

**Projekt**

z dnia 16 sierpnia 2021 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA  
RADY MIEJSKIEJ W GRODZISKU MAZOWIECKIM**

z dnia ..... 2021 r.

**NR .....**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka D1 – etap III**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.<sup>1)</sup>) w związku z art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774 z późn. zm.<sup>2)</sup>) oraz na podstawie uchwał Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim: Nr 263/2011 z dnia 28 grudnia 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka D1, zmienionej uchwałą Nr 84/2015 z dnia 4 lutego 2015 r. zmieniającą uchwałę Nr 263/2011 z dnia 28 grudnia 2011 r. oraz uchwałą Nr 519/2017 z dnia 29 marca 2017 r. stwierdzając brak naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodzisk Mazowiecki” uchwalonego uchwałą Nr 588/2010 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 3 marca 2010 r. zmienionego uchwałą Nr 337/2012 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 22 maja 2012 r., uchwałą Nr 738/2018 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 30 maja 2018 r. oraz uchwałą Nr 185/2019 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 30 września 2019 r. uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.  
Zakres regulacji planu**

**§ 1.1.** Uchwała się **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka D1 – etap III**, zwany dalej planem, obejmujący obszar, którego granice wyznacza się na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, a które przebiegają po:

- 1) **od północy** – północną granicą dz. ew. nr 31/33 z obr. ew. nr 33;
- 2) **od wschodu** – po wschodnich granicach dz. ew. nr 31/33 i 31/32 z obr. ew. nr 33 i dalej po wschodniej granicy obrębu ew. nr 34;
- 3) **od południa** – południową granicą obr. ew. nr 34 do punktu stanowiącego przedłużenie zachodniej granicy dz. ew. nr 27/2 z obr. nr 34;
- 4) **od zachodu** – przez dz. ew. nr 31/9 i 31/8 z obr. nr 34, zachodnimi granicami dz. ew. nr 27/2, 27/1, 8/6, 8/3, 8/4, 6/144, 6/141, 6/140, 5/54, 5/52, 3/31, 2/30 z obr. nr 34 oraz dz. ew. nr 31/23, 31/22, 31/21, 31/20, 31/33 z obr. nr 33.

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

- 1) rysunek planu, sporządzony w skali 1 : 1 000 – 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 2021 r. poz. 784, 922.

<sup>2)</sup> zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w 2015r. poz. 1688.

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

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

1. 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) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem wyróżniający go spośród innych terenów lub tylko symbolem literowym.

2. 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 i przyrody;
- 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 w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia 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 w planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

§ 4. 1. Ilekcioć w planie jest mowa o:

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, która może być przekroczona, o ile ustalenia szczegółowe planu tak stanowią i na warunkach ustalonych w planie. O ile ustalenia szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej, linie zabudowy nieprzekraczalne nie dotyczą:
  - a) realizacji elementów termomodernizacji istniejących budynków,
  - b) części podziemnych budynków,
  - c) wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 1,5 m, takich części budynków, jak: balkony, werandy, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszenia dachu, schody zewnętrzne, rampy,
  - d) obiektów małej architektury,
  - e) parterowych portierni,
  - f) infrastruktury technicznej,
  - g) miejsc do parkowania, dojazdów;
- 2) **małym obiekcie handlowym** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany o funkcji handlowo-usługowej, posiadający maksymalnie jedną kondygnację nadziemną o powierzchni użytkowej do 35 m<sup>2</sup>;
- 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 ustaloną w planie funkcję zabudowy lub sposób zagospodarowania terenu przeważający na działce budowlanej, przy czym funkcja ta musi zajmować, co najmniej 60% powierzchni użytkowej wszystkich budynków zlokalizowanych 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 w planie, przy czym dopuszczona funkcja zabudowy lub sposób zagospodarowania terenu zajmuje nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej; maksymalna powierzchnia przeznaczenia dopuszczalnego może być precyzowana w ustaleniach szczegółowych;
- 7) **przeznaczeniu towarzyszącym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie wprowadzone lub istniejące jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, które nie zmienia charakteru tego przeznaczenia;
- 8) **usługach** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub lokale użytkowe w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych, a w szczególności: usługi administracji, w tym publiczne, handel detaliczny, usługi hotelowe, biura i pośrednictwo finansowe, usługi poczty i telekomunikacji, usługi zdrowia, usługi turystyki i rekreacji, stacje paliw, oraz jeżeli ustalenia dla terenów tak stanowią z obiektami handlowymi

o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> ale z zakazem lokowania: składowisk opału i odpadów, złomowisk;

9) **tablicy i nośniku reklamowym** – należy przez to rozumieć przekaz informacyjny o towarach i usługach, w jakiegokolwiek wizualnej formie, eksponowany za pomocą:

- a) specjalnych nośników: billboardu, baneru, tablicy reklamowej, gabloty, słupa ogłoszeniowego, masztu,
- b) grafik naniesionych bezpośrednio na budynki lub inne elementy zagospodarowania terenu, w szczególności: malowane lub naklejane grafiki na ścianach i oknach budynków, na chodnikach i na ogrodzeniach,
- c) szyldu, czyli zewnętrznego oznaczenia stałego miejsca prowadzenia działalności usługowej;

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

2. Inne pojęcia i definicje wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią odpowiednich przepisów odrębnych, które należy rozumieć w brzmieniu obowiązującym w dniu podjęcia niniejszej uchwały.

## **Rozdział 2.**

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

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczony na rysunku planu symbolem **MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczony na rysunku planu symbolem **MW**;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług – oznaczony na rysunku planu symbolem **MW/U**;
- 4) teren usług, w tym usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> – oznaczony na rysunku planu symbolem **U/UC**;
- 5) teren parkingu – oznaczony na rysunku planu symbolem **KDP**;
- 6) teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego – oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-GP**;
- 7) teren drogi publicznej klasy zbiorczej – oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-Z**;
- 8) teren drogi publicznej klasy lokalnej – oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-L**;
- 9) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-D**;
- 10) teren drogi wewnętrznej – oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**.

2. Terenami inwestycji celu publicznego są tereny: drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego **KD-GP**, drogi publicznej klasy zbiorczej **KD-Z**, drogi publicznej klasy lokalnej **KD-L** oraz dróg publicznych klasy dojazdowej **KD-D**.

