



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 26 maja 2014 r.

Poz. 5246

UCHWAŁA NR 723/2014 RADY MIEJSKIEJ W GRODZISKU MAZOWIECKIM

z dnia 30 kwietnia 2014 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu wsi Zabłotnia w gminie Grodzisk Mazowiecki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.¹⁾) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.²⁾) w brzmieniu obowiązującym przed dniem 21 października 2010 r. w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2010 r. Nr 130 poz. 871), w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim Nr 614/2010 z dnia 31 marca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu wsi Zabłotnia w gminie Grodzisk Mazowiecki, stwierdzając zgodność z ustaleniami 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. i zmienionego uchwałą Nr 337/2012 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 22 maja 2012 r., Rada Miejska w Grodzisku Mazowieckim uchwała, co następuje: **DZIAŁ I Przepisy ogólne Rozdział 1 Zakres spraw regulowanych uchwałą**

§ 1. Uchwała się **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu wsi Zabłotnia w gminie Grodzisk Mazowiecki** składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:2000 - załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu - załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania - załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. 1. Planem obejmuje się obszar sołectwa Zabłotnia w granicach administracyjnych.

2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

§ 3. 1. W planie ustala się:

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

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. z 2013 r. poz. 645, poz. 1318 i z 2014 r. poz. 379

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. z 2012 r. poz. 951, poz. 1445; z 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238, 1446, z 2014 r. poz. 379

- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym: linie zabudowy, gabaryty budynków i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 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) stawkę procentową, na podstawie której określa się jednorazową opłatę wynikającą z wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

2. W planie nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów, opisane symbolem literowym;
- 5) zabytki objęte ochroną w planie;
- 6) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego;
- 7) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu oznaczają obiekty lub obszary chronione na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) pomnik przyrody;
- 2) tereny zdrenowane;
- 3) rowy melioracyjne objęte ewidencją Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych;
- 4) granica pasa technologicznego linii elektroenergetycznych 110 kV i 15 kV;
- 5) granica pasa technologicznego projektowanej linii elektroenergetycznej 400 kV.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu nie są ustaleniami planu i mają charakter informacyjny lub doprecyzowują treść mapy, na której plan został sporządzony.

§ 5. Dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie ustalenia ogólne zawarte w Dziale I i Dziale III uchwały oraz odpowiednie ustalenia szczegółowe zawarte w Dziale II uchwały. **Rozdział 2** **Objaśnienie użytych w uchwale określeń**

§ 6. 1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) drobna wytwórczość - przetwórstwo płodów rolnych metodami nieprzemysłowymi, rzemiosło oraz rękodzieło;
- 2) działka budowlana – pojęcie zgodne z definicją określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) infrastruktura techniczna – urządzenia i sieci zaopatrzenia ludności w energię elektryczną, gaz i wodę, urządzenia i sieci służące odprowadzaniu ścieków, urządzenia i sieci telekomunikacyjne;

- 4) linie rozgraniczające - linie, które wyznaczają tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy - linię ograniczającą obszar, poza którym zakazuje się lokalizacji zabudowy wraz z wszelkimi jej elementami z wyłączeniem elementów wysuniętych poza zewnętrzne lica ścian budynku takich jak: okap, gzyms, balkon, schody, pochylnie oraz zadaszenia dla podjazdów, obiektów do czasowego gromadzenia odpadów stałych, obiektów dozoru posesji;
- 6) pas technologiczny linii elektroenergetycznej – obszar, gdzie mogą być przekroczone dopuszczone wartości natężenia pola elektromagnetycznego określone przez przepisy odrębne dla terenów zabudowy; szerokość standardowego pasa technologicznego dla linii 15 kV przyjmuje się 12 m (2 x 6 m od osi linii), dla linii 110 KV przyjmuje się 40 m (2 x 20 m od osi linii), natomiast dla linii 400 kV przyjmuje się 70 m (2 x 35 m od osi linii);
- 7) powierzchnia biologicznie czynna – grunt rodzimy na terenie działki budowlanej, który pozostaje niezabudowany powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim, niestanowiący nawierzchni utwardzonych dojazdów i dojeżdżających pieszych, pokryty roślinnością lub wodą powierzchniową;
- 8) przeznaczenie terenu - kategorie rodzajów i form zagospodarowania, działalności lub grupy tych kategorii, które jako jedyne są dopuszczalne na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 9) przeznaczenie terenu dopuszczalne - rodzaj przeznaczenia terenu, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony planem;
- 10) przeznaczenie terenu podstawowe - rodzaj przeznaczenia terenu, który dominuje w danym terenie w sposób określony ustaleniami planu;
- 11) standardy jakości środowiska – dopuszczone przepisami odrębnymi wartości negatywnego oddziaływania na środowisko w szczególności w odniesieniu do natężenia drgań, natężenia pola elektromagnetycznego, poziomu hałasu, poziomu emisji lub zawartości zanieczyszczeń powietrza, wody i gleby;
- 12) usługi nieuciążliwe - usługi, które nie powodują przekroczenia standardów jakości środowiska określonych przepisami odrębnymi poza obszar lub obiekt, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny;
- 13) wskaźnik zabudowy terenu - stosunek powierzchni pod wszystkimi istniejącymi i nowo projektowanymi budynkami w zewnętrznym obrysie budynków, do powierzchni działki budowlanej, na której budynki są usytuowane;
- 14) wysokość zabudowy – największy nieprzekraczalny wymiar pionowy obiektów budowlanych mierzony od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 15) zadrzewienia śródpolne - grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych;
- 16) zharmonizowanie z otoczeniem – dostosowanie obiektu do otoczenia w taki sposób, żeby forma, kolorystyka, użyte do wykonania materiały nie powodowały nieuzasadnionej ekspozycji obiektu w otaczającym krajobrazie, w szczególności w przestrzeni o charakterze publicznym.

