

Projekt

z dnia 8 września 2014 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W GRODZISKU MAZOWIECKIM**

z dnia ..... 2014 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Opypy w rejonie ul. Polnej Róży w Gminie Grodzisk Mazowiecki**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.<sup>1)</sup>) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.<sup>2)</sup>) w związku z Uchwałą Nr 414/2012 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 26 września 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Opypy w rejonie ul. Polnej Róży w Gminie Grodzisk Mazowiecki, stwierdzając brak naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodzisk Mazowiecki” uchwalonego Uchwałą Nr 588/2010 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 3 marca 2010 r. zmienionego uchwałą Nr 337/2012 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 22 maja 2012 r. uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.**

**Zakres regulacji planu**

§ 1. 1. Uchwała się **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Opypy w rejonie ul. Polnej Róży w Gminie Grodzisk Mazowiecki**, zwany dalej planem, obejmujący obszar pomiędzy ulicami Ziółową, Polnych Kwiatów i Polnej Róży, którego granice wyznacza się na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, a które przebiegają, po:

- 1) **od północnego-wschodu** – zaczynając od punktu stanowiącego przecięcie przedłużenia północno-wschodniej granicy działki ew. nr 95/1 (dawnej działki ew. nr 95) z obrębem 26 z zachodnią granicą działki ew. nr 70/2 (dawnej działki ew. nr 70) z obrębem 26, dalej po północno-wschodniej granicy działki ew. nr 95/1 (dawnej działki ew. nr 95) oraz przez działkę ew. nr 95/1 (dawnej działki ew. nr 95) i północnej granicy działki ew. nr 95/2 (dawnej działki ew. nr 95) z obrębem 26, aż do punktu stanowiącego przecięcie przedłużenia północno-wschodniej granicy działki ew. nr 95/2 (dawnej działki ew. nr 95) z obrębem 26 z południowo-wschodnią granicą działki ew. nr 109 z obrębem 26;
- 2) **od południowego-wschodu** – po południowo-wschodniej granicy działki ew. nr 109 z obrębem 26, aż do punktu stanowiącego przecięcie przedłużenia zachodniej granicy działki ew. nr 70/3 z obrębem 26 z południowo-wschodnią granicą działki ew. nr 109 z obrębem 26;
- 3) **od zachodu** – po zachodniej granicy działki ew. nr 70/3 (dawnej działki ew. nr 70) i części działki ew. nr 70/2 (dawnej działki ew. nr 70) z obrębem 26, aż do punktu stanowiącego przecięcie przedłużenia północno-wschodniej granicy działki ew. nr 95/1 (dawnej działki ew. nr 95) z obrębem 26 z zachodnią granicą działki ew. nr 70/2 z obrębem 26.

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

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

<sup>1)</sup> zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2013r. poz. 645, 1318 oraz 2014 r. poz. 379, 1072.

<sup>2)</sup> zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2012r. poz. 951, 1445, z 2013r. poz. 21, 405, 1238, 1446 oraz z 2014 r. poz. 379, 768, 1133.

Burmistrz zapoznał się z projektem uchwały i kieruje go do RM, do trybu uchwałodawczego.

Id: 78791F93-0CEB-4CC0-B467-01E09CFA97FB, Projekt

**Burmistrz**  
*Piotr Gajda*  
Za Burmistrza

**RADCA PRAWNY**

*dr Anna Szmyt*  
WA. 1044



Projekt

z dnia 9 września 2014 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W GRODZISKU MAZOWIECKIM**

z dnia ..... 2014 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Opypy w rejonie ul. Polnej Róży w Gminie Grodzisk Mazowiecki**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.<sup>1)</sup>) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.<sup>2)</sup>) w związku z Uchwałą Nr 414/2012 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 26 września 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Opypy w rejonie ul. Polnej Róży w Gminie Grodzisk Mazowiecki, stwierdzając brak naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodzisk Mazowiecki” uchwalonego Uchwałą Nr 588/2010 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 3 marca 2010 r. zmienionego uchwałą Nr 337/2012 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 22 maja 2012 r. uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.  
Zakres regulacji planu**

**§ 1. 1. Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Opypy w rejonie ul. Polnej Róży w Gminie Grodzisk Mazowiecki**, zwany dalej planem, obejmujący obszar pomiędzy ulicami Ziółową, Polnych Kwiatów i Polnej Róży, którego granice wyznacza się na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, a które przebiegają, po:

- 1) **od północnego-wschodu** – zaczynając od punktu stanowiącego przecięcie przedłużenia północno-wschodniej granicy działki ew. nr 95/1 (dawnej działki ew. nr 95) z obrębem 26 z zachodnią granicą działki ew. nr 70/2 (dawnej działki ew. nr 70) z obrębem 26, dalej po północno-wschodniej granicy działki ew. nr 95/1 (dawnej działki ew. nr 95) oraz przez działkę ew. nr 95/1 (dawnej działki ew. nr 95) i północnej granicy działki ew. nr 95/2 (dawnej działki ew. nr 95) z obrębem 26, aż do punktu stanowiącego przecięcie przedłużenia północno-wschodniej granicy działki ew. nr 95/2 (dawnej działki ew. nr 95) z obrębem 26 z południowo-wschodnią granicą działki ew. nr 109 z obrębem 26;
- 2) **od południowego-wschodu** – po południowo-wschodniej granicy działki ew. nr 109 z obrębem 26, aż do punktu stanowiącego przecięcie przedłużenia zachodniej granicy działki ew. nr 70/3 z obrębem 26 z południowo-wschodnią granicą działki ew. nr 109 z obrębem 26;
- 3) **od zachodu** – po zachodniej granicy działki ew. nr 70/3 (dawnej działki ew. nr 70) i części działki ew. nr 70/2 (dawnej działki ew. nr 70) z obrębem 26, aż do punktu stanowiącego przecięcie przedłużenia północno-wschodniej granicy działki ew. nr 95/1 (dawnej działki ew. nr 95) z obrębem 26 z zachodnią granicą działki ew. nr 70/2 z obrębem 26.