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

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

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

3. Określa się linie rozgraniczające (granice pasa drogowego) terenów drogi publicznej klasy zbiorczej **KD-Z**, drogi publicznej klasy lokalnej **KD-L** oraz dróg publicznych klasy dojazdowej **KD-D**, jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

4. Określa się linie rozgraniczające (granice pasa drogowego) terenu drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego **KD-GP** jako granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

5. Ustala się odpowiednio uwzględnianie ustaleń ogólnych planu łącznie z ustaleniami szczegółowymi.

**§ 7. W zakresie zasad 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 1 ustala się lokalizowanie nowych budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
  - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zlokalizowanej poza wyznaczonymi 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 uwzględniać nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - c) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy,
  - d) dopuszcza się cofnięcie zabudowy w głąb działki i odsunięcie od nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej wzdłuż linii rozgraniczających dróg (granic pasa drogowego);
- 2) dopuszcza się lokalizowanie nowej zabudowy na działkach budowlanych wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów;
- 3) dla istniejącej zabudowy, której funkcja różni się od przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego ustalonego planem, dopuszcza się wyłącznie remonty i przebudowę z zachowaniem wskaźników zagospodarowania terenu ustalonych planem;
- 4) jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, w ramach ustalonego planem przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja obiektów i urządzeń budowlanych zapewniających prawidłowe funkcjonowanie poszczególnych nieruchomości lub całości terenu, w szczególności: uzbrojenia technicznego działki, zbiorników bezodpływowych, zbiorników retencyjnych na wody deszczowe, studni oraz innych niezbędnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej jak również hydrantów, dojazdów i dojazdów, ścieżek rowerowych, parkingów, miejsc do parkowania, garaży, budynków gospodarczych, miejsc i obiektów czasowego gromadzenia odpadów (śmietników), tablic i urządzeń reklamowych, ogrodzeń, małej architektury oraz zieleni towarzyszącej – z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz przepisów niniejszego planu;
- 5) ustala się następujące zasady i warunki sytuowania ogrodzeń:
  - a) ustala się realizację ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg (granicach pasa drogowego) z uwzględnieniem odległości od gazociągów średniego ciśnienia wynoszącej nie mniej niż 0,5 m od gazociągu,
  - b) dopuszcza się miejscowe przesunięcia ogrodzenia w głąb terenu dla ominięcia, w szczególności: drzew, sieci i obiektów infrastruktury technicznej oraz umieszczenia bram i furtek,
  - c) dopuszcza się ogrodzenia z metalu, drewna, kamienia, cegły,
  - d) za wyjątkiem elementów słupów i podmurówek zakazuje się realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych oraz ogrodzeń pełnych,
  - e) 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), cokoł pełny maksymalnie do wysokości 0,6 m nad poziom terenu;
- 6) 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,
  - c) ustala się zakaz sytuowania obiektów małej architektury w liniach rozgraniczających (granicę pasa drogowego) drogi KD-GP;

7) ustala się następujące zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych:

- a) nie dopuszcza się urządzeń i tablic reklamowych o ekspozycji dynamicznej,
- b) za wyjątkiem reklam remontowo-budowlanych nie dopuszcza się urządzeń i tablic reklamowych:
  - w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych i tablic z nazwami ulic lub w sposób utrudniający ich odczytanie,
  - na barierkach oddzielających jezdnie i przystanki,
  - na ażurowych balustradach balkonów i tarasów,
- c) nie dopuszcza się tablic i urządzeń reklamowych:
  - na terenach urządzonej zieleni ulicznej,
  - instalowanych w sposób ograniczający widoczność z kamer wizyjnych monitoringu miejskiego,
  - w linii rozgraniczającej (na granicy pasa drogowego) drogi KD-GP, oraz pomiędzy liniami rozgraniczającymi tej drogi (pomiędzy granicami pasa drogowego),
- d) ustala się minimalne odległości pomiędzy wolnostojącymi urządzeniami i tablicami reklamowymi oraz elementami informacji wizualnej:
  - co najmniej 30 m od innych wolnostojących urządzeń i tablic reklamowych, usytuowanych po tej samej stronie drogi,
  - co najmniej 20 m od znaków drogowych i tablic z nazwami ulic, usytuowanych po tej samej stronie drogi,
  - co najmniej 20 m od skrzyżowań ulic,
  - z wyjątkiem drogi KD-GP, co najmniej 2,5 m od krawężników jezdni,
- e) dopuszcza się wolno stojące urządzenia i tablice reklamowe o powierzchni do 9 m<sup>2</sup>,
- f) na powierzchni ekspozycyjnej wolnostojących urządzeń i tablic reklamowych dopuszcza się umieszczenie tylko jednej reklamy,
- g) urządzenie i tablica reklamowa nie mogą być wyższe (mierząc między rzędną terenu, a rzędną najwyższego elementu nośnika) niż dwie szerokości powierzchni ekspozycyjnej,
- h) dopuszcza się słupy ogłoszeniowo – reklamowe w formie walca z zadaszeniem o średnicy od 1,2 m do 1,6 m, o wysokości od 2,2 m do 2,7 m dla części ekspozycyjnej i maksymalnej wysokości nie przekraczającej 3,5 m,
- i) w zakresie urządzeń i tablic reklamowych na przystankach komunikacji miejskiej:
  - dopuszcza się umieszczanie na wiacie przystanku komunikacji miejskiej urządzeń i tablic reklamowych o dwustronnej powierzchni ekspozycji o powierzchni nie większej niż 3 m<sup>2</sup>, zajmujących nie więcej niż 50% powierzchni całkowitej ścian wiaty,
  - nie dopuszcza się urządzeń i tablic reklamowych na dachu wiaty,
- j) w zakresie urządzeń i tablic reklamowych na małych obiektach handlowych:
  - dopuszcza się umieszczanie urządzeń i tablic reklamowych o powierzchni nie większej niż 3 m<sup>2</sup>, o łącznej powierzchni nie większej niż 15% łącznej powierzchni ścian obiektu,
  - nie dopuszcza się stosowania urządzeń i tablic reklamowych wystających poza obrys ściany o więcej niż 15 cm,
  - nie dopuszcza się umieszczania tablic i urządzeń reklamowych na dachu obiektu,
  - maksymalna wysokość sztyldu umieszczonego na attyce nie może przekraczać wysokości attyki,
- k) w zakresie reklam na innych budynkach i budowlach (nie dotyczy reklam remontowo-budowlanych):
  - na ścianach nie dopuszcza się reklam przesłaniających okna, detale architektoniczne oraz inne charakterystyczne elementy ściany,

- na ścianach nie dopuszcza się reklam, których płaszczyzna ekspozycyjna osadzona byłaby nierównoległa do płaszczyzny ściany,
- nie dopuszcza się reklam umieszczanych w odległości mniejszej niż 120 cm od oznakowania nazw ulic i numerów porządkowych na tej samej płaszczyźnie ścian budynków,
- nie dopuszcza się reklam, których łączna powierzchnia na danej ścianie przekraczałaby 1/10 powierzchni tej ściany,

l) w zakresie szyldów ustala się:

- szyldy na budynkach dopuszcza się wyłącznie w obrębie kondygnacji parteru, przy czym łączna powierzchnia tych szyldów na danej ścianie nie może przekraczać wielkości 1/10 powierzchni ściany w obrysie parteru,
- szyldy umieszczane obok siebie na jednej ścianie powinny mieć w zależności od układu skoordynowaną wysokość lub szerokość,
- dopuszcza się szyldy semaforowe o powierzchni ekspozycyjnej nie przekraczającej 3,5 m<sup>2</sup> i wysięgu nie większym niż 120 cm,
- na każde 20 metrów długości ściany dopuszcza się umieszczenie tylko jednego szyldu semaforowego,
- na jednym wolnostojącym urządzeniu reklamowym dopuszcza się większą liczbę szyldów pod warunkiem przyjęcia formy mającej cechy wspólne w zakresie materiału, szerokości, wysokości i układu logotypów,
- markizy należy traktować jak szyldy, z tym że napisy i grafikę dopuszcza się wyłącznie na lambrekinach;

8) określa się kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów:

- a) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków na działce budowlanej: nakazuje się stosowanie odcieni elewacji spośród kolorów: beżowego, kremowego, żółtego, brązowego, szarego, grafitowego oraz dachów spośród kolorów: grafitowego, czarnego, brązowego i czerwonego; dopuszcza się stosowanie odcieni elewacji spoza wyznaczonych kolorów i przedziałów wyłącznie na fragmentach ścian budynku, takich jak pasy cokołowe, gzymsy oraz inne ozdobne elementy i detale architektoniczne, nie przekraczających 10% powierzchni danej elewacji,
- b) ustalenia lit. a nie dotyczą materiałów elewacyjnych i pokryć dachowych w kolorach dla nich naturalnych, w szczególności: aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, drewna, betonu, ceramiki, kamienia,
- c) dopuszcza się przeszklenia elewacji budynku oraz płytki ceramiczne – klinkierowe,
- d) zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin typu siding, płytek glazury lub blachy falistej,
- e) nakazuje się ujednolicenie (zharmonizowanie) kolorystyki pokryć dachów stromych budynków (powyżej 12°) zlokalizowanych na jednej nieruchomości.

**§ 8.** W zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody oraz szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym z zakazem zabudowy:

- 1) w celu ochrony środowiska, przyrody, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz zachowania zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, wszelka działalność usługowa nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych norm w zakresie emisji szkodliwych substancji, promieniowania elektromagnetycznego, hałasu, wibracji poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny oraz nie może przekraczać na tej granicy norm dopuszczalnych w tym zakresie dla funkcji określonych w terenach lub obiektach sąsiednich, a w przypadku zlokalizowania lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym – poza lokalem, w którym jest prowadzona ta działalność;
- 2) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi, zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w tym także w zakresie łączności publicznej;

- 3) ustala się ochronę przed poważnymi awariami poprzez zakaz lokalizacji usług zaliczonych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska oraz składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych;
- 4) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji sanitarnej, a z powierzchni utwardzonych komunikacji należy zapewnić odpowiednie ich podczyszczenie w urządzeniach osadnikowych jeżeli zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu ochrony wód wymagają oczyszczenia;
- 5) określa się zasięg potencjalnego oddziaływania komunikacji kołowej dróg: KD-GP, KD-Z, KD-L, KD-D, a także niepublicznych dróg wewnętrznych KDW pomiędzy skrajną krawędzią jezdni, a ustaloną w planie linią zabudowy;
- 6) przyjmuje się odpowiednie rodzaje przeznaczenia dla poszczególnych rodzajów terenów, dla których obowiązują wartości dopuszczalne poziomów hałasu w środowisku określone w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska oraz nakazuje się:
  - a) stosowanie w obiektach rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne dla danego typu zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - b) w przypadku realizacji w granicach jednego terenu funkcji usługowych charakteryzujących się różnymi wymaganiami akustycznymi zapewnienie ochrony przed hałasem w ramach realizowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego;
- 7) na każdej działce budowlanej ustala się zachowanie minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 8) ustala się, że cały obszar planu znajduje się w zasięgu granic Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 2151 „Subniecka Warszawska – część centralna”, w obszarze którego obowiązują przepisy odrębne dotyczące ich czynnej ochrony oraz zakazy właściwe dla tych obszarów;
- 9) zakazuje się zmian poziomu gruntu w stosunku do sąsiednich działek budowlanych oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu wód opadowych, ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
- 10) zakazuje się odprowadzania ścieków do wód i do ziemi;
- 11) nakazuje się ograniczenie wycinki drzew i krzewów do minimum niezbędnego dla realizacji przeznaczenia terenu.

**§ 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) sieć gazową,
  - 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, w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem,
  - b) dopuszczenie likwidacji z uwagi na stan techniczny lub zaniechanie eksploatacji,
  - c) dopuszczenie lokalizowania w terenach dróg publicznych, infrastruktury technicznej nie związanej z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu przy zachowaniu obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych,



- d) dopuszczenie lokalizowania infrastruktury technicznej poza terenami dróg, w taki sposób, aby zminimalizować mogące wystąpić kolizje z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu, w szczególności w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą terenu,
- e) projektowanie infrastruktury technicznej z uwzględnieniem docelowych parametrów technicznych umożliwiających obsługę przewidywanych użytkowników,
- f) maksymalną wysokość obiektów infrastruktury technicznej – 12 m, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej.

2. W zakresie obsługi infrastrukturą techniczną, ustala się:

1) zaopatrzenie w wodę:

- a) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo-gospodarczych i ochrony przeciwpożarowej z istniejącej i rozbudowywanej sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 110 mm, zasilanej istniejącą siecią wodociągową zlokalizowaną w ul. Królewskiej, ul. Cegielnianej w obszarze planu i siecią wodociągową zlokalizowaną w ulicach przylegających do obszaru planu,
- b) zakaz realizacji nowych indywidualnych ujęć wody z wyjątkiem ujęć na cele przeciwpożarowe,
- 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. Zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe z ujęć na działkach budowlanych lub z sieci wodociągowej;

2) odprowadzanie ścieków bytowych:

- a) odprowadzenie ścieków bytowych do istniejącego i rozbudowywanego systemu kanalizacji sanitarnej, przewodami o średnicy nie mniejszej niż 200 mm lokalizowanymi na terenie ulic w obszarze planu, do przewodu zbiorczego w ul. Teligi (poza obszarem planu) i dalej do oczyszczalni ścieków w Chrzanowie (poza obszarem planu),
- b) dopuszczenie sytuowania lokalnych urządzeń zbiornikowo-tłocznych (pompowni);

3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:

- a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów ulic bezpośrednio do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej,
- b) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych na teren nieutwardzony (do ziemi) w granicach działki budowlanej lub bezpośrednio do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej (sieci sytuowane w ulicach w obszarze planu o średnicy nie mniejszej niż 300 mm), 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,
- c) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych z dróg i parkingów wewnętrznych do ziemi po ich podczyszczeniu z substancji ropopochodnych z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego,
- d) nakaz utwardzenia i skanalizowanie terenów o powierzchni powyżej 0,1 ha, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi i chemicznymi, a także stosowanie urządzeń podczyszczających wody opadowe i roztopowe zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) dopuszczenie wykorzystania, gromadzenia w zbiornikach retencyjnych, wód opadowych lub roztopowych do celów gospodarczych i przeciwpożarowych;