2. Pojęcia niezdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami. **Rozdział 3**
Przeznaczenie terenu

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

§ 8. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem cyfrowo-literowym, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) 1MN - 4MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) 5U – teren zabudowy usługowej;
- 3) 6UP - 7UP – tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej;
- 4) 8RM - 12RM – tereny zabudowy zagrodowej;
- 5) 13ZP - 14ZP – tereny zieleni urządzonej;
- 6) 15ZL – teren lasów;

- 7) 16WS - 30WS – tereny wód powierzchniowych;
- 8) 31R - 45R - tereny rolnicze;
- 9) 46KDA – teren autostrady A2;
- 10) 47KDL - 48KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 11) 49KDD - 51KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

§ 9. Pod realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym ustala się:

- 1) teren oznaczony symbolem 14ZP – pod realizację publicznego parku ze świetlicą i placem zabaw dla dzieci;
- 2) teren oznaczony symbolem 48KDL - pod modernizację drogi gminnej klasy lokalnej;
- 3) teren oznaczony symbolami 49KDD, 50KDD, 51KDD - pod budowę i modernizację dróg gminnych klasy dojazdowej. **Rozdział 4 Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

§ 10. Ustala się zasady wydzielania dróg wewnętrznych:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 8 m;
- 2) maksymalna długość drogi bez przełotu 150 m, wliczając długość placu do zawracania;
- 3) na końcu drogi bez przełotu nakaz wydzielenia placu do zawracania samochodów osobowych o wymiarach minimum 12 x 12 m, przy czym jeżeli droga obsługuje więcej niż 10 działek, plac powinien umożliwiać zawracanie samochodów ciężarowych i mieć wymiary minimum 20 x 20 m.

§ 11. 1. Adaptuje się istniejące w dniu wejścia w życie planu działki budowlane powstałe w wyniku wydzielenia dróg publicznych wyznaczonych na rysunku planu.

2. Zabudowa i rozbudowa budynków na działkach, o których mowa w ust. 1, jest możliwa w przypadku, gdy jednocześnie:

- 1) spełnione są wymagania przepisów odrębnych;
- 2) zachowane zostaną ustalone planem gabaryty budynków;
- 3) zachowane zostaną ustalone planem następujące wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) wskaźnik zabudowy terenu,
 - b) wskaźniki intensywności zabudowy,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej.

3. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów budowlanych na działkach, o których mowa w ust. 1, bezpośrednio w granicy działki budowlanej lub w odległości mniejszej niż 3,0 m, lecz nie mniejszej niż 1,5 m od tej granicy, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 12. 1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu.

2. Nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą urządzeń infrastruktury technicznej, stacji transformatorowych, obiektów małej architektury.

3. Dopuszcza się przebudowę i nadbudowę w istniejącym obrysie fragmentów budynków zlokalizowanych poza wyznaczoną linią zabudowy.

§ 13. Ustala się zasady lokalizowania budynków i budowli na działce:

- 1) na działce budowlanej może być zlokalizowany jeden budynek mieszkalny jednorodzinny;
- 2) elewacja frontowa budynków tworzących pierzeję drogi publicznej, w szczególności elewacje frontowe budynków mieszkalnych i usługowych, powinny być równoległe do osi tej drogi;
- 3) zakaz sytuowania budynków w odległości mniejszej niż 4 m od granicy działki drogi wewnętrznej;
- 4) zakaz sytuowania nowych budynków gospodarczych w pierzei drogi publicznej;

- 5) zakaz sytuowania budynków i budowli w odległości mniejszej niż 6 m od górnej krawędzi koryta rowów i zbiorników wodnych.

§ 14. Ustala się wymagania w zakresie dachów:

- 1) w bryle dachu może być wbudowana tylko jedna kondygnacja użytkowa;
- 2) zakaz stosowania kolorów pokryć dachowych i obróbek blacharskich, które prowadzą do nadmiernej ekspozycji budynku w otaczającym go krajobrazie, w szczególności koloru niebieskiego, fioletowego, żółtego, pomarańczowego, różowego oraz wszelkich odcieni wymienionych kolorów;
- 3) zakaz zróżnicowania kolorystyki dachów stromych na jednym budynku jak również w zespołach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej.

§ 15. Ustala się wysokość nad poziom terenu budowli, budynków garażowych i gospodarczych:

- 1) dla garaży i budynków gospodarczych – nie więcej niż 8 m;
- 2) dla pozostałych budowli – nie więcej niż 12 m, z wyjątkiem budowli drogowych i obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej, dla których nie wprowadza się ograniczeń.

§ 16. Ustala się zasady usytuowania reklam:

- 1) zakaz umieszczania reklam wolnostojących;
- 2) zakaz umieszczania reklam:
 - a) na dachach, balustradach i ogrodzeniach od strony dróg publicznych,
 - b) które nie są związane z przeznaczeniem terenu ustalonym planem,
 - c) w liniach rozgraniczających dróg publicznych,
 - d) na działkach niezabudowanych;
- 3) dopuszcza się umieszczanie jednej reklamy na elewacji budynku z usługami w przypadku, gdy reklama dotyczy działalności prowadzonej na terenie działki budowlanej, chyba że ustalenia szczegółowe dla terenu stanowią inaczej.

§ 17. Ustala się wymagania dla ogrodzeń:

- 1) zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych;
- 2) zakaz stosowania pełnych ogrodzeń – nie mniej niż 50% płaszczyzny ogrodzenia, włączając w to bramy i furtki, powinna być ażurowa i przezierna tzn. umożliwiać wgląd w głąb działki;
- 3) wysokość:
 - a) przęsła ogrodzenia – nie więcej niż 160 cm,
 - b) słupów, furtek i bram – nie więcej niż 200 cm;
- 4) zakaz stosowania w ogrodzeniu koloru niebieskiego, fioletowego, żółtego, pomarańczowego, różowego oraz wszelkich odcieni wcześniej wymienionych kolorów;
- 5) dopuszcza się żywopłoty oraz ogrodzenia z siatki w kolorze szarym, czarnym, brązowym lub ciemnozielonym z podmurówką o wysokości do 0,3 m.

§ 18. Na terenach z istniejącą zabudową nowe obiekty oraz obiekty po przebudowie nakazuje się zharmonizować z istniejącą w bezpośrednim sąsiedztwie zabudową znajdującą się w dobrym stanie technicznym, której gabaryty i kolorystyka są zgodne z ustaleniami planu.

§ 19. Zakazuje się na obszarze objętym planem zmian zagospodarowania terenu polegających na tymczasowym i stałym składowaniu odpadów, w tym w szczególności: gruzu, części używanych samochodów i maszyn, zużytych opon, opakowań itp. **Rozdział 5 Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

§ 20.1. Na obszarze objętym planem, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, znajduje się ustanowiony na podstawie przepisów odrębnych pomnik przyrody – lipa drobnolistna.

