie ochronnej terenu resortu obrony narodowej, w której obowiązują przepisy odrębne.

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

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię działki uzyskiwaną w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, z zastrzeżeniem pkt 3:
- a) na terenie oznaczonym symbolem MNB:
- 750 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego jednolokalowego w zabudowie bliźniaczej,
 - 1500 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego w zabudowie bliźniaczej,
- b) na terenach oznaczonych symbolem MNW:
- 1500 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego jednolokalowego,
 - 3000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego dwulokalowego,
- c) na terenie oznaczonym symbolem U: 1500 m² dla jednego budynku usługowego,
- d) na terenach oznaczonych symbolami: 1ZP, 4ZP: 10 000 m²,
- e) dla urządzeń infrastruktury technicznej: 1 m²,
- f) ustala się minimalną szerokość frontu działki uzyskiwanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
- na terenie oznaczonym symbolem MNB: 15 m,
 - na terenach oznaczonych symbolem MNW: 20 m
 - na terenie oznaczonym symbolem U: 20 m,
 - na terenach oznaczonych symbolami: 1ZP, 4ZP: 20 m,

- dla urządzeń infrastruktury technicznej: 1 m;

g) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 60° do 120°, z wyjątkiem tworzenia trójkątów widoczności i placów do zawracania dla których dopuszcza się kąt w przedziale od 45° do 135°;

3) dopuszcza się uzyskiwanie, w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, działek o parametrach innych niż określone w pkt 2 wyłącznie pod komunikację.

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

1) nakazuje się zachowanie strefy zieleni stanowiącej element ciągu przyrodniczego, zgodnie z rysunkiem planu, w pasie 8 - 16 m na terenach 2MNW, 3MNW, 4MNW;

2) wskazuje się na rysunku planu obszar zadrzewień oznaczony jako użytek gruntu Lz, Lzr, na terenach: 1ZP, 4ZP, 5ZP, 2KDD na którym mogą występować niekorzystne warunki dla budownictwa;

3) wskazuje się na rysunku planu teren możliwego występowania gruntów o obniżonej nośności na terenach: 1MNB, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 1U, 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP, 8ZP, 1KDL, 2KDD, 1KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR;

4) ustala się, na terenach: 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 1U, 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 8ZP, 7ZP, 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 1KDL, 1KDD, 2KDD, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, uwzględnianie położenia w oznaczonej na rysunku planu strefie ochronnej terenu resortu obrony narodowej.

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

1) ustala się powiązanie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogę publiczną – ul. Orlą biegnącą wzdłuż zachodniej granicy planu (w części w obszarze planu) oraz ulicą Fiołkową 2KDD;

2) dopuszcza się dostęp do działek budowlanych poprzez dojazdy, przy czym:

a) ustala się szerokość dojazdu nie mniejszą niż 8 m,

b) ustala się obowiązek zakończenia dojazdu obsługującego więcej niż 4 działki budowlane, placem do zawracania o średnicy nie mniejszej niż 12,5 m;

3) dopuszcza się realizację sięgaczy o szerokości nie mniejszej niż 5 m i maksymalnej długości nie większej niż 60 m.

§ 14. 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 terenu w:

a) sieć wodociągową,

b) sieć kanalizacyjną,

c) sieć gazową,

d) sieć elektroenergetyczną,

e) sieć telekomunikacyjną;

2) ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym:

a) z siecią wodociągową zlokalizowaną w 2KDD - ul. Fiołkowej, ul. Orlej (w części w obszarze planu), 1KDD, 1KR, 3KR, 4KR, 6KR,

b) z siecią kanalizacyjną zlokalizowaną w 2KDD - ul. Fiołkowej, ul. Orlej (w części w obszarze planu), 1KDD, 1KR, 3KR, 4KR, 6KR,

c) z siecią gazociągową zlokalizowaną w 2KDD - ul. Fiołkowej, ul. Orlej (w części w obszarze planu), 1KR, 4KR,

d) z siecią elektroenergetyczną średniego napięcia zlokalizowaną w 2KDD - ul. Fiołkowej, ul. Orlej (w części w obszarze planu), 1KDD, 1KR, 3KR, 4KR, 6KR,

e) z siecią telekomunikacyjną zlokalizowaną w 2KDD - ul. Fiołkowej, ul. Orlej (w części w obszarze planu);

3) w stosunku do urządzeń infrastruktury technicznej:

a) ustala się lokalizowanie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających tereny dróg KDL, KDD, KR, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej w dojazdach,

c) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej, w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny,

d) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w liniach rozgraniczających tereny nie wymienione w lit. a, zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) ustala się maksymalną wysokość obiektów infrastruktury technicznej – 10 m, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej,

f) nakazuje się stosowanie kablowych linii podziemnych w przypadku budowy nowych i rozbudowy istniejących sieci elektroenergetycznych.

2. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:

1) zaopatrzenie w wodę:

a) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm,

b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych, do czasu podłączenia do sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) nakazuje się uwzględnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) odprowadzanie ścieków:

a) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy nie mniejszej niż 200 mm,

b) dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych i wywóz do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków, do czasu podłączenia do sieci kanalizacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:

a) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z dojazdów do sieci kanalizacji deszczowej, rowów lub zbiorników, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) dopuszcza się możliwości odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenu działki budowlanej do sieci kanalizacji deszczowej, w sytuacji braku możliwości odprowadzania na własny teren nieutwardzony, zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) zakazuje się odprowadzania wód opadowych lub roztopowych z terenu działki budowlanej do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) zakazuje się w granicach działki budowlanej zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zaopatrzenie w energię elektryczną:

a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,

b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii, z wyjątkiem energii wiatru, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) zaopatrzenie w gaz:

- a) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego ciśnienia przewodami o średnicy nie mniejszej niż 32 mm,
- b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników gazowych dla celów bytowych i gospodarczych;
- 6) zaopatrzenie w ciepło:
 - a) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się wytwarzanie ciepła z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii, z wyjątkiem energii wiatru, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) obsługa telekomunikacyjna: ustala się zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne z sieci telekomunikacyjnej;
- 8) gospodarka odpadami: ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi oraz gminnymi przepisami porządkowymi.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MNB, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza,
 - b) towarzyszące: infrastruktura techniczna, dojazdy;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu zgodnie z §6;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z §7;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się na jednej działce budowlanej realizację nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej,
 - b) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży jako budynków wolno stojących, z zastrzeżeniem ujednoczenia ich kolorystyki oraz pokrycia dachów z budynkiem mieszkalnym,
 - c) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnej,
 - d) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) ustala się następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%,
 - minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01,
 - maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,9,
 - maksymalna wysokość zabudowy: 12 m, przy czym: 12 m dla budynków mieszkalnych, 6 m dla budynków gospodarczych i garaży,
 - f) ustala się zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów zgodnie z §8 pkt 3,
 - g) ustala się zasady parkowania i sposób realizacji miejsc do parkowania zgodnie z §8 pkt 4;
 - h) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - 750 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego jednolokalowego w zabudowie bliźniaczej,
 - 1500 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego w zabudowie bliźniaczej;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym zgodnie z §11;

- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy zgodnie z §12;
- 7) obsługa komunikacyjna terenów:
 - a) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi IKR,
 - b) dopuszcza się dostęp do nieruchomości poprzez dojazdy lub sięgacze zgodnie z §13;
- 8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §14;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
 - a) dopuszcza się do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu,
 - b) dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezbędnych w czasie budowy i modernizacji;
- 10) stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 1%.

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MNW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) towarzyszące: infrastruktura techniczna, dojazdy, rowy odwadniające, zbiorniki retencyjne;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu zgodnie z §6;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z §7;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w granicy strefy ochrony konserwatorskiej – zabytek archeologiczny zgodnie z §9;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się na jednej działce budowlanej realizację nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego,
 - b) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży jako budynków wolno stojących, z zastrzeżeniem ujednolicenia ich kolorystyki oraz pokrycia dachów z budynkiem mieszkalnym,
 - c) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
 - d) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) ustala się następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%,
 - minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01,
 - maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,9,
 - maksymalna wysokość zabudowy: 12 m, przy czym: 12 m dla budynków mieszkalnych, 6 m dla budynków gospodarczych i garaży,
 - f) ustala się zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów zgodnie z §8 pkt 3,
 - g) ustala się zasady parkowania i sposób realizacji miejsc do parkowania zgodnie z §8 ust. 4;
 - h) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - 1500 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego jednolokalowego,
 - 3000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego dwulokalowego;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, zgodnie z §11;

- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy zgodnie z §12;
- 8) obsługa komunikacyjna terenów:
 - a) ustala się obsługę komunikacyjną terenu 1MNW z dróg: 1KR, 2KR oraz projektowanej drogi KUD (poza obszarem planu, przyległej do obszaru planu),
 - b) dopuszcza się dostęp do nieruchomości poprzez dojazdy lub sięgacze zgodnie z §13;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §14;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
 - a) dopuszcza się do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu,
 - b) dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezbędnych w czasie budowy i modernizacji;
- 11) stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 1%.

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2MNW, 3MNW, 4MNW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) towarzyszące: infrastruktura techniczna, dojazdy, rowy odwadniające, zbiorniki retencyjne;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu zgodnie z §6;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z §7;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się na jednej działce budowlanej realizację nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego,
 - b) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży jako budynków wolno stojących, z zastrzeżeniem ujednolicenia ich kolorystyki oraz pokrycia dachów z budynkiem mieszkalnym,
 - c) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
 - d) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) ustala się następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%,
 - minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01,
 - maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,9,
 - maksymalna wysokość zabudowy: 12 m, przy czym: 12 m dla budynków mieszkalnych, 6 m dla budynków gospodarczych i garaży,
 - f) ustala się zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów zgodnie z §8 pkt 3,
 - g) ustala się zasady parkowania i sposób realizacji miejsc do parkowania zgodnie z §8 pkt 4;
 - h) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - 1500 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego jednolokalowego,
 - 3000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego dwulokalowego,
 - i) zachowuje się zabudowę i prawo do zabudowy na działkach budowlanych wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych, o powierzchni mniejszej niż w pkt 4 lit. h, na zasadach określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;

- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, zgodnie z §11;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy zgodnie z §12;
- 7) obsługa komunikacyjna terenów:
 - a) ustala się obsługę komunikacyjną terenu 2MNW z dróg 2KDD – ul. Fiołkowej, 1KDL – ul. Orlej, 4KR oraz ul. Orlej (w części poza obszarem planu),
 - b) ustala się obsługę komunikacyjną terenu 3MNW z dróg: 2KDD – ul. Fiołkowej oraz 4KR,
 - c) ustala się obsługę komunikacyjną terenu 4MNW z dróg: 1KDD, 2KDD – ul. Fiołkowej, 5KR oraz 6KR,
 - d) dopuszcza się dostęp do nieruchomości poprzez dojazdy lub sięgacze zgodnie z §13;
- 8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §14;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
 - a) dopuszcza się do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu,
 - b) dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezbędnych w czasie budowy i modernizacji;
- 10) stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 1%.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: usługi z zakresu: sportu, rekreacji, wypoczynku, turystyki, kultury, gastronomii, handlu,
 - b) towarzyszące: infrastruktura techniczna, dojazdy, rowy odwadniające, zbiorniki retencyjne;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu zgodnie z §6;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z §7;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się na jednej działce budowlanej realizację nie więcej niż jednego budynku usługowego,
 - b) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
 - c) zakazuje się realizacji usług z zakresu administracji, biur, pośrednictwa finansowego,
 - d) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży jako budynków wolno stojących, z zastrzeżeniem ujednoczenia ich kolorystyki oraz pokrycia dachów z budynkiem usługowym,
 - e) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) ustala się następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%,
 - minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01,
 - maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,9,
 - maksymalna wysokość zabudowy: 12 m, przy czym: 12 m dla budynków usługowych, 6 m dla budynków gospodarczych i garaży,
 - g) ustala się zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów zgodnie z §8 pkt 3,
 - h) ustala się zasady parkowania i sposób realizacji miejsc do parkowania zgodnie z §8 pkt 4;
 - i) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:

- 1500 m² dla jednego budynku usługowego;

- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, zgodnie z §11;
 - 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy zgodnie z §12;
 - 7) obsługa komunikacyjna terenów:
 - a) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z projektowanej drogi KUD (poza obszarem planu, przyległej do obszaru planu) oraz IKR poprzez tereny: 1MNW i 1ZP,
 - b) dopuszcza się dostęp do nieruchomości poprzez dojazdy lub sięgacze zgodnie z §13;
 - 8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §14;
 - 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
 - a) dopuszcza się do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu,
 - b) dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezbędnych w czasie budowy i modernizacji;
 - 10) stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 1%.
- § 19.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1ZP, 4ZP, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: zieleń urządzone, obiekty sportu, rekreacji, turystyki, wypoczynku, gastronomi,
 - b) towarzyszące: infrastruktura techniczna, dojazdy, budowle i urządzenia służące ochronie melioracji wodnych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu zgodnie z §6;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z §7;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) ustala się następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 75 %,
 - minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01,
 - maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,4,
 - maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,
 - c) ustala się zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów zgodnie z §8 pkt 3,
 - d) ustala się zasady parkowania i sposób realizacji miejsc do parkowania zgodnie z §8 pkt 4;
 - e) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 10 000 m²;
 - f) zachowuje się zabudowę i prawo do zabudowy na działkach budowlanych wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych lub zgłoszenia;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, zgodnie z §11;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy zgodnie z §12;
- 7) obsługa komunikacyjna terenów:

- a) ustala się obsługę komunikacyjną terenu 1ZP z drogi 1KR oraz poprzez teren 1MNW,
 - b) ustala się obsługę komunikacyjną terenu 4ZP z dróg: 2KDD – ul. Fiołkowej oraz 1KDD i 3KR;
- 8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §14;
- 9) stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 1%.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2ZP, 3ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP, 8ZP, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe: zieleń urządzona, niekubaturowe obiekty sportu, rekreacji, turystyki, wypoczynku,
 - b) towarzyszące: infrastruktura techniczna, pojazdy, budowle i urządzenia służące ochronie melioracji wodnych,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu zgodnie z §6;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z §7;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy zgodnie z §12;
- 6) obsługa komunikacyjna terenów:
- a) ustala się obsługę komunikacyjną terenu 2ZP z drogi 1KR poprzez tereny: 1ZP i 4WS,
 - b) ustala się obsługę komunikacyjną terenu 3ZP z drogi 1KR poprzez tereny: 1ZP i 4WS,
 - c) ustala się obsługę komunikacyjną terenu 5ZP z drogi 2KDD – ul. Fiołkowej,
 - d) ustala się obsługę komunikacyjną terenu 6ZP z dróg: 2KDD – ul. Fiołkowej oraz z drogi 4KR,
 - e) ustala się obsługę komunikacyjną terenu 7ZP z ul. Orlej (w części poza obszarem planu),
 - f) ustala się obsługę komunikacyjną terenu 8ZP z dróg: 1KDL – ul. Orlej oraz z drogi KUZ (zlokalizowanej poza obszarem planu),
- 7) stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 1%.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1WS, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe - staw wraz z obudową biologicznie czynną, groble, przepusty,
 - b) przeznaczenie towarzyszące: budowle i urządzenia służące obsłudze stawów rybnych i zbiorników retencyjnych oraz ochronie melioracji wodnych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu zgodnie z §6;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z §7;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) zakazuje się zabudowy za wyjątkiem budowli i urządzeń zgodnie z pkt 1 lit. b,
 - b) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 95%;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy zgodnie z §12;
- 6) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z dróg: 1KDD, 3KR oraz poprzez teren 4ZP;
- 7) stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 1%.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2WS, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe – rzeka Rokicianka wraz z obudową biologicznie czynną, groble, przepusty,
 - b) przeznaczenie towarzyszące: budowle i urządzenia służące obsłudze stawów rybnych oraz ochronie melioracji wodnych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu zgodnie z §6;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z §7;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zakazuje się zabudowy za wyjątkiem budowli i urządzeń zgodnie z pkt 1 lit. b,
 - b) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 95%;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy zgodnie z §12;
- 6) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi 1KR poprzez teren 1ZP, z drogi 2KDD – ul. Fiołkowej poprzez tereny 4ZP, 5ZP;
- 7) stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 1%.

§ 23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 3WS, 4WS, 6WS ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe – rowy melioracyjne wraz z obudową biologicznie czynną, przepusty,
 - b) towarzyszące: budowle i urządzenia służące ochronie melioracji wodnych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu zgodnie z §6;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z §7;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zakazuje się zabudowy za wyjątkiem budowli i urządzeń zgodnie z pkt 1 lit. b,
 - b) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 95%;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy zgodnie z §12;
- 6) obsługa komunikacyjna terenów:
 - a) ustala się obsługę komunikacyjną terenu 3WS z drogi 2KDD – ul. Fiołkowej oraz poprzez tereny: 4ZP, 5ZP,
 - b) ustala się obsługę komunikacyjną terenu 4WS z drogi 1KR poprzez tereny: 1ZP, 2ZP, 3ZP oraz z projektowanej drogi KUD (poza obszarem planu, przyległej do obszaru planu),
 - c) ustala się obsługę komunikacyjną terenu 6WS z dróg 2KDD – ul. Fiołkowej, 1KDL – ul. Orlej oraz poprzez tereny: 4KR, 6ZP, 7ZP, 8ZP;
- 7) stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 1%.