4) zasilanie w energię elektryczną:

- a) zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, istniejącej kablowej lub napowietrznej oraz projektowanej sieci kablowej, z istniejących stacji transformatorowych w obszarze planu lub poza obszarem planu,
- b) dopuszczenie zasilania w energię elektryczną przy pomocy urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego, aerotermalną lub geotermalną,

- c) zakazuje się realizacji instalacji wykorzystujących energię wiatru;
- 5) zasilanie w gaz przewodowy:
- a) zasilanie z istniejącej i rozbudowywanej sieci gazowej średniego ciśnienia przewodami o średnicy co najmniej 32 mm, zasilanej z gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy 400 mm (poza obszarem planu) ze stacji redukcyjno-pomiarowych I° stopnia Grodzisk Mazowiecki oraz Rokitno (poza obszarem planu),
  - b) uwzględnianie określonych w przepisach odrębnych, warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, a w szczególności:
    - lokowania zabudowy i sadzenie drzew z zachowaniem odpowiednich stref kontrolowanych,
    - dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników gazowych dla celów bytowych i gospodarczych;
- 6) zaopatrzenie w ciepło:
- a) do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z sieci miejskiej lub z indywidualnych źródeł ciepła, z zastosowaniem technologii i paliw ekologicznych tj. gazu przewodowego lub bezprzewodowego, energii elektrycznej, oleju opałowego o niskiej zawartości siarki (do 0,3%) oraz pochodzących z odnawialnych źródeł energii (z wyjątkiem instalacji wykorzystujących energię wiatru), z wykorzystaniem energii słonecznej, z urządzeń kogeneracji lub paliw ekologicznych w tym stałych (biomasa), których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska,
  - b) dopuszczenie zaopatrzenia w ciepło z sieci ciepłowniczej;
- 7) zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne: ustala się zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne z istniejącej i planowanej do rozbudowy sieci telekomunikacyjnej oraz dopuszcza się lokalizowanie 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,
  - c) na całym obszarze planu zakazuje się lokalizacji składowisk odpadów oraz obiektów służących przetwarzaniu odpadów;
- 9) w zakresie wykorzystania odnawialnych źródeł energii: dopuszcza się lokalizację i wykorzystanie odnawialnych źródeł energii dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło, ze źródeł których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i ochrony środowiska z wyjątkiem urządzeń wykorzystujących energię wiatru; dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną dopuszcza się tylko mikroinstalacje OZE.

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

- 1) ustala się zachowanie oraz wyznacza się na rysunku planu, określone liniami rozgraniczającymi dróg, tożsamymi z granicami pasów drogowych, korytarze przeznaczone pod komunikację kołową;
- 2) ustala się podstawowy układ drogowy służący powiązaniom zewnętrznym i wewnętrznym obszaru objętego planem, poprzez wydzielone liniami rozgraniczającymi (granicami pasów drogowych) drogi publiczne: klasy głównej ruchu przyspieszonego KD-GP, klasy zbiorczej KD-Z, klasy lokalnej KD-L i klasy dojazdowej KD-D;
- 3) dla istniejącej zabudowy zachowuje się obsługę komunikacyjną od strony drogi publicznej KD-GP zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 4) ustala się podstawowy układ komunikacji pieszej obejmujący chodnik jednostronny lub dwustronny albo ciąg pieszo rowerowy wydzielony w liniach rozgraniczających dróg KD-Z, KD-L, KD-D i KDW, a także obsługujących obiekty użyteczności publicznej uwzględniając lokalne możliwości terenowe:
  - a) ustala się zasady dostosowania układów komunikacji pieszej lub pieszo rowerowej do potrzeb osób o ograniczonej mobilności i percepcji w tym osób ze szczególnymi potrzebami,

- b) nakazuje się obniżenie do poziomu jezdni krawężnika chodnika na szerokości, co najmniej 1,5 m w rejonach przejść dla pieszych lub w miejscach postojowych wskazanych dla osób z niepełnosprawnościami, w sposób umożliwiający wjazd osobie poruszającej się na wózku,
  - c) nakazuje się realizowanie nawierzchni antypoślizgowych,
  - d) nakazuje się realizowanie na chodnikach, przed krawężnikami obniżonymi do poziomu jezdni, pasa nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku,
  - e) nakazuje się dostosowanie konstrukcji i lokalizacji mebli ulicznych do potrzeb osób z niepełnosprawnościami;
- 5) wyznacza się na rysunku planu korytarze i linie rozgraniczające drogi wewnętrznej KDW dla funkcji komunikacji kołowej, lokowania sieci infrastruktury technicznej oraz ciągów pieszych i rowerowych;
- 6) dopuszcza się dostęp do działek budowlanych poprzez wydzielone dojazdy o parametrach:
- a) minimum 8 m szerokości,
  - b) obowiązek zakończenia dojazdów do nieruchomości służących obsłudze więcej niż 4 nieruchomości, placem do zawracania o średnicy nie mniejszej niż 12,5 m,
  - c) w przypadku, gdy istniejące zagospodarowanie trwale uniemożliwia wydzielenie dojazdu do nieruchomości dopuszcza się miejscowe zawężenie dojazdu nie mniej jednak niż do szerokości 5 m;
- 7) powiązania dróg w obszarze planu poprzez skrzyżowania wyznaczone na rysunku planu;
- 8) ustala się budowę i przebudowę układu drogowo – ulicznego z zachowaniem ciągłości dojazdów do nieruchomości.

2. Ustala się realizację minimalnej liczby miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów: na terenach przeznaczonych na realizację drogowych celów publicznych oraz w strefach zamieszkania i strefach ruchu, dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w terenach MW, MW/U i U/UC nakazuje się zapewnić, co najmniej:

- a) 1 stanowisko – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 6-15,
- b) 2 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 16-40;
- c) 3 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 41-100;
- d) 4 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

### **Rozdział 3.** **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

**§ 11.** Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN**, ustala się:

**1) przeznaczenie terenu:**

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) przeznaczenie towarzyszące: usługi w formie wbudowanego lokalu użytkowego, urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona,
- c) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna;

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

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

- d) pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dopuszcza się budowę, wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę i rozbudowę budynków, dostosowanie ich do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów;