2. Dla pomnika przyrody obowiązuje nakaz ochrony i utrzymania, a ponadto w promieniu 15 m od obiektu obowiązuje zakaz wykonywania prac ziemnych o głębokości poniżej 0,5 m trwale zniekształcających rzeźbę terenu, dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody albo racjonalnej gospodarce rolnej lub leśnej, a także zakaz zmiany sposobu użytkowania ziemi oraz umieszczania reklam.

§ 21. 1. Zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu komunikacji, łączności publicznej i infrastruktury, chyba że ustalenia szczegółowe dla terenów stanowią inaczej.

2. Zakazuje się realizacji instalacji stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii oraz działalności związanej ze stosowaniem substancji niebezpiecznych.

3. Zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

§ 22. Zakazuje się przekraczania ustalonych przepisami odrębnymi standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor lub użytkownik ma tytuł prawny.

§ 23. Zakazuje się lokalizowania działalności w zakresie odzysku, unieszkodliwiania, termicznego przekształcania, składowania i transportu odpadów.

§ 24. Zakazuje się likwidacji zadrzewień śródpolnych.

§ 25. Zakazuje się trwałego przekształcania rzeźby terenu.

§ 26. Ustala się zasady ochrony stosunków wodnych:

- 1) zakaz trwałej zmiany stosunków wodnych, w szczególności zakaz niszczenia istniejących rowów i zbiorników wodnych;
- 2) zakaz realizacji ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,5 m od górnej krawędzi koryta rowów i zbiorników wodnych.

§ 27. Zakazy, o których mowa w §22-26 nie dotyczą:

- 1) prac wykonywanych na potrzeby ochrony przyrody;
- 2) prac związanych z utrzymaniem istniejących urządzeń melioracji;
- 3) realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 28. Ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku w rozumieniu przepisów wykonawczych prawa ochrony środowiska:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązują przepisy przewidziane dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla terenów zabudowy zagrodowej obowiązują przepisy przewidziane dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 3) dla terenów zieleni urządzonej obowiązują przepisy przewidziane dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych. **Rozdział 6 Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków**

§ 29. 1. Ustala się ochronę następujących obiektów umieszczonych w gminnej ewidencji zabytków, znajdujących się na obszarze objętym planem i oznaczonych na rysunku planu:

- 1) pozostałości zespołu dworsko-parkowego wraz ze spichlerzem zlokalizowanego na terenach 2MN, 13ZP, 14ZP, 21WS, 22WS, 23WS, 37R;
- 2) chałupa zlokalizowana na terenie 4MN.

2. Dla obiektów wymienionych w ust. 1 dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych przy obiektach zgodnie z zasadami ustalonymi dla poszczególnych terenów oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 30. 1. Ustala się ochronę zabytku archeologicznego (stanowiska archeologicznego o numerze ewidencyjnym A.87) znajdującego się na terenie 6UP w formie strefy ochrony konserwatorskiej, o granicach określonych na rysunku planu.

2. Na terenie położonym w granicach strefy o której mowa w ust. 1, ochrona zabytku archeologicznego zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków.

§ 31. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty zaliczone do dóbr kultury współczesnej. **Rozdział 7 Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

§ 32. Na obszarze objętym planem nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 33. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

- 1) minimalne powierzchnie wydzielanych działek, szerokości frontu wydzielanych działek zgodnie z ustaleniami dla terenów;
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 105°.

Rozdział 8 Tereny podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 34. 1. Na obszarze objętym planem, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, znajdują się urządzenia melioracji wodnych szczegółowych – rowy melioracyjne.

2. Dopuszcza się zmianę przebiegu rowów melioracyjnych pod warunkiem utrzymania ciągłości układu i skuteczności odprowadzenia nadmiaru wody do najbliższego urządzenia melioracji wodnych lub zbiornika retencyjnego.

3. W celu umożliwienia konserwacji rowów koryto i pas terenu o szerokości 1,5 m od korony rowu nakazuje się pozostawić wolnym od wszelkich budowli i zadrzewień.

§ 35. 1. Na obszarze objętym planem, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, znajdują się tereny zdrenowane.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 i przeznaczonych pod zabudowę, ustala się:

- 1) nakaz przebudowy istniejących urządzeń melioracji wodnych przed przystąpieniem do zabudowy i docelowego zagospodarowania nieruchomości;
- 2) zakaz podpiwniczania budynków i realizacji garaży w poziomie piwnic;
- 3) nakaz dostosowania zabudowy do trudnych warunków gruntowo-wodnych.

§ 36. 1. Na obszarze objętym planem, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, znajdują się napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV, 110 kV oraz projektowana linia 400 kV relacji Kozienice-Ołtarzew.

2. W pasie technologicznym linii elektroenergetycznych 15 kV i 110 kV lokalizacja obiektów budowlanych na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

3. W pasie technologicznym linii elektroenergetycznych 400 kV ustala się następujące ograniczenia dla lokalizacji budynków i zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz realizacji budynków mieszkalnych oraz obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 2) lokalizacja obiektów budowlanych innych niż wymienione w pkt 1 musi uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych oraz normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych;
- 3) zakaz tworzenia hałd i nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej pod linią oraz w odległości 6,5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego (w świetle koron).

4. Lokalizacja w pasie technologicznym linii elektroenergetycznych 400 kV oraz w bezpośrednim sąsiedztwie tych pasów obiektów budowlanych zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożenia wybuchem musi uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych oraz normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych.

5. Dla linii elektroenergetycznych 400 kV dopuszcza się wszelkie roboty budowlane związane z jej realizacją, eksploatacją i modernizacją, pod warunkiem zachowania ustalonej w planie szerokości pasa technologicznego. **Rozdział 9 Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji**

§ 37. 1. Ustala się hierarchiczny układ dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 46KDA, 47KDL, 48KDL, 49KDD, 50KDD i 51 KDD, dla których obowiązują przepisy szczegółowe zawarte w Dziale II niniejszej uchwały.

2. Ustala się realizację docelowego układu dróg publicznych poprzez adaptację, rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych dróg publicznych.