§ 24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5WS, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe - staw wraz z obudową biologicznie czynną, groble, przepusty,

- b) przeznaczenie towarzyszące: budowle i urządzenia służące obsłudze stawów rybnych i zbiorników retencyjnych oraz ochronie melioracji wodnych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu zgodnie z §6;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z §7;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zakazuje się zabudowy za wyjątkiem budowli i urządzeń zgodnie z pkt 1 lit. b,
 - b) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 95%;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy zgodnie z §12;
- 6) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi 2KDD – ul. Fiołkowej poprzez teren 5ZP;
- 7) stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 1%.

§ 25. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDL, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej,
 - b) towarzyszące: zieleń urządzona, infrastruktura techniczna urządzenia związane z zapewnieniem ciągłości i przepływu wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu zgodnie z §6;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z §7;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu: od 0 m do 4 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
 - b) dopuszcza się miejsca do parkowania,
 - c) dopuszcza się prowadzenie ruchu rowerowego w liniach rozgraniczających terenu dróg zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy zgodnie z §12;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zgodnie z §13;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z §14;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: dopuszcza się, do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu, zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 9) stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0,1%.

§ 26. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej,
 - b) towarzyszące: zieleń urządzona, rów odwadniający, infrastruktura techniczna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu zgodnie z §6;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z §7;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu:

- 1KDD od 8 m do 19 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania i placem do zawracania,
 - 2KDD od 8,5 m do 10 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
 - b) dopuszcza się miejsca do parkowania,
 - c) dopuszcza się prowadzenie ruchu rowerowego w liniach rozgraniczających terenu dróg zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy zgodnie z §12;
 - 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zgodnie z §13;
 - 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z §14;
 - 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: dopuszcza się, do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu, zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
 - 9) stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0,1%.

§ 27. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: droga wewnętrzna,
 - b) towarzyszące: zieleń urządzonej, rów melioracyjny, infrastruktura techniczna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu zgodnie z §6;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z §7;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu:
 - 1KR od 8 m do 17 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania i placem do zawracania,
 - 2KR 8 m z placem do zawracania,
 - 3KR 6 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
 - 4KR od 5 m do 8 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
 - 5KR, fragment w obszarze planu, 12 m z placem do zawracania,
 - 6KR, fragment w obszarze planu, 12 m,
 - b) dopuszcza się miejsca do parkowania,
 - c) dopuszcza się prowadzenie ruchu rowerowego w liniach rozgraniczających terenu dróg zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy zgodnie z §12;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zgodnie z §13;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z §14;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: dopuszcza się, do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu, zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 9) stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0,1%.

Rozdział 3.**Przepisy przejściowe i końcowe**

§ 28. Z dniem wejścia w życie planu, na obszarze objętym niniejszym planem, tracą moc obowiązującą ustalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w gminie Grodzisk Mazowiecki dla części miejscowości Szczęsne” uchwalonego uchwałą Nr 70/2007 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 28 lutego 2007 r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego Nr 130 poz. 3423 z dnia 10 lipca 2007 r.

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

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej

Joanna Wróblewska



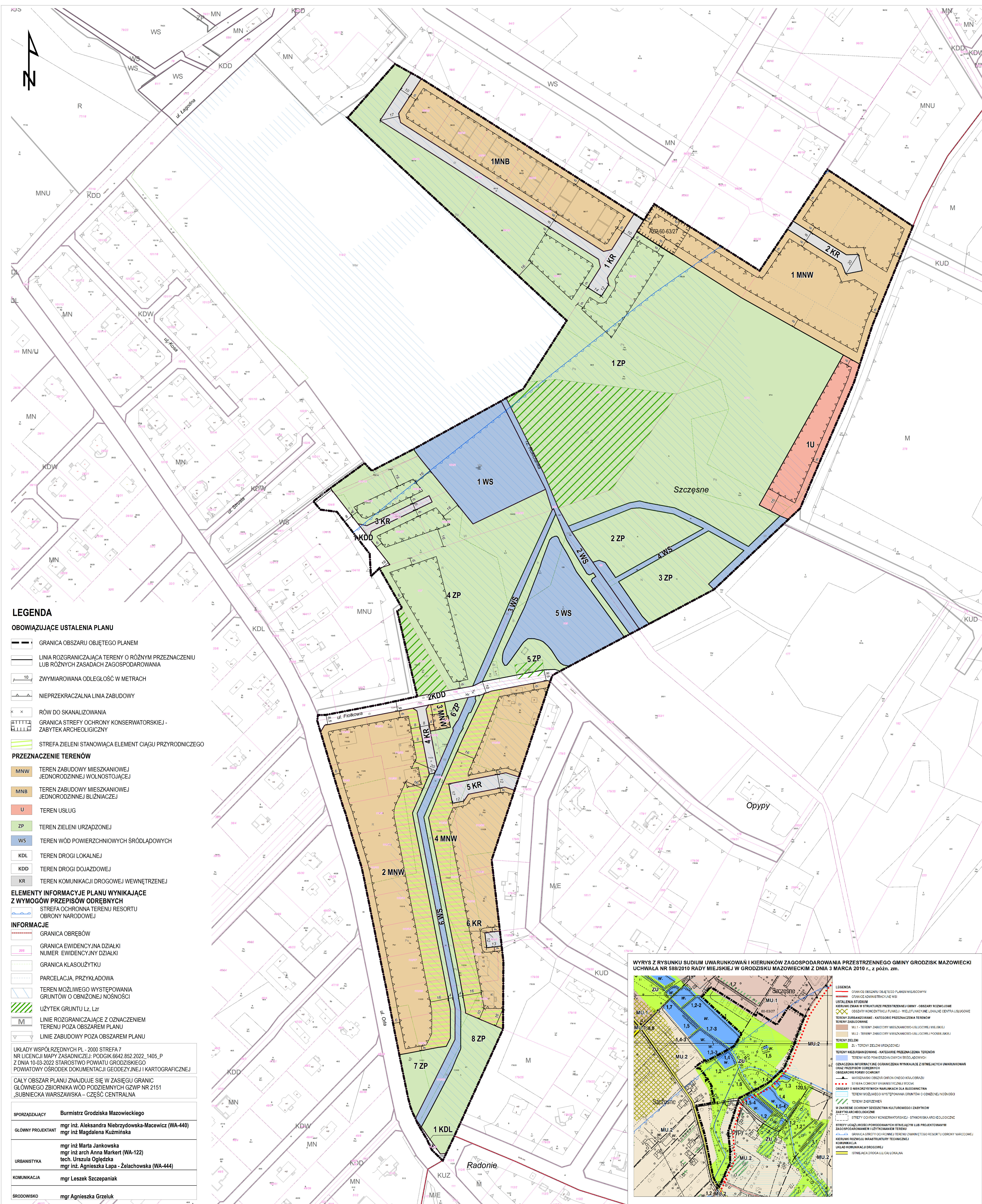
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI TERENU WSI SZCZĘSNE NAD RZEKĄ ROKICIAŃKĄ W GMINIE GRODZISK MAZOWIECKI - ETAP I