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

- a) na działce budowlanej ustala się: zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w formie budynku wolno stojącego z wbudowanym usługowym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego usługowego lokalu użytkowego, garaże i budynki gospodarcze,
- b) na jednej działce budowlanej ustala się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego,
- c) ustala się możliwość budowy na działce budowlanej drugiego i kolejnych budynków mieszkalnych wolno stojących wyłącznie przy spełnieniu następujących warunków:
- wielkość działki budowlanej oraz lokalizacja budynków będzie umożliwiała wydzielenie działek budowlanych dla każdego z budynków o powierzchni określonej w lit. o i p,
  - wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu na działkach budowlanych wydzielonych dla każdego z budynków będą spełniały wymogi lit. h,
- d) dopuszcza się realizację usług w formie wbudowanego usługowego lokalu użytkowego do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, w tym usługi handlu do 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku mieszkalnego,
- e) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane,
- f) dopuszcza się kondygnacje podziemne,
- g) ustalenia dotyczące zasad lokalizacji oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio według § 7 pkt 1,
- h) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
  - minimalna intensywność zabudowy: 0,1,
  - maksymalna intensywność zabudowy: 1,5,
  - maksymalna wysokość zabudowy 12 m, w tym: 12 m dla budynków mieszkalnych i nie więcej niż III kondygnacje nadziemne; 6,5 m dla budynków gospodarczych i garaży,
- i) kolorystyka elewacji budynków i dachów – odpowiednio według § 7 pkt 8,
- j) kąt nachylenia połaci dachowych: ustala się dachy o nachyleniu od 12° do 42° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych; dla budynków gospodarczych i garaży; dopuszcza się dachy o nachyleniu do 12°,
- k) przy rozbudowie i nadbudowie istniejącej zabudowy dopuszczenie zachowania istniejącej geometrii dachu w przypadku gdy forma i geometria dachu istniejącej zabudowy jest inna niż ustalona planem,
- l) dla ogrodzeń obowiązują ustalenia § 7 pkt 5,
- m) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 6,
- n) dla sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązują ustalenia § 7 pkt 7,
- o) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:
- 500 m<sup>2</sup> dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego,
  - 1 m<sup>2</sup> dla obiektów infrastruktury technicznej lub infrastruktury drogowej,

- p) dla działek budowlanych, które w wyniku podziału dokonanego na cele publiczne (drogi publiczne, ścieżki rowerowe, chodniki, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, rowy, tereny sportowe i rekreacyjne, inne tereny publiczne) nie spełniają parametrów minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej, dopuszcza się realizację zabudowy (budowy, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, remontów, zmiany sposobu użytkowania), pod warunkiem uwzględnienia parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, określonych dla poszczególnych terenów wydzielonych w planie liniami rozgraniczającymi,
- q) 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,
  - 2 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla usług,

r) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w garażach;

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

- a) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości,
- b) minimalna powierzchnia działki: 500 m<sup>2</sup>,
- c) minimalna szerokość frontu działki: 16 m,
- d) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°,
- e) zasady ustalone lit b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub pod dojazd;

**5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, odpowiednio według § 10:**

- a) obsługa komunikacyjna odpowiednio z przyległych dróg publicznych: 1KD-D – ul. Rusalki i ul. Teligi (poza obszarem planu),
- b) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;

**6) zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: odpowiednio według § 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 wielorodzinnej oznaczonego na rysunku planu symbolem MW, ustala się:

**1) przeznaczenie terenu:**

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- b) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, urządzenia sportowe, place zabaw, parkingi,
- c) przeznaczenie dopuszczalne: dojazdy, wbudowane lokale usługowe, małe obiekty handlowe, obiekty małej architektury, infrastruktura techniczna;

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

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

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

- a) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane,
- b) dopuszcza się kondygnacje podziemne,
- c) 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,
- d) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
  - minimalna intensywność zabudowy: 0,1,
  - maksymalna intensywność zabudowy: 1,8,
  - maksymalna wysokość zabudowy 15 m, w tym: 15 m i nie więcej niż IV kondygnacje nadziemne dla budynków mieszkalnych; 6,5 m dla budynków gospodarczych i garaży,
  - powierzchnia wbudowanych lokali usługowych do 10% powierzchni budynku wielorodzinnego z wyjątkiem usług handlu,
- e) kolorystyka elewacji budynków i dachów – odpowiednio według § 7 pkt 8,
- f) kąt nachylenia połaci dachowych: ustala się dachy o nachyleniu do 42° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,
- g) przy rozbudowie i nadbudowie istniejącej zabudowy dopuszczenie zachowania istniejącej geometrii dachu w przypadku gdy forma i geometria dachu istniejącej zabudowy jest inna niż ustalona planem,
- h) dopuszcza się stosowanie rozwiązań niestandardowych, takie jak kopuły i dachy sferyczne,
- i) dla ogrodzeń obowiązują ustalenia § 7 pkt 5,
- j) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 6,
- k) dla sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązują ustalenia § 7 pkt 7,
- l) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:
  - 1500 m<sup>2</sup> dla budynku mieszkalnego,
  - 1 m<sup>2</sup> dla obiektów infrastruktury technicznej lub infrastruktury drogowej,
  - dopuszcza się lokalizowanie nowej zabudowy na działkach budowlanych wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów,
- m) nakazuje się realizację miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej, na której sytuowana jest inwestycja według minimalnego wskaźnika określonego na: 2 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie, ale nie mniej niż 1 miejsce na 60 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej,
- n) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w garażach, na terenie KDP oraz w drogach 1KD-D i 2KD-D;

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

- a) nie wyznacza się terenów do scaleń i podziałów,
- b) minimalna powierzchnia działki: 1500 m<sup>2</sup>,
- c) minimalna szerokość frontu działki: 16 m,
- d) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°,
- e) zasady ustalone lit b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub pod dojazdy;

**5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji odpowiednio według § 10:**

- a) obsługa komunikacyjna odpowiednio z przyległych dróg publicznych: 1KD-D – ul. Rusałki, 2KD-D, KD-L – ul. Cegielniana i ul. Teligi (poza obszarem planu),
  - b) dopuszcza się dostęp do nieruchomości poprzez dojazdy,
  - c) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;
- 6) **zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio według § 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 zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług oznaczonego na rysunku planu symbolem MW/U, ustala się:

**1) przeznaczenie terenu:**

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- b) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzone, urządzenia sportowe, place zabaw, parkingi,
- c) przeznaczenie dopuszczalne: dojazdy, wbudowane lokale usługowe, małe obiekty handlowe, obiekty małej architektury, infrastruktura techniczna;

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

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

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

- a) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane,
- b) dopuszcza się kondygnacje podziemne,
- c) 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,
- d) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
  - minimalna intensywność zabudowy: 0,1,
  - maksymalna intensywność zabudowy: 2,1,
  - maksymalna wysokość zabudowy 15 m, w tym: 15 m i nie więcej niż IV kondygnacje nadziemne dla budynków mieszkalnych; 6,5 m dla budynków gospodarczych i garaży,
  - powierzchnia wbudowanych lokali usługowych do 10% powierzchni budynku wielorodzinnego,
- e) kolorystyka elewacji budynków i dachów – odpowiednio według § 7 pkt 8,
- f) kąt nachylenia połaci dachowych: ustala się dachy o nachyleniu do 42° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,
- g) przy rozbudowie i nadbudowie istniejącej zabudowy dopuszczenie zachowania istniejącej geometrii dachu w przypadku gdy forma i geometria dachu istniejącej zabudowy jest inna niż ustalona planem,