§ 38. Obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem jest realizowana poprzez:

- 1) drogi serwisowe istniejącej autostrady oznaczonej symbolem 46KDA;
- 2) projektowane i istniejące drogi lokalne oznaczone symbolami 47KDL i 48KDL;
- 3) projektowane i istniejące drogi dojazdowe oznaczone symbolami 49KDD, 50KDD i 51KDD.

§ 39. Połączenia obszaru objętego planem z obszarami sąsiednimi są realizowane poprzez:

- 1) drogi serwisowe autostrady A2 oznaczonej symbolem 46KDA;
- 2) drogę powiatową oznaczoną symbolem 47KDL;
- 3) drogę gminną oznaczoną symbolem 48KDL;
- 4) projektowaną drogę gminną oznaczoną symbolem 50KDD.

§ 40. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w granicach działek budowlanych, z uwzględnieniem minimalnych ilości miejsc parkingowych określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów. **Rozdział 10 Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

§ 41. 1. Ustala się adaptację, rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

2. Pod budowę sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej przeznaczają się tereny w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg publicznych.

3. W przypadkach, gdy istniejące zagospodarowanie terenu uniemożliwia realizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych, dopuszcza się ich lokalizację w drogach wewnętrznych, a także poza pasem drogowym dróg publicznych i wewnętrznych pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą dróg.

4. Dopuszcza się likwidację istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej w przypadku zapewnienia właściwej obsługi terenów zgodnie z ustaleniami planu.

§ 42. 1. Ustala się zaopatrzenie w wodę docelowo z gminnej sieci wodociągowej o średnicy minimalnej 110 mm.

2. Dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć własnych w okresie trwania budowy oraz do czasu doprowadzenia wodociągu do działki; zaopatrzenie z ujęć własnych należy traktować jako rozwiązanie tymczasowe; sposób wykonania podłączeń powinien uwzględniać możliwość docelowego podłączenia zabudowy do sieci gminnej.

3. Z chwilą doprowadzenia wodociągu do działki nakazuje się podłączenie do niego zabudowy.

4. Zaopatrzenie wodne na cele przeciwpożarowe na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 43. 1. Ustala się docelowe odprowadzenie ścieków do oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej o średnicy minimalnej 50 mm dla przewodów tłocznych lub 160 mm dla przewodów grawitacyjnych.

2. Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się szczelne zbiorniki bezodpływowe, sukcesywnie opróżniane przez wyspecjalizowane służby.

3. Szczelne zbiorniki bezodpływowe należy traktować jako rozwiązanie tymczasowe – ich lokalizacja oraz sposób wykonania podłączeń powinny uwzględniać możliwość docelowego podłączenia zabudowy do sieci gminnej.

4. Z chwilą doprowadzenia gminnej kanalizacji sanitarnej do działki nakazuje się podłączenie do niej zabudowy.

5. Dla działek zabudowanych w dniu wejścia w życie planu, w odniesieniu do rozbudowy lub wymiany zabudowy istniejącej – do odprowadzania ścieków bytowych dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych.

§ 44. 1. Ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych systemów z zastosowaniem urządzeń o niskiej emisji zanieczyszczeń gazowych i pyłowych, w szczególności opalanych gazem, lekkimi olejami niskosiarkowymi, zasilane elektrycznością oraz energią ze źródeł odnawialnych.

2. Dopuszcza się indywidualne systemy zaopatrzenia w ciepło także dla grup budynków.

3. Podczas przebudowy budynków nakaz konwersji źródeł spalania paliw na rozwiązania przyjazne środowisku - nakaz nie dotyczy kominków, pieców żeliwnych, pieców kaflowych, w przypadku gdy stanowią dodatkowe źródło energii.

§ 45. 1. Ustala się zaopatrzenie w gaz ziemny z istniejącego systemu za pośrednictwem sukcesywnie rozbudowywanego pierścieniowego układu sieci gazociągów o średnicy minimalnej 32 mm.

2. Na terenach z istniejącą infrastrukturą gazową przy realizacji zabudowy należy uwzględnić następujące wymagania:

- 1) gazociągi, które w wyniku modernizacji drogi znalazłyby się pod jezdnią, należy przenieść w pas drogowy poza jezdnię na koszt inwestora budowy;
- 2) dla urządzeń liniowych uzbrojenia przebiegającego przez tereny działek, przy zagospodarowaniu działki budowlanej należy uwzględnić konieczność dostępu do urządzeń w celu dokonywania bieżących konserwacji i napraw;
- 3) zakaz lokalizacji ogrodzeń w odległości mniejszej niż 0,5 m od gazociągu.

§ 46. 1. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci 15 kV, sukcesywnie rozbudowywanej, w zależności od możliwości ekonomicznych zarówno liniami napowietrznymi, jak i kablowymi.

2. Niezbędne stacje transformatorowe oraz linie średniego i niskiego napięcia lokalizowane będą w zależności od potrzeb na całym obszarze objętym planem, przy czym w pierwszej kolejności pod rozbudowę sieci i budowę stacji transformatorowych przeznacza się tereny w pasach drogowych istniejących i projektowanych dróg publicznych.

3. Nowa i modernizowana sieć elektroenergetyczna, szczególnie średniego i niskiego napięcia, powinna być realizowana w miarę możliwości jako podziemna sieć kablowa.

§ 47. Ustala się rozbudowę infrastruktury telekomunikacyjnej według standardów przyjętych w przepisach odrębnych.

§ 48. 1. Wody opadowe i roztopowe nakazuje się zagospodarować na terenie własnym inwestycji poprzez skierowanie ich:

- 1) na teren biologicznie czynny;
- 2) do studni chłonnych w przypadku gdy parametry podłoża na to pozwalają;
- 3) do zbiorników retencyjnych powierzchniowych lub podziemnych.

2. Zakaz odprowadzania do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych ścieków opadowych lub roztopowych bez podczyszczenia do parametrów określonych w przepisach odrębnych.

3. Na działkach budowlanych, gdzie ze względu na stan istniejący lub ustalenia planu minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie przekracza 50%, należy stworzyć warunki do przechwycenia i czasowego przechowywania nadmiaru wód opadowych i roztopowych w celu niedopuszczenia do ich spływu na działki sąsiednie, w tym drogi publiczne.