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

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

<sup>1)</sup> zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2013r. poz. 645, 1318 oraz 2014 r. poz. 379, 1072.

<sup>2)</sup> zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2012r. poz. 951, 1445, z 2013r. poz. 21, 405, 1238, 1446 oraz z 2014 r. poz. 379, 768, 1133.



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

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

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

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

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

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

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) 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 i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 10) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 11) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 12) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 13) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów, z jakich mogą być wykonane;
- 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

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

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

**§ 4. 1.** Ilekroć w planie jest mowa o:



- 1) **kwalifikacji w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku** – należy przez to rozumieć zróżnicowany poziom hałasu dla różnych rodzajów terenów w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 2) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – 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 może być przekroczona, o ile ustalenia szczegółowe planu tak stanowią i na warunkach ustalonych w planie. Linie zabudowy nieprzekraczalne nie dotyczą:
  - a) realizacji elementów termomodernizacji,
  - b) części podziemnych budynków,
  - c) wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 1,5m, takich części budynków, jak: balkony, loggie, werandy, wykusze, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszenia dachu, schody zewnętrzne, rampy,
  - d) parterowych portierni, kiosków, obiektów małej architektury,
  - e) infrastruktury technicznej, miejsc do parkowania i dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu;
- 3) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana, nieutwardzona, a także wody powierzchniowe – wyrażoną jako procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej. W szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli nadziemnych i podziemnych;
- 4) **powierzchni użytkowej liczonej dla potrzeb określenia liczby miejsc do parkowania** – należy przez to rozumieć powierzchnie pomieszczeń, na wszystkich kondygnacjach, służących do zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem całego budynku lub jego części;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć: rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone, jako jedyne lub przeważające na działce budowlanej, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu podstawowym lub powierzchnia tego przeznaczenia nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu dopuszczalnym nie może być większa niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 7) **przeznaczeniu towarzyszącym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie wprowadzone lub istniejące jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, które nie zmienia charakteru tego przeznaczenia;
- 8) **sięgaczu** – należy przez to rozumieć wysuniętą część działki o minimalnej szerokości 5 m i maksymalnej długości 60 m, przez którą odbywa się dostęp do drogi publicznej;
- 9) **strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – W.O.CH.K.** – należy przez to rozumieć obszar objęty ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych, z zakresu ochrony przyrody (na dzień uchwalenia planu - rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 14 lutego 2007 r. Nr 42, poz. 870);
- 10) **tunelach ekologicznych** – należy przez to rozumieć otwory w ogrodzeniach umożliwiające migracje drobnych zwierząt z zastosowaniem jednego z poniższych rozwiązań: fundamentów punktowych, ogrodzenia bez podmurówek, ogrodzenia z podmurówką nie wystającą ponad powierzchnię terenu, zachowanie przerw w podmurówce w postaci otworów o minimalnej średnicy 15 cm lub 15 cm x 15 cm w rozstawie 10 m umieszczonych na wysokości poziomu terenu, zachowania prześwitu o szerokości minimum 10 cm pomiędzy cokołem, a elementem ażurowym ogrodzenia, jeżeli cokolwiek nie przekracza wysokości 10 cm;
- 11) **urządzeniach i tablicach reklamowych** – należy przez to rozumieć obiekty składające się z konstrukcji nośnej oraz płaszczyzny ekspozycyjnej, w szczególności takiej jak tablica, neon, symbol przestrzenny, a także wszelkie znaki, napisy i wyobrażenia pozwalające powiązać ich znaczenia z określoną



firmą, przedsiębiorstwem lub inną formą przeprowadzonej działalności gospodarczej, jak również produktami, wyrobami i usługami;

12) **usługach** – należy przez to rozumieć budynek lub lokal użytkowy wbudowany do prowadzenia działalności, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, a w szczególności: handel detaliczny, usługi gastronomiczne, biura i pośrednictwo finansowe, usługi poczty i telekomunikacji, usługi nauki, edukacji, oświaty, zdrowia, kancelarie, usługi sportu, turystyki i rekreacji, usługi kultury, w tym: wystawy, ekspozycje, pracownie artystyczne, drobne usługi rzemieślnicze takie jak: usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze, krawieckie, fotograficzne, zegarmistrzowskie oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku i naprawy serwisowe;

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

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

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem**

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług – oznaczony na rysunku planu symbolem **MN-U**;
- 3) teren usług – oznaczony na rysunku planu symbolem **U**;
- 4) tereny wód powierzchniowych – oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**;
- 5) tereny dróg publicznych klasy lokalnej – oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-L**;
- 6) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-D**;
- 7) teren drogi wewnętrznej – oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**.