- h) dopuszcza się stosowanie rozwiązań niestandardowych, takie jak kopuły i dachy sferyczne dla obiektów usług,
  - i) dla ogrodzeń obowiązują ustalenia § 7 pkt 5,
  - j) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 6,
  - k) dla sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązują ustalenia § 7 pkt 7,
  - l) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:
    - 1500 m<sup>2</sup> dla budynku mieszkalnego,
    - 1 m<sup>2</sup> dla obiektów infrastruktury technicznej lub infrastruktury drogowej,
    - dopuszcza się lokalizowanie nowej zabudowy na działkach budowlanych wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów;
  - m) 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 1 mieszkanie, ale nie mniej niż 1 miejsce na 60 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej,
  - n) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w garażach, na terenie KDP oraz na drodze 2KD-D;
- 4) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:**
- a) nie wyznacza się terenów do scaleń i podziałów,
  - b) minimalna powierzchnia działki: 1500 m<sup>2</sup>,
  - c) minimalna szerokość frontu działki: 16 m,
  - d) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°,
  - e) zasady ustalone lit b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub pod dojazdy;
- 5) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji** odpowiednio według § 10:
- a) obsługa komunikacyjna odpowiednio z przyległych dróg publicznych: 2KD-D, KD-L – ul. Cegielniana i ul. Teligi (poza obszarem planu),
  - b) dopuszcza się dostęp do nieruchomości poprzez dojazdy,
  - c) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;
- 6) **zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio według § 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 terenu usług, w tym usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oznaczonego na rysunku planu symbolem U/UC, ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

- a) przeznaczenie podstawowe: usługi, w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
- b) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzone, parkingi,
- c) przeznaczenie dopuszczalne: dojazdy, infrastruktura techniczna, obiekty tymczasowe i parkingi;

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



- a) zasady dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego odpowiednio według § 7,
- b) zasady dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8,
- c) pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dopuszcza się budowę, wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę i rozbudowę budynków, dostosowanie ich do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów;

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

- a) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane,
- b) dopuszcza się kondygnacje podziemne,
- c) 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,
- d) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
  - minimalna intensywność zabudowy: 0,1,
  - maksymalna intensywność zabudowy: 2,0,
  - maksymalna wysokość zabudowy 18 m, w tym: 18 m dla budynków usługowych; 6,5 m dla budynków gospodarczych i garaży,
- e) kolorystyka elewacji budynków i dachów – odpowiednio według §7 pkt 8,
- f) kąt nachylenia połaci dachowych: ustala się dachy o nachyleniu do 42° z dopuszczeniem dachów niestandardowych, jak kopuły, dachy sferyczne,
- g) dla ogrodzeń obowiązują ustalenia § 7 pkt. 5,
- h) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 6,
- i) dla sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązują ustalenia § 7 pkt 7,
- j) nakazuje się realizację miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej, na której sytuowana jest inwestycja według minimalnego wskaźnika określonego na: 3 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków usługowych,
- k) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w garażach;

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

- a) nie wyznacza się terenów do scaleń i podziałów,
- b) minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup>,
- c) minimalna szerokość frontu działki – 20 m,
- d) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego dróg w zakresie 60°-120°,
- e) zasady ustalone lit b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i dojazdy;

**9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** odpowiednio według § 10:

- a) obsługa komunikacyjna odpowiednio z przyległych dróg publicznych: KD-L i KD-Z – ul. Cegielniana (w części poza obszarem planu), ul. Teligi (poza obszarem planu) oraz przyległej drogi wewnętrznej KDW,
- b) zachowuje się obsługę z drogi KD-GP z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych,
- c) dopuszcza się dostęp do nieruchomości poprzez dojazdy,

- d) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;
- 5) **zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio według § 9;
- 6) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:**
- a) do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu,
  - b) dopuszcza się obiekty tymczasowe, w szczególności: obiekty wystawowe, przykrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne;
- 7) **określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 1%.**

**§ 15.** Dla terenu parkingu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDP**, ustala się:

**1) przeznaczenie terenu:**

- a) przeznaczenie podstawowe: parking, garaże,
- b) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, budynki techniczne, infrastruktura techniczna, zieleń urządzona;

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

- a) zasady dotyczące ochrony i kształtowania ład przestrzennego odpowiednio według § 7,
- b) zasady dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8;

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

- a) 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,
- b) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej (terenu KDP):
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 5%,
  - minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
  - maksymalna intensywność zabudowy: 0,9,
  - maksymalna wysokość zabudowy 9 m, a budynków garaży do 3,5 m,
- c) kolorystyka elewacji budynków i dachów – odpowiednio według §7 pkt 8,
- d) kąt nachylenia połaci dachowych: ustala się dachy o nachyleniu do 12°,
- e) zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń,
- f) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 6;

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

- a) nie wyznacza się terenów do scaleń i podziałów,
- b) minimalna powierzchnia działki – 15 m<sup>2</sup>,
- c) minimalna szerokość frontu działki – 2,5 m,
- d) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego dróg w zakresie 85°-105°;

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

- a) obsługa komunikacyjna odpowiednio z przyległej drogi publicznej 2KD-D,
- b) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;

- 6) **zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio według § 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%.

§ 16. Dla terenu drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczonej na rysunku planu symbolem **KD-GP** ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

- a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego (droga nr 719),
- b) przeznaczenie towarzyszące: obiekty i urządzenia bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- c) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty służące komunikacji publicznej, ścieżki pieszo rowerowe, zatoki postojowe, zielen urządzona, 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) zasady dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8,
- b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 1%,
- c) wyznacza się północną linię rozgraniczającą (granicę pasa drogowego) drogi KD-GP zgodnie z rysunkiem planu i ustala się szerokość w granicach pasa drogowego na obszarze obowiązywania ustaleń planu – zmienną od 9,8 m do 12 m (w obszarze planu część drogi) oraz ścięcia linii rozgraniczających (granic pasa drogowego) zgodnie z rysunkiem planu,
- d) przekrój, co najmniej 1x2 – jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu lub dwie jezdnie z dwoma pasami ruchu,
- e) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi głównej ruchu przyspieszonego zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
- f) dla ogrodzeń obowiązują ustalenia § 7 pkt 5 z zakazem realizacji ogrodzeń wewnątrz terenu KD-GP,
- g) ustala się zakaz realizacji tablic i urządzeń reklamowych oraz obiektów małej architektury na liniach rozgraniczających (na granicach pasa drogowego) drogi KD-GP oraz pomiędzy liniami rozgraniczającymi tej drogi (pomiędzy granicami pasa drogowego),
- h) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych,
- i) ustala się maksymalną wysokość zabudowy 9 m;

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

4) **zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio według § 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 publicznej klasy zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem **KD-Z** ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

- a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy zbiorczej,
- b) przeznaczenie towarzyszące: obiekty i urządzenia bezpieczeństwa ruchu drogowego,