§ 49. Ustala się obowiązek zapewnienia warunków do prawidłowego postępowania z odpadami komunalnymi, w szczególności do segregowania i wstępnego magazynowania odpadów komunalnych przed ich transportem do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania. **Rozdział 11 Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu**

§ 50. W związku ze wzrostem wartości nieruchomości, wynikającym z ustaleń planu, w celu pobrania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się tę opłatę:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN - 30% wzrostu wartości nieruchomości;
- 2) dla terenu zabudowy usługowej oznaczonego symbolem 5U - 30% wzrostu wartości nieruchomości;
- 3) dla terenów zabudowy usługowo-produkcyjnej oznaczonych symbolami 6UP, 7UP - 30% wzrostu wartości nieruchomości;
- 4) dla pozostałych terenów 8RM, 9RM, 10RM, 11RM, 12RM, 13RM, 14ZP, 15ZL, 16WS, 17WS, 18WS, 19WS, 20WS, 21WS, 22WS, 23WS, 24WS, 25WS, 26WS, 27WS, 28WS, 29WS, 30WS, 31R, 32R, 33R, 34R, 35R, 36R, 37R, 38R, 39R, 40R, 41R, 42R, 43R, 44R, 45R, 46KDA, 47KDL, 48KDL, 49KDD, 50KDD, 51KDD - 0% wzrostu wartości nieruchomości. **DZIAŁ II Przepisy szczegółowe**

§ 51. Dla terenów oznaczonych symbolem **1MN, 3MN, 4MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - usługi nieuciążliwe, drobna wytwórczość;
- 3) usługi nakazuje się lokalizować od strony dróg publicznych;
- 4) zakaz rozbudowy istniejących obiektów o przeznaczeniu innym niż podstawowe i dopuszczalne;
- 5) parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) intensywność zabudowy – nie więcej niż 0,75,
 - b) wskaźnik zabudowy terenu – nie więcej niż 0,3,
 - c) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 50% działki budowlanej,
 - d) wysokość zabudowy – nie więcej niż 12 m,
 - e) liczba kondygnacji nadziemnych przeznaczonych na pobyt ludzi – nie więcej niż 3, w tym poddasze użytkowe,
 - f) kąt nachylenia połaci dachowych nie mniejszy niż 30° i nie większy niż 45°,
 - g) szerokość elewacji frontowej budynków – nie więcej niż 15 m;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego - dopuszcza się rozbiorke obiektu ujętego w gminnej ewidencji zabytków, znajdującego się na terenie 4MN;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: odpowiednio zgodnie z § 33, w tym ustala się wydzielanie działek przy zachowaniu:
 - a) minimalnej powierzchni działki: 900m²,
 - b) minimalnej szerokości frontu działki: 20m;
- 8) obsługę komunikacyjną z istniejących i projektowanych dróg lokalnych i dojazdowych;
- 9) wskaźniki do bilansowania miejsc parkingowych:
 - a) nie mniej niż 2 miejsca na lokal mieszkalny,
 - b) nie mniej niż 2 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) nie mniej niż 2 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej drobnej wytwórczości.

§ 52. Dla terenu oznaczonego symbolem **2MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - usługi nieuciążliwe, drobna wytwórczość;
- 3) usługi nakazuje się lokalizować od strony dróg publicznych;
- 4) zakaz rozbudowy istniejących obiektów o przeznaczeniu innym niż podstawowe i dopuszczalne;
- 5) parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania działki budowlanej:

- a) intensywność zabudowy - nie więcej niż 1,25,
 - b) wskaźnik zabudowy terenu – nie więcej niż 0,5,
 - c) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 30% działki budowlanej,
 - d) wysokość zabudowy – nie więcej niż 8 m,
 - e) liczba kondygnacji naziemnych przeznaczonych na pobyt ludzi – nie więcej niż 3, w tym poddasze użytkowe,
 - f) kąt nachylenia połaci dachowych nie większy niż 45°,
 - g) szerokość elewacji frontowej budynków – nie więcej niż 45 m;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: odpowiednio zgodnie z § 33, w tym ustala się wydzielenie działek przy zachowaniu:
- a) minimalnej powierzchni działki: 900m²,
 - b) minimalnej szerokości frontu działki: 20m;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego:
- a) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych i prowizorycznych,
 - b) nakaz zharmonizowania ogrodzenia pod względem gabarytów oraz użytego materiału i kolorystyki z ogrodzeniem terenu 13ZP,
 - c) ochronę istniejącego drzewostanu;
- 8) obsługę komunikacyjną terenów z istniejących i projektowanych dróg lokalnych;
- 9) wskaźniki do bilansowania miejsc parkingowych:
- a) nie mniej niż 2 miejsca na lokal mieszkalny,
 - b) nie mniej niż 2 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) nie mniej niż 2 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej drobnej wytwórczości.

§ 53. Dla terenu oznaczonego symbolem **5U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa nieuciążliwa, zabudowa związana z obsługą produkcji rolnej, z wyłączeniem usług polegających na demontażu i składowaniu części używanych samochodów, maszyn i urządzeń;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – mieszkania wbudowane w budynki usługowe;
- 3) warunki dla przeznaczenia innego niż podstawowe - łączna powierzchnia użytkowa mieszkań nie może przekraczać 1/3 łącznej powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele usługowe;
- 4) zakaz rozbudowy istniejących obiektów o przeznaczeniu innym niż podstawowe i dopuszczalne;
- 5) parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) intensywność zabudowy - nie więcej niż 1,0,
 - b) wskaźnik zabudowy terenu – nie więcej niż 0,5,
 - c) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 25% działki budowlanej,
 - d) wysokość zabudowy: □ dla budynku z dachem stromym - nie więcej niż 10 m, □ dla budynku z dachem płaskim – nie więcej niż 8 m,
 - e) liczba kondygnacji przeznaczonych na pobyt ludzi – nie więcej niż 2,
 - f) kąt nachylenia połaci dachowych nie większy niż 45°,
 - g) szerokość elewacji frontowej budynków – nie ustala się;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: odpowiednio zgodnie z § 33, w tym ustala się wydzielenie działek przy zachowaniu:

- a) minimalnej powierzchni działki: 900m²,
 - b) minimalnej szerokości frontu działki: 40m;
- 7) obsługę komunikacyjną terenu z istniejącej drogi dojazdowej;
- 8) wskaźniki do bilansowania miejsc parkingowych:
- a) nie mniej niż 1 miejsce na lokal mieszkalny,
 - b) nie mniej niż 2,5 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej usług.