2. Terenami inwestycji celu publicznego są: teren usług U, tereny dróg publicznych klasy lokalnej KD-L oraz tereny dróg publicznych klasy dojazdowej KD-D.

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

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

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

4. Określa się linie rozgraniczające terenu drogi publicznej klasy lokalnej 2KD-L jako granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym,

§ 7. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) określa się zasady lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości:
  - a) z uwzględnieniem ustaleń § 4 ust. 1 pkt 2 ustala się lokalizowanie nowych budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
  - b) z uwzględnieniem ustaleń § 4 ust. 1 pkt 2, ustala się lokalizowanie nowych budynków nie bliżej niż 4 m od granicy drogi wewnętrznej nie wyznaczonej na rysunku planu liniami rozgraniczającymi lub 4 m od granicy sięgacza,
  - c) z uwzględnieniem ustaleń § 4 ust. 1 pkt 2, ustala się lokalizowanie nowych budynków nie bliżej niż 1,5 m od rowów otwartych. Odległość ta liczona jest od brzegu górnej skarpy rowów,



- d) dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury, miejsc do parkowania oraz sieci i obiektów infrastruktury technicznej pomiędzy linią rozgraniczającą, a nieprzekraczalną linią zabudowy,
  - e) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Dopuszcza się roboty budowlane i remonty, nadbudowę, przebudowę, rozbudowę (nie obejmującą powiększenia powierzchni zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej tej części istniejącej zabudowy, która usytuowana jest w pasie terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi, a nieprzekraczalną linią zabudowy). W przypadku wymiany budynków należy uwzględnić nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 2) ustala się następujące zasady i warunki sytuowania ogrodzeń:
- a) dopuszcza się realizację ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg, w granicach działek dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi lub granicy sięgacza, z uwzględnieniem odległości od gazociągów średniego ciśnienia wynoszącej nie mniej niż 0,5 m od gazociągu,
  - b) sytuowanie ogrodzeń wzdłuż rowów otwartych nie bliżej niż 1,5 m od górnej skarpy ich brzegów,
  - c) dopuszcza się miejscowe przesunięcia ogrodzenia w głąb terenu dla ominięcia, w szczególności: drzew, urządzeń infrastruktury technicznej oraz umieszczenia bram i furtek,
  - d) dopuszcza się ogrodzenia z metalu, drewna, kamienia, cegły,
  - e) za wyjątkiem elementów słupów i podmurówek zakazuje się realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych oraz ogrodzeń pełnych,
  - f) ustala się: maksymalną wysokość ogrodzenia na 1,8 m od urządzonego poziomu terenu (z wyjątkiem bram i furtek), ogrodzenia ażurowe pomiędzy słupkami minimum 50% powierzchni przęsła (nie dotyczy ogrodzeń z wypełnieniem z drewna), cokół pełny maksymalnie do wysokości 0,6 m nad poziom terenu oraz umieszczanie w ogrodzeniach tuneli ekologicznych;
- 3) ustala się następujące zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury:
- a) jako obiekty małej architektury dopuszcza się, w szczególności: figurki, krzyże, pojemniki z zielenią, murki, ławki, elementy placów zabaw, miejsca lub obudowy na pojemniki na śmieci i trzepaki,
  - b) realizacja obiektów małej architektury z uwzględnieniem określonego w planie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) ustala się następujące zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych:
- a) lokalizacja na płaszczyźnie elewacji budynków, maksymalnie do wysokości stropu nad najwyższą kondygnacją nadziemną,
  - b) lokalizacja na konstrukcji wolnostojącej z zastrzeżeniem, iż w ramach takiej konstrukcji istnieje możliwość umieszczenia: jednego znaku bądź reklamy, jednej tablicy czy urządzenia reklamowego,
  - c) maksymalna jednostkowa powierzchnia informacyjna do 3 m<sup>2</sup>,
  - d) łączna powierzchnia informacyjna w ramach działki budowlanej do 6 m<sup>2</sup>,
  - e) zakaz stosowania nośników reklamowych ze zmienną ekspozycją obrazu;
- 5) określa się zasady kształtowania kolorystyki elewacji budynków i dachów oraz kolorystyki kiosków i obiektów małej architektury:
- a) ustala się kolor elewacji: biały, jasny szary, żółty, beżowy, brązowy, z dopuszczeniem stosowania szkła, drewna, cegły licowej lub kamienia,
  - b) ustala się kolor dachów: stonowane odcienie grafitu, brązów lub czerwieni.
- § 8.** Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) w obejmującej obszar planu strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - W.O.CH.K., obowiązują przepisy rozporządzenia, o którym mowa w § 4 ust. 1 pkt 9,
  - 2) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza, poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;



- 3) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi, zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w tym także w zakresie łączności publicznej;
- 4) ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska oraz zakaz składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych;
- 5) zakazuje się odprowadzania do ziemi i wód ścieków;
- 6) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i wód drenażowych do kanalizacji bytowej, a wody opadowe z powierzchni utwardzonych komunikacji należy zapewnić odpowiednie ich podczyszczenie w urządzeniach osadnikowych w przypadku takiej konieczności;
- 7) przyjmuje się odpowiednie rodzaje przeznaczenia dla poszczególnych rodzajów terenów, dla których obowiązują wartości dopuszczalne poziomów hałasu w środowisku określone w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska,
- 8) ustala się zachowanie i ochronę oznaczonego się na rysunku planu krzyża jako elementu identyfikacji przestrzennej, z dopuszczeniem jego przesunięcia w obrębie linii rozgraniczających drogi 2KD-L. Dopuszcza się wydzielanie przy krzyżu placu o minimalnych wymiarach 1,5 m x 1,5 m i nasadzenia towarzyszące.