RYSUNEK PLANU

SKALA 1 : 1 000



ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR 1107/2024
RADY MIEJSKIEJ
W GRODZISKU MAZOWIECKIM
Z DNIA 31 STYCZNIA 2024 R.



LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- ZWYMIAROWANA ODLEGIŁOŚĆ W METRACH
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- RÓW DO SKANALIZOWANIA
- GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ - ZABYTEK ARCHEOLOGICZNY
- STREFA ZIELENI STANOWIĄCA ELEMENT CIĄGU PRZYRODNICZEGO

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- MNW - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
- MNB - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ BLIŹNACZEJ
- U - TEREN USŁUG
- ZP - TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- WS - TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- KDL - TEREN DROGI LOKALNEJ
- KDD - TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
- KR - TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ

ELEMENTY INFORMACJE PLANU WYNIKAJĄCE Z WYMOGÓW PRZEPISÓW ODREBNYCH

- STREFA OCHRONNA TERENU RESORTU OBRONY NARODOWEJ

INFORMACJE

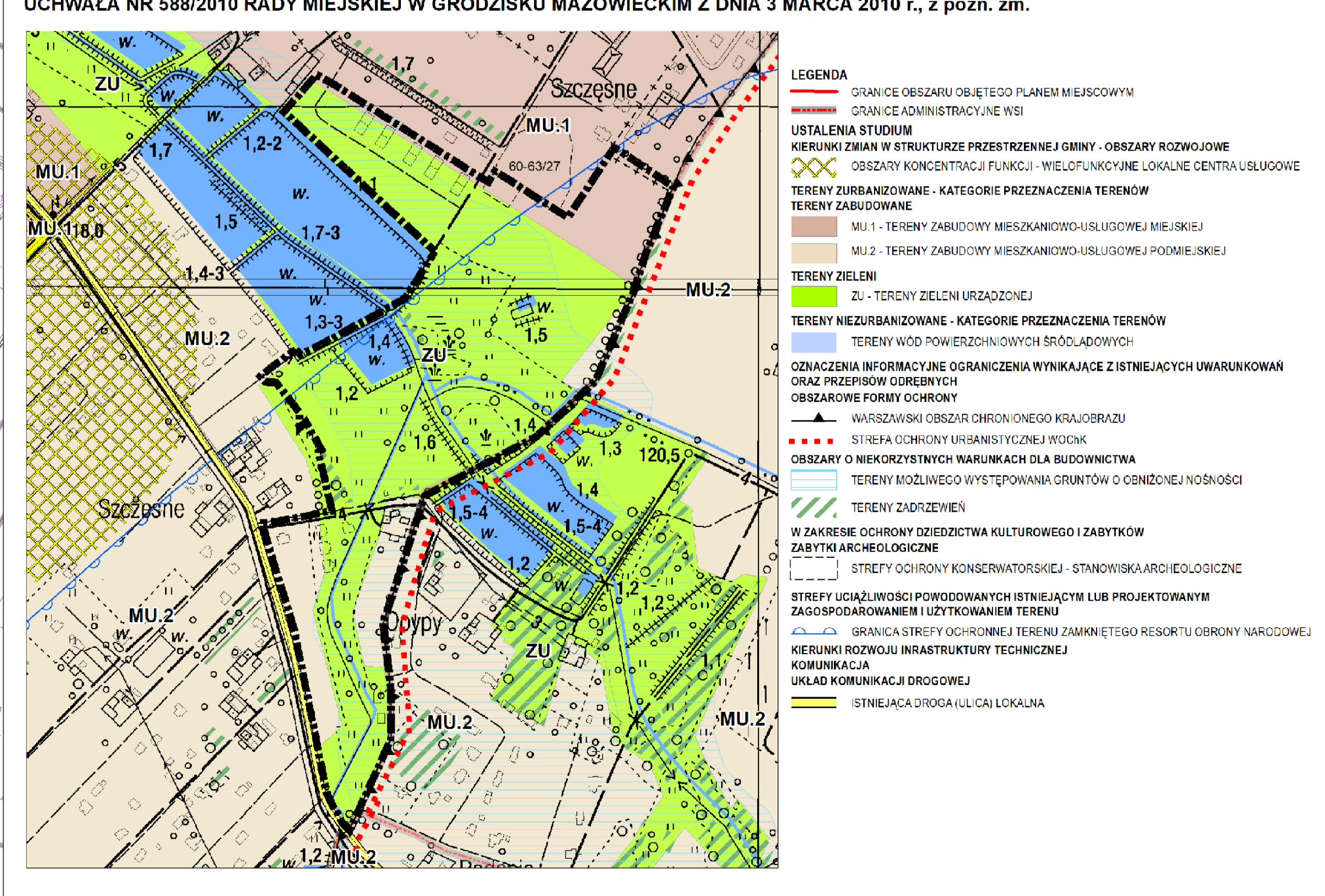
- GRANICA OBRĘBÓW
- GRANICA EWIDENCYJNA DZIAŁKI NUMER EWIDENCYJNY DZIAŁKI
- GRANICA KLASOZYTUKU
- PARCELACJA, PRZYKŁADOWA
- TEREN MOŻLIWEGO WYSTĘPOWANIA GRUNTÓW O OBNIŻONEJ NOŚNOŚCI
- UŻYTEK GRUNTU Lz, Lzr
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE Z OZNACZENIEM TERENU POZA OBSZAREM PLANU
- LINIE ZABUDOWY POZA OBSZAREM PLANU