§ 54. Dla terenów oznaczonych symbolem 6UP, 7UP ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa, zabudowa techniczno-produkcyjna, składy i magazyny;
- 2) przeznaczenie wykluczone – usługi zdrowia, usługi związane z wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży;
- 3) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) intensywność zabudowy - nie więcej niż 1,0,
 - b) wskaźnik zabudowy terenu – nie więcej niż 0,55,
 - c) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 25% działki budowlanej,
 - d) wysokość zabudowy – nie więcej niż 20 m,
 - e) kąt nachylenia połaci dachowych nie większy niż 45°,
 - f) szerokość elewacji frontowej budynków - nie ustala się;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: odpowiednio zgodnie z § 33, w tym ustala się wydzielanie działek przy zachowaniu:
 - a) minimalnej powierzchni działki: 1200m²,
 - b) minimalnej szerokości frontu działki: 30m;
- 6) obsługę komunikacyjną terenów z dróg serwisowych autostrady A2, przy czym zakazuje się realizacji zjazdów wymagających przebudowy nasypów;
- 7) wskaźniki do bilansowania miejsc parkingowych:
 - a) nie mniej niż 3 miejsca na 10 zatrudnionych w obiektach składowych i magazynowych,
 - b) nie mniej niż 2 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej obiektów produkcyjnych i usług.

§ 55. Dla terenów oznaczonych symbolem 8RM, 9RM, 10RM, 11RM, 12RM ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa;
- 2) parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wyłącznie wolnostojąca,
 - b) w budynku mieszkalnym można wydzielić tylko jeden lokal mieszkalny,
 - c) na jednej nieruchomości może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny; nie wprowadza się ograniczeń dla ilości budynków gospodarczych,
 - d) liczba kondygnacji przeznaczonych na pobyt ludzi – nie więcej niż 2,
 - e) wysokość zabudowy: □ dla budynków mieszkalnych – nie więcej niż 10 m, □ dla pozostałych budynków - nie więcej niż 12 m,
 - f) kąt nachylenia połaci dachowych: □ dla budynków mieszkalnych - nie mniejszy niż 30° i nie większy niż 45°, □ dla pozostałych budynków - nie większy niż 45°,
 - g) wskaźnik zabudowy terenu – nie więcej niż 0,15,

- h) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 65% działki z zabudową zagrodową;
- 3) obsługę komunikacyjną:

- a) z istniejących dróg lokalnych i dojazdowych,
- b) dla terenów 9RM, 10RM z dróg serwisowych autostrady A2.

§ 56. Dla terenu oznaczonego symbolem **13ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni urządzonej – dawny zespół dworsko-parkowy;
- 2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego:
- a) funkcja zabudowy – mieszkaniowa lub nieuciążliwe usługi,
- b) dopuszcza się odtworzenie lub budowę nowej zabudowy w miejscu niezachowanej zabudowy dworsko-parkowej,
- c) wskaźnik zabudowy terenu – nie więcej niż 0,1,
- d) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 75% działki budowlanej,
- e) wysokość zabudowy – nie więcej niż 10 m,
- f) kąt nachylenia połaci dachowych nie mniejszy niż 30° i nie większy niż 45°,
- g) nie więcej niż 2 kondygnacje przeznaczone na pobyt ludzi, w tym poddasze użytkowe,
- h) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych i prowizorycznych,
- i) zakaz lokalizacji reklam o powierzchni większej niż 0,5 m²,
- j) dopuszcza się odtworzenie historycznej kompozycji przestrzennej parku,
- k) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: odpowiednio zgodnie z § 33, w tym ustala się wydzielanie działek przy zachowaniu: □ minimalnej powierzchni działki: 30000m², □ minimalnej szerokości frontu działki: 150m.

§ 57. Dla terenu oznaczonego symbolem **14ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni urządzonej ze świetlicą i placem zabaw dla dzieci;
- 2) parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu działki budowlanej:
- a) wskaźnik zabudowy terenu – nie więcej niż 0,1,
- b) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 75% działki budowlanej,
- c) wysokość zabudowy – nie więcej niż 6 m,
- d) liczba kondygnacji przeznaczonych na pobyt ludzi - nie więcej niż 1,
- e) kąt nachylenia połaci dachowych nie mniejszy niż 30° i nie większy niż 45°,
- f) nakaz realizacji ciągów pieszych i rowerowych o przepuszczalnych nawierzchniach;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego:
- a) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych i prowizorycznych,
- b) zakaz lokalizacji reklam o powierzchni większej niż 0,5 m²,
- c) nakaz zharmonizowania ogrodzenia pod względem gabarytów oraz użytego materiału i kolorystyki z ogrodzeniem terenu 13ZP,
- d) ochronę istniejącego drzewostanu;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: odpowiednio zgodnie z § 33, w tym ustala się wydzielanie działek przy zachowaniu:
- a) minimalnej powierzchni działki: 2000m²,
- b) minimalnej szerokości frontu działki: 60m.

§ 58. Dla terenu oznaczonego symbolem **15ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – las;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy,
 - b) nakaz utrzymania leśnego charakteru drzewostanu i runa.

§ 59. Dla terenów oznaczonych symbolem **16WS, 17WS, 18WS, 19WS, 20WS, 21WS, 22WS, 23WS, 24WS, 25WS, 26WS, 27WS, 28WS, 29WS, 30WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy,
 - b) zakaz lokalizacji reklam, także tymczasowych, co należy rozumieć jako niezwiązanych trwale z gruntem,
 - c) zakaz przegradzania podłużnego i poprzecznego koryt cieków utrudniających odpływ, z wyjątkiem budowy urządzeń wodnych dla potrzeb ochrony środowiska, w szczególności: małej retencji,
 - d) nakaz zachowania istniejących zbiorowisk zieleni towarzyszącej ciekom, w szczególności pastwisk, szuwarów, zadrzewień i zakrzewień z możliwością prowadzenia niezbędnych zabiegów pielęgnacyjnych służących utrzymaniu ciągłości przepływu w układzie wodnym;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego – dla terenów 21WS, 22WS i 23WS znajdujących się w granicach zabytkowego zespołu dworsko-parkowego ujętego w gminnej ewidencji zabytków, ustala się:
 - a) ochronę naturalnych siedlisk,
 - b) zakaz grodzenia.