**§ 9. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

- 1) ustala się zaopatrzenie terenu, przeznaczonego w planie na cele zabudowy, w infrastrukturę techniczną w ramach istniejących i rozbudowanych zbiorowych systemów uzbrojenia w:
  - a) sieć wodociągową,
  - b) sieci kanalizacji,
  - c) zaopatrzenia w gaz, z dopuszczeniem stosowania rozwiązań indywidualnych,
  - d) sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
  - e) zaopatrzenia w ciepło, z dopuszczeniem stosowania rozwiązań indywidualnych,
  - f) sieci telekomunikacyjne telefoniczne;
- 2) w stosunku do urządzeń nadziemnych i podziemnych infrastruktury technicznej, ustala się:
  - a) zachowanie z możliwością rozbudowy, modernizacji i przebudowy, także w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem,
  - b) dopuszczenie likwidacji z uwagi na stan techniczny lub zaniechanie eksploatacji,
  - c) lokalizowanie infrastruktury technicznej w terenach dróg,
  - d) dopuszczenie lokalizowania infrastruktury technicznej poza terenem dróg, w taki sposób, aby zminimalizować mogące wystąpić kolizje z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu, w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenu.

**2. W zakresie obsługi infrastrukturą techniczną, ustala się:**

- 1) zaopatrzenie w wodę:
  - a) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i na cele przeciwpożarowe z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, zasilanej z sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 110 mm zlokalizowanej w ul. Mazowieckiej (poza obszarem planu),
  - b) dopuszczenie lokalizacji studzien i źródeł służących do zaopatrzenia w wodę dla potrzeb gospodarczych,
  - c) nakaz uwzględnienia zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych. Zgodnie z przepisami odrębnymi zaopatrzenie na cele przeciwpożarowe winno uwzględniać hydranty nadziemne lub w wyjątkowych przypadkach podziemne oraz ich odpowiednie parametry;
- 2) odprowadzanie ścieków bytowych:



- a) odprowadzenie ścieków bytowych z obszaru planu przy pomocy sieci kanalizacji rozdzielczej, do kolektora o średnicy nie mniejszej niż 400 mm zlokalizowanego w ul. Okrężnej (poza obszarem planu), z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni w Chrzanowie (poza obszarem planu),
  - b) dopuszczenie odprowadzenia ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych i wywóz do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków w Chrzanowie;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
- a) ustala się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych na teren nieutwardzony (do ziemi) w granicach działki budowlanej, przy czym dopuszcza się możliwość realizacji zbiorników retencyjnych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w miejscu ich powstawania, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej,
  - b) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych dróg KD-L, KD-D i KDW poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne (rowy infiltracyjne, rowy retencyjno-infiltracyjne, rowy odwadniające), drenaż lub deszczowe studnie chłonne,
  - c) podczyszczenie wód opadowych i roztopowych, z powierzchni dróg, miejsc do parkowania z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony wód;
- 4) zasilanie w energię elektryczną:
- zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, istniejącej i projektowanej, kablowej lub napowietrznej z istniejących stacji transformatorowych w obszarze planu lub poza obszarem planu;
- 5) zaopatrzenie w gaz:
- a) zasilanie z projektowanej sieci gazowej średniego ciśnienia przewodami o średnicy co najmniej 32 mm, zasilanej z gazociągu wysokiego ciśnienia Ø 400mm ze stacji redukcyjno-pomiarowej I° stopnia Grodzisk Mazowiecki (poza obszarem planu),
  - b) dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników gazowych dla celów bytowych i gospodarczych;
- 6) zaopatrzenie w ciepło:
- a) zaopatrzenie poprzez zasilanie w szczególności: paliwem gazowym, olejem opałowym o niskiej zawartości siarki (do 0,3%), energią elektryczną, ze źródeł geotermalnych, energii słonecznej lub stałymi paliwami ekologicznymi, jeżeli ich stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi prawa ochrony środowiska,
  - b) dopuszcza się wytwarzanie ciepła z odnawialnych źródeł energii na warunkach określonych w przepisach odrębnych (z wyjątkiem wiatrowni),
  - c) wykluczenie stosowania w nowych obiektach paliw stałych (za wyjątkiem biomasy), jako podstawowego źródła ciepła;
- 7) zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne:
- zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne z istniejącej i planowanej do rozbudowy sieci telekomunikacyjnej oraz dopuszczenie lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;

8) w zakresie gospodarki odpadami:

- a) ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) dopuszcza się wyłącznie wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę.