UKŁADY WSPÓŁRZĘDNYCH PL - 2000 STREFA 7
NR LICENCJI MAPY ZASADNICZEJ: PDDGIK.6642.852.2022_1405_P
Z DNIA 10-03-2022 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 Kuzmińska
URBANISTYKA	mgr inż. Marta Jankowska mgr inż. arch. Anna Markert (WA-122) tech. Urszula Ogledzka mgr inż. Agnieszka Łapa - Żelachowska (WA-444)
KOMUNIKACJA	mgr Leszek Szczepaniak
ŚRODOWISKO	mgr Agnieszka Grzeluk

WYRYS Z RYSUNKU STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GRODZISK MAZOWIECKI UCHWAŁA NR 588/2010 RADY MIEJSKIEJ W GRODZISKU MAZOWIECKIM Z DNIA 3 MARCA 2010 r., z późn. zm.



Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr 1107/2024
Rady Miejskiej w
Grodzisku Mazowieckim
z dnia 31 stycznia 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu wsi Szczęsne nad rzeką Rokicianką w gminie Grodzisk Mazowiecki – Etap I

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 (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 Szczęsne nad rzeką Rokicianką w gminie Grodzisk Mazowiecki, był wyłożony do publicznego wglądu dwa razy:

- 1) do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu po raz pierwszy w dniach od **16.02.2023 r.** do **9.03.2023 r.** w wyznaczonym nieprzekraczalnym terminie zgłaszania uwag do dnia **24.03.2023 r.** 1 podmiot złożył 6 uwag. 1 uwagę uwzględniono w części, 4 uwagi nie zostało uwzględnionych przez Burmistrza, 1 uwaga rozpatrywana będzie w Etapie II;
- 2) do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu po raz drugi w dniach od **20.07.2023 r.** do **9.08.2023 r.** w wyznaczonym nieprzekraczalnym terminie zgłaszania uwag do dnia **23.08.2023 r.** nie wniesiono uwag;

W zakresie uwag nieuwzględnionych Rada Miejska w Grodzisku Mazowieckim, postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

L.p	Data wpływu uwagi	Nazwisko imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie Burmistrza Grodziska Mazowieckiego		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim w sprawie rozpatrzenia uwag	
						uwzględnione	niewzględnione	uwzględnione	niewzględnione
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	22.03.2023 r.	KMK Development sp z o.o.	j.n.	dz. ew. nr 98/19, 98/20, 98/21, 96/9	1ZP		+		+
<p>Treść uwagi: 1. Objęcie terenu działek 98/19, 98/20, 98/21 jednostką planistyczną dopuszczającą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą. Na sąsiednim terenie działek 98/17, 98/23, 98/24 i 98/25 znajdują się budynki mieszkalne jednorodzinne dwu lokalowe w układzie bliźniaczym, w drodze 1 KR znajduje się infrastruktura techniczna przygotowana do realizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działkach stanowiących zgodnie z ewidencją gruntów działki budowlane. Realizacja interesu wspólnego (tj. zachowanie obszaru wyłączzonego z zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie zbiorników i cieków wodnych, uzyskanie ogólnodostępnej przestrzeni o wysokich walorach krajobrazowych i kulturowych) możliwa jest do przeprowadzania bez nieproporcjonalnego ograniczania interesu właściciela terenu. Argument zgodności ze Studium nie może być tu jedynym wytłumaczeniem przyjętych rozwiązań dla terenów w jednostce 1 ZP. Powinny być one adekwatne do planowanych celów Uchwały. Ta określana jest jako porządkująca i dążąca do zachowania ładu przestrzennego i zapobiegająca chaotycznemu rozprzestrzenianiu zabudowy – jednak poza kodyfikacją stanu istniejącego praktycznie wyłącza z użytkowania tereny nieużytków (o niewielkim potencjale do utrzymania proponowanej funkcji turystycznej), wprowadza nową ekstensywną zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na terenach nie posiadających infrastruktury technicznej (normatyw 1500m² na jeden lokal w budynku mieszkalnym jednorodzinnym) a w sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej dopuszcza realizację budynków o wiele większej skali. Spółka proponuje rozważenie alternatywnych sposobów realizacji postulowanych funkcji o charakterze kulturalnym, sportowym, rekreacyjnym, kubaturowych i nie, jako połączonych z wykorzystaniem terenu na cele</p>									