§ 60. Dla terenów oznaczonych symbolami **31R, 32R, 33R, 34R, 35R, 36R, 37R, 38R, 39R, 40R, 41R, 42R, 43R, 44R, 45R** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze z przewagą gruntów ornych;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) zakaz zabudowy,
 - b) zakaz lokalizacji reklam, także tymczasowych, co należy rozumieć jako niezwiązanych trwale z gruntem,
 - c) zakaz stosowania ogrodzeń trwale związanych z gruntem;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego – dla terenu 37R, znajdującego się w granicach zabytkowego zespołu dworsko-parkowego ujętego w gminnej ewidencji zabytków, ustala się:
 - a) ochronę naturalnych siedlisk; użytkowanie terenu jako łąk, pastwisk z zadrzewieniami,
 - b) dopuszczenie odtworzenie historycznego sadu,
 - c) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych i prowizorycznych.

§ 61. Dla terenu oznaczonego symbolem **46KDA** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna – autostrada A2;
- 2) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) klasa drogi – autostrada,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających: □ zmienna od 90m do 166 m, zgodnie z rysunkiem planu, □ w rejonie wiaduktu w ciągu drogi 47KDL – zgodnie z rysunkiem planu;
 - c) dostępność drogi – ograniczona zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem dróg serwisowych,

- d) ograniczenia dla zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych lub szczególnych warunków zagospodarowania terenu: □ ze względu na sąsiedztwo terenów przeznaczonych pod użytkowanie rolnicze, w celu ograniczenia rozprzestrzeniania się zanieczyszczeń komunikacyjnych ustala się wprowadzenie wysokiej i średniej zieleni izolacyjnej, □ w sąsiedztwie istniejącej i projektowanej zabudowy nakaz realizacji ekranów akustycznych;
- 3) odprowadzenie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych do systemu rowów odwadniających zaopatrzonych w odpowiednie urządzenia podczyszczające.

§ 62. Dla terenu oznaczonego symbolem **47KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna;
- 2) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) klasa drogi – droga lokalna,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – 15 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) przekrój poprzeczny – jednojezdniowy, a minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla dróg lokalnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 3) dostępność nieograniczona;
- 4) odprowadzenie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych do systemu rowów odwadniających zaopatrzonych w odpowiednie urządzenia podczyszczające.

§ 63. Dla terenu oznaczonego symbolem **48KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna;
- 2) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) klasa drogi – droga lokalna,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – 15 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) przekrój poprzeczny – jednojezdniowy, a minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla dróg lokalnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 3) dostępność nieograniczona;
- 4) odprowadzenie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych do systemu rowów odwadniających zaopatrzonych w odpowiednie urządzenia podczyszczające.

§ 64. Dla terenu oznaczonego symbolem **49KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna;
- 2) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) klasa drogi – droga dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m, a minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla dróg lokalnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
 - c) dopuszcza się realizację drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego, to znaczy bez wyodrębnienia z pasa drogowego chodnika dla pieszych;
- 3) dostępność – nieograniczona;
- 4) odprowadzenie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych do systemu rowów odwadniających zaopatrzonych w odpowiednie urządzenia podczyszczające.

§ 65. Dla terenu oznaczonego symbolem **50KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna;
- 2) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) klasa drogi – droga dojazdowa,

- b) szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m, a minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla dróg dojazdowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 3) dostępność – nieograniczona;
- 4) odprowadzenie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych do systemu rowów odwadniających zaopatrzonych w odpowiednie urządzenia podczyszczające.

§ 66. Dla terenu oznaczonego symbolem **51KDD** ustala się:

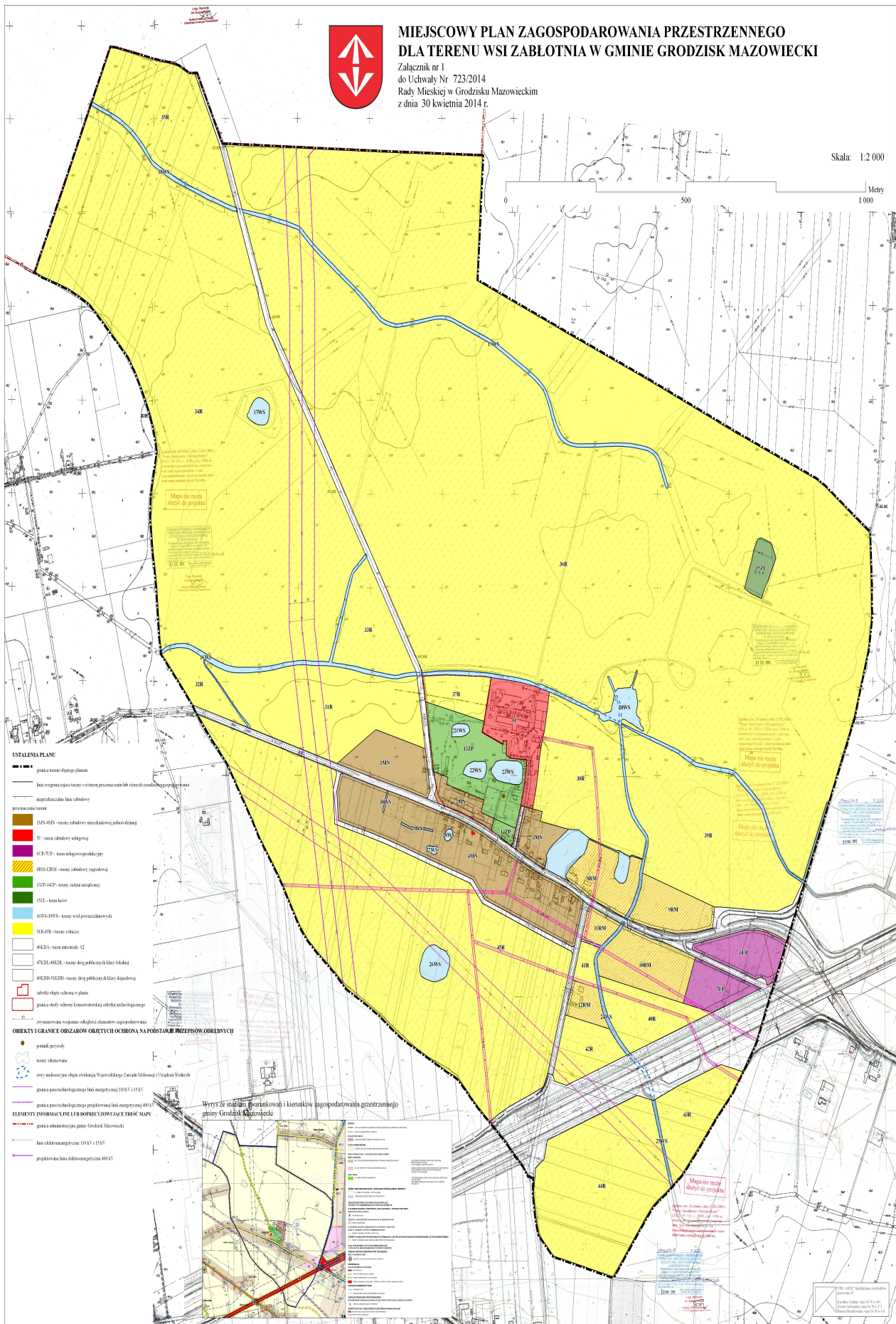
- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna;
- 2) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
- a) klasa drogi – droga dojazdowa,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m, a minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla dróg dojazdowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 3) dostępność – nieograniczona;
- 4) odprowadzenie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych do systemu rowów odwadniających zaopatrzonych w odpowiednie urządzenia podczyszczające. **DZIAŁ IV Ustalenia końcowe**