**§ 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**

- 1) zachowuje się oraz wyznacza na rysunku planu, określone liniami rozgraniczającymi, korytarze przeznaczone pod komunikację kołową;
- 2) ustala się powiązania obszaru planu z układem zewnętrznym drogą powiatową nr 1504W (ul. Polnych Kwiatów 2KD-L) oraz ulicą Polnej Róży 1KD-L;
- 3) ustala się realizację skrzyżowań jednopoziomowych na przecięciach i połączeniach dróg;



- 4) określa się hierarchię funkcjonalną układu drogowego w obszarze planu:
  - a) istniejące drogi lokalne: 1KD-L – ul. Polnej Róży, 2KD-L – ul. Polnych Kwiatów,
  - b) istniejąca droga dojazdowa 1KD-D i 2KD-D – ul. Ziołowa;
- 5) ustala się obsługę terenów posiadających dostęp do dwóch dróg publicznych z drogi o niższej klasie;
- 6) w liniach rozgraniczających dróg ustala się zakaz realizacji obiektów nie związanych z drogą, z komunikacją pieszą lub rowerową, z zielenią przydrożną, dopuszczając obiekty niezbędne na czas budowy. Dopuszcza się infrastrukturę techniczną nie związaną z drogą;
- 7) wyznacza się na rysunku planu korytarz i linie rozgraniczające drogi wewnętrznej KDW dla funkcji komunikacji kołowej, lokowania sieci infrastruktury technicznej oraz ciągów pieszych i rowerowych;
- 8) ustala się podstawowy układ komunikacji pieszej obejmujący, odpowiednio: chodniki jednostronne lub obustronne wydzielone w liniach rozgraniczających wszystkich dróg o szerokościach równych lub większych niż 10 m oraz jako drogi wewnętrzne;
- 9) dopuszcza się wprowadzenie ścieżek rowerowych w korytarzach dróg KD-L;
- 10) dopuszcza się wydzielenie miejsc postojowych dla rowerów na ogólnodostępnych parkingach samochodowych przy obiektach usług.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

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

**1) przeznaczenie terenu:**

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona,
- c) przeznaczenie dopuszczalne: usługi jako wbudowane usługowe lokale użytkowe, drogi wewnętrzne;

**2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody:**

- a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego odpowiednio według § 7,
- b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8,
- c) kwalifikacja w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

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

- a) na działce budowlanej dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną w formie wolno stojącej z wbudowanymi usługowymi lokalami użytkowymi lub bez wbudowanych usługowych lokali użytkowych, garaże i budynki gospodarcze,
- b) w budynku mieszkalnym jednorodzinnym wbudowane usługowe lokale użytkowe do 30% jego powierzchni całkowitej, w tym usługi handlu do 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
- c) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane,
- d) zakazuje się podpiwniczania budynków,
- e) ustalenia dotyczące zasad lokalizacji oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio według § 7 pkt 1,
- f) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 70% powierzchni działki budowlanej,
  - minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej: 0,01,
  - maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej: 0,4,



- maksymalna wysokość zabudowy 10 m, w tym: 10 m dla budynków mieszkalnych; 4,5 m dla budynków gospodarczych lub garaży,

g) kolorystyka elewacji budynków i dachów – odpowiednio według § 7 pkt 5,

h) kąt nachylenia połaci dachowych: ustala się dachy spadziste o nachyleniu od 10° do 42° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych; dopuszcza się dachy płaskie do 10° dla budynków gospodarczych i garaży,

i) dla ogrodzeń działek obowiązują ustalenia § 7 pkt 2,

j) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 3,

k) dla sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązują ustalenia § 7 pkt 4,

l) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 900 m<sup>2</sup>,

m) dla obiektów infrastruktury technicznej lub infrastruktury drogowej powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1m<sup>2</sup>,

n) nakazuje się realizację miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej, na której sytuowana jest inwestycja według minimalnego wskaźnika określonego na:

- 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny,
- 3 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla usług,

o) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w garażach;

**4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:**

a) ustala się minimalną powierzchnię działek na 900 m<sup>2</sup>,

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

c) ustala się kąt położenia granicy wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 30°-150°,

d) dopuszcza się zmniejszenie szerokości frontu wydzielanych działek dla działek z sięgaczem nie przylegających bezpośrednio do dróg,

e) zasady ustalone lit a, b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne oraz rowy otwarte;

**5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**

a) obsługa komunikacyjna z dróg: 1KD-L – ul. Polnej Róży, 2KD-L – ul. Polnych Kwiatów, 1KD-D – ul. Ziołowa, 2KD-D – ul. Ziołowa i KDW,

b) dopuszcza się dostęp do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi lub poprzez sięgacze,

c) za zgodne z planem uznaje się wyznaczenie dodatkowych dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 5 m, jako dojazdów do działek budowlanych w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy,

d) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;

**6) obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną : odpowiednio zgodnie z § 9;**

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

**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%.**

**§ 12.** Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oznaczonego na rysunku planu symbolem MN-U ustala się:

**1) przeznaczenie terenu:**

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



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

**2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody:**

a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego odpowiednio według § 7,

b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8,

c) kwalifikacja w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku jak dla terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej, a w przypadku realizacji na działce wyłącznie funkcji usługowych nie chronionych nie zalicza się ich do terenów, dla których ustala się dopuszczalne poziomy hałasu;

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

a) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie budynków wolno stojących lub w formie lokali mieszkalnych wbudowanych w budynki usługowe,

b) dopuszcza się realizację usług w formie wbudowanych usługowych lokali użytkowych do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego lub w formie budynków wolno stojących z wbudowanymi lokalami mieszkalnymi lub bez wbudowanych lokali mieszkalnych, w tym usługi handlu do 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, ale w przypadku lokalu użytkowego wbudowanego w budynek mieszkalny jednorodzinny nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku,