- c) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty służące komunikacji publicznej, ścieżki pieszo – rowerowe, zatoki postojowe, zieleni urządzona, infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
- a) zasady dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8,
  - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 0,1%,
  - c) wyznacza się zachodnią linię rozgraniczającą (granicę pasa drogowego) drogi KD-Z zgodnie z rysunkiem planu i ustala się szerokość w granicach pasa drogowego na obszarze obowiązywania ustaleń planu – zmienną od 5,6 m do 6,7 m (w obszarze planu część drogi) oraz ścięcia linii rozgraniczających (granic pasa drogowego) zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) przekrój 1x2 – jedna jezdni z dwoma pasami ruchu,
  - e) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi zbiorczej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
  - f) ustala się zagospodarowanie terenu zgodnie z zasadami ruchu uspokojonego (jak w strefie o ograniczonej prędkości oraz strefie zamieszkania),
  - g) ustala się zakaz realizacji tablic i urządzeń reklamowych na liniach rozgraniczających (na granicach pasa drogowego) oraz pomiędzy liniami rozgraniczającymi tej drogi (pomiędzy granicami pasa drogowego),
  - h) dopuszcza się miejsca do parkowania,
  - i) dla ogrodzeń obowiązują ustalenia § 7 pkt 5 z zakazem realizacji ogrodzeń wewnątrz terenu KD-Z,
  - j) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 6,
  - k) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych,
  - l) ustala się maksymalną wysokość zabudowy 9 m;
- 3) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z drogą, z infrastrukturą techniczną, z komunikacją pieszą, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy;
- 4) **zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio według § 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%.**

§ 18. Dla terenu drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem **KD-L** ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

- a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej,
  - b) przeznaczenie towarzyszące: obiekty i urządzenia bezpieczeństwa ruchu drogowego,
  - c) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty służące komunikacji publicznej, ścieżki pieszo rowerowe, zatoki postojowe, zieleni urządzona, infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
- a) zasady dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8,
  - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 0,1%,

- c) wyznacza się zachodnią linię rozgraniczającą (granicę pasa drogowego) drogi KD-L zgodnie z rysunkiem planu i ustala się szerokość w granicach pasa drogowego na obszarze obowiązywania ustaleń planu – zmienną od 0,0 m do 6,5 m (w obszarze planu część drogi) oraz ścięcia linii rozgraniczających (granic pasa drogowego) zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) przekrój 1x2 – jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu,
  - e) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi lokalnej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
  - f) ustala się zagospodarowanie terenu zgodnie z zasadami ruchu uspokojonego (jak w strefie o ograniczonej prędkości oraz strefie zamieszkania),
  - g) ustala się zakaz realizacji tablic i urządzeń reklamowych na liniach rozgraniczających (na granicach pasa drogowego) oraz pomiędzy liniami rozgraniczającymi tej drogi (pomiędzy granicami pasa drogowego),
  - h) dopuszcza się miejsca do parkowania,
  - i) dla ogrodzeń obowiązują ustalenia § 7 pkt 5 z zakazem realizacji ogrodzeń wewnątrz terenu KD-L,
  - j) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 6,
  - k) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych,
  - l) ustala się maksymalną wysokość zabudowy 9 m;
- 3) **szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z drogą, z infrastrukturą techniczną, z komunikacją pieszą, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy;
- 4) **zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio według § 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%.

**§ 19.** 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: obiekty i urządzenia bezpieczeństwa ruchu drogowego,
- c) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty służące komunikacji publicznej, ścieżki pieszorowerowe, chodniki, zatoki postojowe, zieleń urządzona, 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) zasady dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8,
- b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 0,1%,
- c) szerokość w liniach rozgraniczających (granicach pasa drogowego) – zgodnie z rysunkiem planu:
  - wyznacza się południową linię rozgraniczającą (granicę pasa drogowego) drogi 1KD-D zgodnie z rysunkiem planu i ustala się szerokość w granicach pasa drogowego na obszarze obowiązywania ustaleń planu – 10 m (w obszarze planu część drogi) oraz ścięcia linii rozgraniczających (granic pasa drogowego) zgodnie z rysunkiem planu,
  - dla drogi 2KD-D zmienna od 7,5 m do 14 m oraz ścięcia linii rozgraniczających (granic pasa drogowego) zgodnie z rysunkiem planu,
- d) przekrój 1x2 – jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu,

- e) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi dojazdowej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
  - f) ustala się zagospodarowanie terenu zgodnie z zasadami ruchu uspokojonego (jak w strefie o ograniczonej prędkości oraz strefie zamieszkania),
  - g) ustala się zakaz realizacji tablic i urządzeń reklamowych na liniach rozgraniczających (na granicach pasa drogowego) oraz pomiędzy liniami rozgraniczającymi tych dróg (pomiędzy granicami pasa drogowego),
  - h) dopuszcza się miejsca do parkowania,
  - i) dla ogrodzeń obowiązują ustalenia § 7 pkt 5 z zakazem realizacji ogrodzeń wewnątrz terenów KD-D,
  - j) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 6,
  - k) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych,
  - l) ustala się maksymalną wysokość zabudowy 9 m;
- 3) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z drogą, z infrastrukturą techniczną, z komunikacją pieszą, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy;
- 4) **zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio według § 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%.**

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

1) **przeznaczenie terenu:**

- a) przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna,
- b) przeznaczenie towarzyszące: chodniki, uliczna zieleń urządzona,
- c) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą, pasy dla ruchu rowerowego lub drogi rowerowe, rowy odwadniające;

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

- a) zasady dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8,
- b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 1%,
- c) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 9 m do 16,9 m oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- d) komunikacja kołowa i pieszo rowerowa jako równorzędne,
- e) ustala się zagospodarowanie terenu zgodnie z zasadami ruchu uspokojonego (jak w strefie o ograniczonej prędkości oraz strefie zamieszkania),
- f) dopuszcza się miejsca do parkowania,
- g) dla ogrodzeń obowiązują ustalenia § 7 pkt 5 z zakazem realizacji ogrodzeń wewnątrz terenu KDW,
- h) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 6,
- i) dla tablic i urządzeń reklamowych odsuniętych od linii rozgraniczających tej drogi , co najmniej 1m obowiązują ustalenia § 7 pkt 7,
- j) nakaz zagospodarowanie zielenią urządzoną wszystkich powierzchni nie wykorzystanych pod urządzenia drogowe lub urządzenia infrastruktury technicznej,
- k) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych,

- l) ustala się maksymalną wysokość zabudowy 9 m;
- 3) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z drogą, z infrastrukturą techniczną, z komunikacją pieszą, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy;
- 4) **zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio według § 9;
- 5) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**
  - a) do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu,
  - b) dopuszcza się obiekty tymczasowe, w szczególności obiekty wystawowe, przykrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne;
- 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%.**

#### **Rozdział 4.**

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

**§ 21.** Z dniem wejścia w życie planu, na obszarze objętym niniejszym planem, tracą moc obowiązującą ustalenia uchwały Nr 678/2010 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 13 lipca 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka D opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 3 września 2010 r. Nr 159, poz. 3960.