§ 67. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Grodziska Mazowieckiego.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej

Joanna Wróblewska



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 723/2014
Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim
z dnia 30 kwietnia 2014 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu wsi Zabłotnia w gminie Grodzisk Mazowiecki

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu wsi Zabłotnia w gminie Grodzisk Mazowiecki został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od dnia 29 lipca 2013 r. do dnia 20 sierpnia 2013 r.

W wyznaczonym terminie zgłaszania uwag, czyli do dnia 4 września 2013 r., złożone zostały dwie uwagi.

Burmistrz Grodziska Mazowieckiego rozpatrzył uwagi dotyczące planu i uwag nie uwzględnił.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) w zakresie uwag nieuwzględnionych Rada Miejska w Grodzisku Mazowieckim postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej (adres w dokumentacji)	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości i której dotyczy uwaga	Ustalenia planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Zał. do Uchwały Nr 723/2014		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	20.08.2013 r.	Smołuch Paweł	Zmiana przeznaczenia działek pod zabudowę mieszkaniową.	28/1, 28/2	45R – tereny rolnicze		X		X	
2	4.09.2013 r.	Okurowska Anna	Zmiana przeznaczenia części działki (wydzielenie obszaru o powierzchni ok. 1200 m ² , na której znajduje się budynek mieszkalny) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.	67/2	12RM – tereny zabudowy zagrodowej		X		X	

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr 723/2014
Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim
z dnia 30 kwietnia 2014 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu wsi Zabłotnia w gminie Grodzisk Mazowiecki inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, z późn. zm.) w brzmieniu obowiązującym przed dniem 21 października 2010 r. w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2010 r. Nr 130 poz. 871), Rada Miejska w Grodzisku Mazowieckim rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspakajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, z późn. zm.) zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu wsi Zabłotnia w gminie Grodzisk Mazowiecki obejmują:

- 1) traktowane jako zadania wspólne inwestycyjnie w liniach rozgraniczających dróg publicznych KDL i KDD, w tym prowadzenie robót budowlanych obejmujących drogę, infrastrukturę techniczną i zieleń,
- 2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w lub poza liniami rozgraniczającymi dróg.

§ 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. Sposób realizacji inwestycji wskazanych w §2 odbywa się według następujących zasad:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi: ustawy Prawo budowlane, ustawy o zamówieniach publicznych, ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o gospodarce komunalnej i ustawy Prawo ochrony środowiska;
- 2) sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowanie najlepszej dostępnej techniki określonej w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (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 z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2012 r. poz. 1059, z późn. zm.).

§ 4. Realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wymienionych w §2 odbywać się będzie na podstawie umowy zainteresowanych stron.

§ 5. 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 2013 r. 885, z 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 Wieloletniej Prognozie Finansowej stanowiącej załącznik do uchwały budżetowej.

§ 6. 1. Zadania z zakresu realizacji robót budowlanych przy drogach gminnych finansowane będą z budżetu gminy lub na podstawie porozumienia z innymi podmiotami.

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjne finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorczym zaopatrzeniu w wodę i zbiorczym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2006 r. 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 z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2012 r. poz. 1059, z późn. zm.).

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu wsi Zabłotnia w gminie Grodzisk Mazowiecki sporządzony został na podstawie uchwały Nr 614/2010 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 31 marca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu wsi Zabłotnia w gminie Grodzisk Mazowiecki.

Obszar wskazany do sporządzenia wymienionego planu obejmuje teren sołectwa Zabłotnia w granicach administracyjnych.

Celem sporządzonego planu jest opracowanie planu dla terenu nie posiadającego właściwych regulacji prawa miejscowego, wprowadzenie i określenie warunków zabudowy mieszkaniowej z zastosowaniem odpowiednich wskaźników oraz racjonalne gospodarowanie gruntami.

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 są zgodne z ustaleniami 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 gruntów rolnych z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej i usługowo-produkcyjnej wzdłuż drogi powiatowej. Na obszarze objętym planem znajduje się zabytkowy zespół dworsko-parkowy, umieszczony w gminnej ewidencji zabytków i objęty ochroną na podstawie zapisów planu. Obszar objęty planem jest zainwestowany w niewielkim stopniu. Dla realizacji inwestycji na terenach w obszarze planu uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze w ramach procedury sporządzania niniejszego planu miejscowego.

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 2003 r. 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 29 lipca 2013 r. do dnia 20 sierpnia 2013 r. W wyznaczonym terminie zgłaszania uwag, czyli do dnia 4 września 2013 r., wniesione zostały dwie uwagi, które zostały nieuwzględnione przez Burmistrza Grodziska Mazowieckiego. Uwagi nieuwzględnione przez Burmistrza Grodziska Mazowieckiego zawiera załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.