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

d) zakazuje się podpiwniczania budynków,

e) ustalenia dotyczące zasad lokalizacji oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio według § 7 pkt 1,

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

- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 60% powierzchni działki budowlanej,
- minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej: 0,01,
- maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej: 0,4,
- maksymalna wysokość zabudowy 10 m, w tym: 10 m dla budynków mieszkalnych i usługowych; 4,5 m dla budynków gospodarczych lub garaży,

g) kolorystyka elewacji budynków i dachów – odpowiednio według § 7 pkt 5,

h) kąt nachylenia połaci dachowych: ustala się dachy spadziste o nachyleniu od 10° do 42° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych; dopuszcza się dachy płaskie do 10° dla budynków gospodarczych i garaży,

i) dla ogrodzeń działek obowiązują ustalenia § 7 pkt 2,

j) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 3,

k) dla sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązują ustalenia § 7 pkt 4,

l) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 2000 m<sup>2</sup>,

m) dla obiektów infrastruktury technicznej powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1 m<sup>2</sup>,

n) nakazuje się realizację miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej, na której sytuowana jest inwestycja według minimalnego wskaźnika określonego na:

- 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny,
- 3 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla usług,

o) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w garażach;

**4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:**

a) ustala się minimalną powierzchnię działek na 2000 m<sup>2</sup>,



- b) ustala się minimalną szerokość frontu działek na 30 m,
- c) ustala się kąt położenia granicy wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 80°-100°,
- d) dopuszcza się zmniejszenie szerokości frontu wydzielanych działek dla działek z sięgaczem nie przylegających bezpośrednio do dróg,
- e) zasady ustalone lit a, b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej oraz rowy otwarte;

**5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**

- a) obsługa komunikacyjna z drogi 2KD-D – ul. Ziołowa,
- b) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;

**6) obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną :** odpowiednio zgodnie z § 9;

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

**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%.**

**§ 13.** Dla terenu usług oznaczonego na rysunku planu symbolem U ustala się:

**1) przeznaczenie terenu:**

- a) przeznaczenie podstawowe: usługi z zakresu oświaty, kultury, sportu, rekreacji,
- b) przeznaczenie towarzyszące: usługi handlu, gastronomii, urządzenia budowlane, garaże, zieleń urządzona;

**2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody:**

- a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego odpowiednio według § 7,
- b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8,
- c) kwalifikacja w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku jak dla terenu zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

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

- a) dopuszcza się usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 100 m<sup>2</sup>,
- b) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się w formie wolno stojącej, wbudowanej lub dobudowanej,
- c) zakazuje się podpiwniczania budynków;
- d) ustalenia dotyczące zasad lokalizacji oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio według § 7 pkt 1,
- e) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej,
  - minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej: 0,01,
  - maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej: 0,6,
  - maksymalna wysokość zabudowy 12 m, w tym: 12 m dla budynków usługowych; 6 m dla budynków gospodarczych i garaży,
- f) kolorystyka elewacji budynków i dachów – odpowiednio według § 7 pkt 5,
- g) kąt nachylenia połaci dachowych: ustala się dachy o nachyleniu do 42° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych; dla budynków usługowych dopuszcza się kopuły lub dachy łukowe,
- h) dla ogrodzeń działek obowiązują ustalenia § 7 pkt 2,



- i) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 3,
  - j) dla sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązują ustalenia § 7 pkt 4,
  - k) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 2500 m<sup>2</sup>,
  - l) dla obiektów infrastruktury technicznej powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1 m<sup>2</sup>,
  - m) nakazuje się realizację miejsc do parkowania na terenie działki inwestora, na której sytuowana jest inwestycja według minimalnego wskaźnika określonego na: 3 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - n) dopuszcza się realizację części miejsc do parkowania w garażach;
- 4) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:**
- a) ustala się minimalną powierzchnię działek na 2500 m<sup>2</sup>,
  - b) ustala się minimalną szerokość frontu działek na 30 m,
  - c) ustala się kąt położenia granicy wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 50°-130°,
  - d) zasady ustalone lit a, b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej oraz rowy otwarte;
- 5) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**
- a) obsługa komunikacyjna z drogi 1KD-L – ul. Polnej Róży,
  - b) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;
- 6) **obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną** : odpowiednio zgodnie z § 9;
- 7) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**: do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 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%.**

§ 14. Dla terenów wód powierzchniowych oznaczonych na rysunku planu symbolem 1WS, 2WS i 3WS ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

- a) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe – rowy,
- b) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia wodne;

2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- a) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8,
- b) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń oraz tablic i urządzeń reklamowych;

3) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:** obsługa komunikacyjna terenów z dróg: 1KD-L – ul. Polnej Róży (w tym przez teren 1MN), 2KD-L – ul. Polnych Kwiatów, 1KD-D – ul. Ziołowa, KD-W (w tym przez teren 2MN);

4) **obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną** : odpowiednio zgodnie z § 9;

5) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**: nie określa się;

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

§ 15. Dla terenów dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KD-L i 2KD-L ustala się:



**1) przeznaczenie terenu:**

- a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej (2KD-L droga powiatowa nr 1504W),
- b) przeznaczenie towarzyszące: chodniki, ścieżki rowerowe, rowy odwadniające,
- c) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą;