	<p>intensywnej zabudowy mieszkaniowej - pozwoli to z jednej strony zapewnić wymaganą dla ekonomicznej opłacalności funkcji usługowej liczbę mieszkańców w bezpośrednim sąsiedztwie, a z drugiej przez prywatyzację części przestrzeni pozytywnie wpływając na jej jakość.</p> <p>2. Analogicznie do rozwiązań zastosowanych w uchwalonym Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego dla części wsi Szczesne w rejonie ul. Orlej i ul. Łagodnej w gminie Grodzisk Mazowiecki - Etap I (Uchwała nr 139/2019 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim) i rozwiązań stosowanych w wyłożonym planie dla jednostek planistycznych 3 MNW i 5 MNW - wprowadzenie na terenie działek „Strefy zieleni stanowiącej element ciągu przyrodniczego” jako pasa terenu o szerokości 16 m (mierzonej od linii brzegowej) wyłączonego z zabudowy. Doprecyzowanie obrysów wyznaczonej strefy zieleni na pozostałych terenach - jako wyznaczonej od krawędzi cieków wodnych i zbiorników strefy wyłączonej z zabudowy o szerokości od 10 m do 16 m. Obecnie strefa wyznaczana jest od granic jednostek planistycznych.</p> <p>3. Objęcie terenu działki nr 96/9 jednostką planistyczną dopuszczającą realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (z zachowaniem pasa zieleni o szerokości 16 m od brzegu zbiornika wodnego), o parametrach tożsamyh z jednostką 1 MNW.</p> <p>4. Dopuszczenie realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej - postuluje się ustalenie normatywu powierzchni działki na 600 m² na jeden budynek mieszkalny.</p>				
<p>Uwaga NIEUWZGLĘDNIONA</p> <p>Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:</p> <p>1.1 Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodzisk Mazowiecki (zwanym Studium), działki o nr ew. 98/19, 98/20, 98/21,96/9 zostały wskazane jako teren zieleni ciągów ekologicznych, z ograniczoną możliwością lokalizowania budynków. Ciąg ekologiczny inaczej korytarz ekologiczny wg. Ustawy o ochronie przyrody to obszar umożliwiający migrację zwierząt, roślin lub grzybów. Dla prawidłowego funkcjonowania musi być pozbawiony barier ekologicznych. Obecność barier utrudnia lub całkowicie hamuje przemieszczanie się gatunków, którym korytarz powinien służyć.</p> <p>1.2 Wspomniany w uwadze obszar objęty planem Zagospodarowania Przestrzennego dla części wsi Szczesne w rejonie ul. Orlej i ul. Łagodnej w gminie Grodzisk Mazowiecki - Etap I (Uchwała nr 139/2019 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim) został procedowany na obszarze wcześniej funkcjonującego planu: uchwała 70/2007, gdzie tereny były już przeznaczone min. pod MN (zabudowę mieszkaniową). Natomiast rozpatrywany terenie 1 ZP - zieleni urządzonej, we wszystkich opracowaniach planistycznych wskazywany był jako korytarz ekologiczny i nigdy dotąd nie stanowił działek budowlanych, gdyż użytkowany były jako łąki. Nie jest zatem możliwe zawężenie strefy zieleni urządzonej, wyłączonej z zabudowy, jedynie do pasa o szerokości od 10 m do 16 m.</p> <p>1.3. Studium stanowi dokument nadrzędny przy określaniu m.in. przeznaczeń terenów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Każdy planach zagospodarowania przestrzennego w zależności od warunków przyrodniczych, stanu faktycznego i prawnego terenu,</p>					

		indywidualnych cech terenu, na którym jest sporządzany oraz przyjętych w nim założeń kompozycji architektoniczno-urbanistycznej przeznacza tereny pod docelowe funkcje. Ustalenia planu nie mogą być sprzeczne z wyznaczonymi kierunkami polityki przestrzennej określonymi w dokumencie Studium. Na rozpatrywanym terenie działki wskazane pod teren zieleni urządzonej nigdy dotąd nie stanowiły działek budowlanych, użytkowane były jako tereny łąk. 1.4. Ustalenia planu sankcjonują, na terenie 1ZP, zabudowę i prawo do zabudowy na działkach budowlanych wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych lub zgłoszenia. Teren, którego dotyczy uwaga, nie posiada cech, które predysponowałyby go do przyjęcia ustaleń odmiennych, niż te wskazane w Studium odnośnie wnioskowanego w uwadze przeznaczenia i związanego z nim normatywu powierzchni działek.							
2	22.03. 2023 r.	KMK Development sp z o.o.	j.n.	dz. ew. nr 104/13, 107, 104/20, 96/9, 96/29, 97/4	5ZP Obecnie 4ZP 1ZP			+	+
		Treść uwagi: Dla terenów 1ZP, 5ZP zmniejszenie wskaźnika minimalnej intensywności zabudowy (przy postulowanej docelowej wielkości działki inwestycyjnej 10000 m ² minimalna powierzchnia całkowita budynku wynosi 100m ²).							
		Uwaga NIEUWZGLĘDNIONA Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi: Plan dopuszcza zabudowę i prawo do zabudowy o zmniejszonych wskaźnikach na działkach budowlanych wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych, dla ww. działek i terenów § 17 pkt 4 lit. i w brzmieniu : „zachowuje się zabudowę i prawo do zabudowy na działkach budowlanych wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych, o powierzchni mniejszej niż w pkt 4 lit. h, na zasadach określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów”. Teren, którego dotyczy uwaga, nie posiada cech, które predysponowałyby go do zmniejszenia wskaźnika minimalnej intensywności zabudowy. Wchodzi on w skład korytarza ekologicznego wzdłuż rzeki Rokicianki. Zgodnie z kierunkami Studium priorytetem na terenie ZU jest ochrona terenów zieleni o funkcji wypoczynkowej, kształtowanie ciągów spacerowych, ścieżek dydaktycznych, ścieżek rowerowych w terenach zieleni urządzonej, a dopuszczona ustaleniami planu zabudowa ma jedynie wspomagać niekubaturowe obiekty sportowe, rekreacyjne, turystyki i wypoczynku wpisując się w krajobraz.							
3	22.03. 2023 r.	KMK Development sp z o.o.	j.n.	dz. ew. nr 98/23, 98/24, 98/25, 98/17	1MNB			+	+
		Treść uwagi: W celu zachowania ładu przestrzennego dla terenu 1 MNB zmniejszenie maksymalnej intensywności zabudowy do 0,6, zmniejszenie dopuszczalnej wysokości budynków do 9 m, ograniczenie wysokości wiat garażowych do 3 m, wyłączenie możliwości realizacji wolnostojących budynków gospodarczych.							
		Uwaga NIEUWZGLĘDNIONA							

		Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi: Wskazane w planie parametry stanowią kontynuację zabudowy wynikają ze Studium. Plan ustala spójny normatyw dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszczający budynki gospodarcze i garażowe jako budynki wolno stojące o ujednoliconej max wysokości 6 m, z zastrzeżeniem ujednolicenia ich kolorystyki oraz pokrycia dachów z budynkiem mieszkalnym.							
4	22.03. 2023 r.	KMK Development sp z o.o.	j.n.	dz. ew. nr 97/4	1U			+	+
		Treść uwagi: Zmianę przeznaczenia terenu jednostki planistycznej 1U na tereny zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług o charakterze lokalnym (zgodnie z zapisami Studium). Usunięcie zapisu wprowadzającego obsługę komunikacyjną ww. terenu przez teren 1ZP i 1MNW lub określenie w planie sposobu jej realizacji. Usunięcie możliwości dostępu do nieruchomości przez dojazdy i sięgacze - obsługa nieruchomości zapewniona jest z drogi KUD poza obszarem.							
Uwaga NIEUWZGLĘDNIONA Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi: Zgodnie ze Studium, teren 1U zlokalizowany jest na pograniczu terenów zurbanizowanych zabudowy mieszkaniowo-usługowej podmiejskiej (MU2) i terenów zieleni urządzonej (ZU). Posiada bezpośredni dostęp do terenów zieleni urządzonej 1ZP (fragment tej samej działki ew. nr 97/4) od zachodu i zagwarantowany dostęp do projektowanej drogi KUD poza obszarem planu, wskazane w planie usługi z zakresu: sportu, rekreacji, wypoczynku, turystyki, kultury, gastronomii, handlu, stanowią element lokalnego centrum usług rekreacji i wypoczynku. Studium stanowi dokument nadrzędny przy określaniu m.in. przeznaczeń terenów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pozostawiając jednak pewną elastyczność. Szczegółowe przesądzenia co do funkcji ustala plan miejscowy, mając na względzie szczegółową analizę terenu i jego zrównoważony rozwój, a także lokalne zapotrzebowanie. Plan miejscowy ustala główny dojazd do terenu 1U projektowaną drogą KUD poza obszarem planu. Z uwagi na usługową funkcję terenu z zakresu sportu, rekreacji, wypoczynku, turystyki itp., służącą uzupełnieniu funkcji parkowej, mając na uwadze wywarzenie interesu publicznego i prywatnego oraz rozwiązania minimalizujące negatywne skutki wprowadzanych zapisów, ustalenia planu dopuszczają dostęp do terenu 1U poprzez przyległe tereny 1ZP i 1MNW w celu umożliwienia tworzenia dodatkowych powiązań, których celem jest integracja terenów zieleni i mieszkaniowych z terenem usług stanowiących uzupełnienie kubaturowe dla terenów zieleni urządzonej. Z uwagi na fakt, iż tereny, 1ZP i 1U, znajdują się na jednej działce ewidencyjnej możliwe jest dopuszczenie wskazanego rodzaju obsługi komunikacyjnej, co nie koliduje z wyznaczonymi na rysunku planu, za pomocą nieprzekraczalnych linii zabudowy, stref zabudowy.									
5	22.03. 2023 r.	KMK Development sp z o.o.	j.n.	-	MNW			+	+
		Treść uwagi: 1. Zwiększenie gęstości zabudowy przez zmniejszenie normatywu działki przypadającego na jeden budynek mieszkalny jednorodzinny.							

	2. Określenie sposobu egzekwowania warunku ograniczającego wydzielenie w budynku mieszkalnym jednorodzinnym na działce 1500 m ² dwóch lokali mieszkalnych.				
	<p>Uwaga NIEUWZGLĘDNIONA Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:</p> <p>Dla całego obszaru planu przyjęto spójny normatyw minimalnej powierzchni działki wynoszący 1500 m². Teren, którego dotyczy uwaga, nie posiada cech, które predysponowałyby go do przyjęcia ustaleń odmiennych, niż dla innych sąsiednich terenów. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie ustala docelowej liczby lokali mieszkalnych na działce budowlanej. W tym zakresie obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa budowlanego. Plan stanowi co do ilości budynków na jednej działce: § 16 pkt 5 lit. h: „ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:</p> <ul style="list-style-type: none">– 1500 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego jednolokalowego,– 3000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego dwulokalowego;”				

Załącznik nr 3 do Uchwały Nr 1107/2024
Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim
z dnia 31 stycznia 2024 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 Szczęsne nad rzeką Rokicianką w gminie Grodzisk Mazowiecki – Etap I”

Na podstawie art. 20 ust. 1 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (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 Szczęsne nad rzeką Rokicianką 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 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) stanowią zadania własne gminy. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Szczęsne nad rzeką Rokicianką w gminie Grodzisk Mazowiecki – Etap I, obejmują:

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

§ 2.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to realizacja robót budowlanych obejmujących:

- 1) gminne drogi, ulice, mosty, place oraz organizację ruchu drogowego;
- 2) wodociągi i zaopatrzenie w wodę;
- 3) kanalizację sanitarną, usuwanie i oczyszczanie ścieków komunalnych;
- 4) utrzymanie czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych;
- 5) wysypiska i unieszkodliwianie odpadów komunalnych;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.

2. Infrastruktura techniczna w obszarze planu oraz w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru planu jest już zrealizowana i może w zależności od potrzeb podlegać rozbudowie, przebudowie lub modernizacji.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to: realizacja robót budowlanych obejmujących drogi KDL i 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 postępowaniem 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 1107/2024
Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim
z dnia 31 stycznia 2024 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