**2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- a) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8,
- b) w granicach planu części dróg KD-L – szerokość zgodnie z rysunkiem planu:
  - dla drogi 1KD-L od 2 m do 11 m (w obszarze planu) oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - dla drogi 2KD-L od 10,8 m do 16,2 m (w obszarze planu) oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- c) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi lokalnej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
- d) obsługa przylegających terenów w sposób bezpośredni,
- e) zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych,
- f) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wewnątrz terenu drogi,
- g) dopuszcza się miejsca do parkowania,
- h) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych,
- i) na ternie 2KD-L oznacza się krzyż przydrożny – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 8 pkt 8;

**3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy :** zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z drogą, z urządzeniami infrastruktury technicznej, z komunikacją pieszą i rowerową, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy;

**4) obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 9;

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

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

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

**1) przeznaczenie terenu:**

- a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej,
- b) przeznaczenie towarzyszące: chodniki, rowy odwadniające,
- c) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą;

**2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- a) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu:
  - dla drogi 1KD-D 8 m (w obszarze planu) oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - dla drogi 2KD-D od 3,1 m do 7,8 m (w obszarze planu) oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,



- c) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi dojazdowej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
  - d) obsługa przylegających terenów w sposób bezpośredni,
  - e) zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych,
  - f) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wewnątrz terenu drogi,
  - g) dopuszcza się miejsca do parkowania,
  - h) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych;
- 3) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z drogą, z urządzeniami infrastruktury technicznej, z komunikacją pieszą i rowerową, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy;
- 4) **obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 9;
- 5) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 6) **określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 1%.**

§ 17. Dla terenu drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDW** ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

- a) przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna,
- b) przeznaczenie towarzyszące: chodniki, rowy odwadniające,
- c) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą;

2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- a) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających – 6 m oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- c) minimalna szerokość pasa ruchu – 2,5 m dopuszczając korekty zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) obsługa przylegających terenów w sposób bezpośredni,
- e) zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych,
- f) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych;

3) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z drogą, z urządzeniami infrastruktury technicznej, z komunikacją pieszą, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy;

4) **obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 9;

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

#### **Rozdział 4.**

#### **Przepisy przejściowe i końcowe**

§ 18. Z dniem wejścia w życie planu, na obszarze objętym niniejszym planem, tracą moc obowiązującą ustalenia uchwały Nr 277/2000 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 27 września 2000 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Opypy, opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 7 z dnia 23 września 2001 r. poz. 75.

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



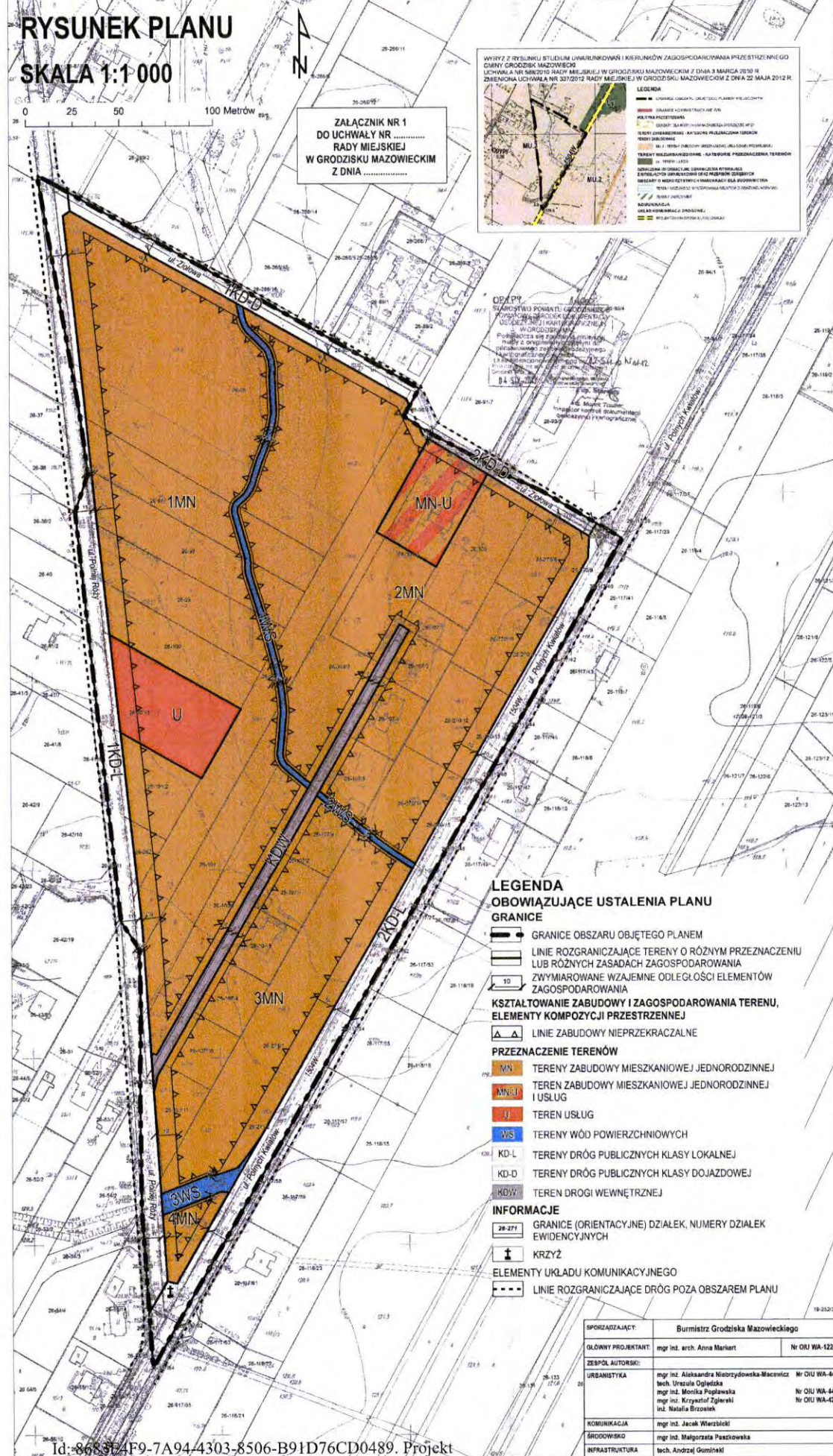
**§ 20.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodnicząca Rady  
Miejskiej

**Joanna Wróblewska**



**SKALA 1:1 000**





Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim

z dnia.....2014 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Opypy w rejonie ul. Polnej Róży w Gminie Grodzisk Mazowiecki**

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t jedn. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.), Rada Miejska w Grodzisku Mazowieckim stwierdza:

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Opypy w rejonie ul. Polnej Róży w Gminie Grodzisk Mazowiecki był wyłożony do publicznego wglądu w okresie od dnia **2 czerwca 2014r.** do dnia **24 czerwca 2014r.**

W wyznaczonym terminie zgłaszania uwag, czyli do dnia **9 lipca 2014 r.** nie wniesiono uwag.

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



Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim

z dnia.....2014 r.

**Sposób realizacji inwestycji, z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Opypy w rejonie ul. Polnej Róży w Gminie Grodzisk Mazowiecki**

**§ 1.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy: zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Opypy w rejonie ul. Polnej Róży w Gminie Grodzisk Mazowiecki.

**§ 1. 1.** Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) – zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Opypy w rejonie ul. Polnej Róży w Gminie Grodzisk Mazowiecki, obejmują:

- 1) traktowane jako zadania wspólne inwestycje w liniach rozgraniczających dróg publicznych KD-L i KD-D w tym prowadzenie robót budowlanych obejmujących drogę, infrastrukturę techniczną i zieleni;
- 2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w lub poza liniami rozgraniczającymi drogi.

**§ 2.** Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to realizacja robót budowlanych obejmujących gminne drogi publiczne oraz realizacja sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i oświetlenia.

**§ 3.** Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2.

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi: ustawy Prawo budowlane, ustawy o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ustawy Prawo ochrony 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150 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. (tekst jednolity Dz. U. z 2012, poz. 1059 z późn. zm.);
- 4) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 2 odbywać się będzie na podstawie umowy zainteresowanych stron.

**§ 4.** Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 885z późn. zm.) przy czym;

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

**§ 5. 1.** Zadania z zakresu realizacji robót budowlanych przy drogach gminnych finansowane będą z budżetu gminy lub na podstawie porozumień z innym podmiotami.



2. Zadanie z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 r. (tekst jednolity z 2006 r. Dz. U. Nr 123, poz. 858 z późn. zm.) na podstawie wieloletnich programów inwestycyjnych.

3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie przepisów ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 1059 z późn. zm.).



## UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Opypy w rejonie ul. Polnej Róży w Gminie Grodzisk Mazowiecki sporządzony został na podstawie uchwały Nr 414/2012 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 26 września 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Opypy w rejonie ul. Polnej Róży w Gminie Grodzisk Mazowiecki.

Obszar wskazany do sporządzenia wymienionego planu obejmuje teren położony we wsi Opypy pomiędzy ulicami Polnej Róży, Polnych Kwiatów oraz Ziółową.

Celem sporządzonego planu jest dostosowanie projektowanych linii rozgraniczających ulic i linii zabudowy do istniejącego zainwestowania na terenach przylegających do tych ulic (także w kontekście podziałów geodezyjnych wprowadzonych na podstawie poprzednio obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego) oraz weryfikacja projektowanego przeznaczenia terenu, linii rozgraniczających dróg, linii zabudowy w dostosowaniu do stanu obecnego i perspektywicznego zainwestowania.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.) stwierdza się, że przewidywane funkcje nie naruszają 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. zmienionego uchwałą Nr 337/2012 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 22 maja 2012 r.

Obszar objęty sporządzanym planem wskazany jest jako obszar o przewadze zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Obszar objęty planem jest w części zainwestowany. Dla realizacji inwestycji na terenach miast nie są wymagane zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze.

Uwzględniając aspekty środowiskowe ustalenia planu nie zakłócą ładu przestrzennego ani zrównoważonego rozwoju, który jest podstawą działań Gminy Grodzisk Mazowiecki. Procedura planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. nr 199, poz. 1227 z późn. zm.).

Projekt planu był wyłożony do wglądu publicznego w okresie od dnia 2 czerwca 2014 r. do dnia 24 czerwca 2014 r. W wyznaczonym terminie zgłaszania uwag, czyli do dnia 9 lipca 2014 r. nie wniesiono uwag.