**§ 22.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Grodziska Mazowieckiego.

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

Przewodnicząca Rady  
Miejskiej

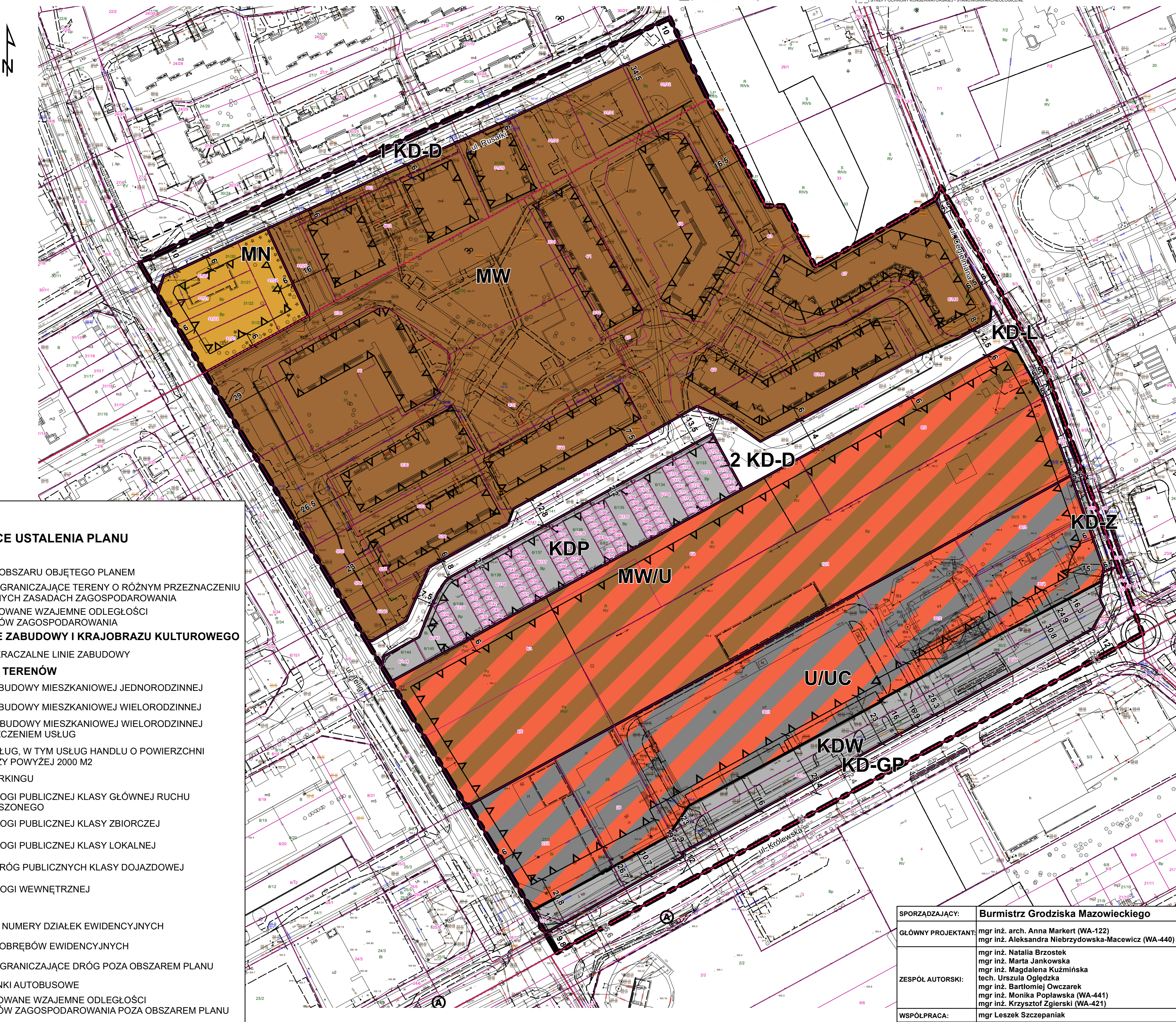
**Joanna Wróblewska**



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI TERENU MIASTA GRODZISK MAZOWIECKI  
JEDNOSTKA D1 - ETAP III

RYSUNEK PLANU  
SKALA 1:1000

ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR .....  
RADY MIEJSKIEJ  
W GRODZISKU MAZOWIECKIM  
Z DNIA .....



**LEGENDA**

**OBOWIAZUJĄCE USTALENIA PLANU**

**GRANICE**

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- ZWYMIAROWANE WZAJEMNE ODLEGŁOŚCI ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA

**KSZTAŁTOWANIE ZABUDOWY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**

- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

**PRZEZNACZENIE TERENÓW**

- MN** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MW** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- MW/U** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
- U/UC** TEREN USŁUG, W TYM USŁUG HANDLU O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M<sup>2</sup>
- KDP** TEREN PARKINGU
- KD-GP** TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY GŁÓWNEJ RUCHU PRZESPIESZONEGO
- KD-Z** TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY ZBIORCZEJ
- KD-L** TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ
- KD-D** TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
- KDW** TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ

**INFORMACJE**

- GRANICE I NUMERY DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH
- GRANICE OBRĘBÓW EWIDENCYJNYCH
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE DRÓG POZA OBSZAREM PLANU
- PRZYSTANKI AUTOBUSOWE
- ZWYMIAROWANE WZAJEMNE ODLEGŁOŚCI ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA POZA OBSZAREM PLANU

SPORZĄDZAJĄCY:	Burmistrz Grodziska Mazowieckiego
GŁÓWNY PROJEKTANT:	mgr inż. arch. Anna Markert (WA-122) mgr inż. Aleksandra Niebrzydowska-Maciewicz (WA-440)
ZESPÓŁ AUTORSKI:	mgr inż. Natalia Brzostek mgr inż. Marta Jankowska mgr inż. Magdalena Kuźmińska tech. Urszula Ogłędzka mgr inż. Bartłomiej Owczarek mgr inż. Monika Popławska (WA-441) mgr inż. Krzysztof Zgierski (WA-421)
WSPÓŁPRACA:	mgr Leszek Szczepaniak



Załącznik nr 2  
Do uchwały Nr     /2021  
Rady Miejskiej  
w Grodzisku Mazowieckim  
z dnia             .2021 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka D1 – etap III**

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

projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka D1 – etap III był wyłożony trzykrotnie do publicznego wglądu:

- 1) do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu, po raz pierwszy w dniach od 22 lipca 2020 r. do dnia 12 sierpnia 2020 r. w wyznaczonym nieprzekraczalnym terminie zgłaszania uwag do dnia 27 sierpnia 2020 r. jeden podmiot złożył pięć uwag. Cztery z nich nie zostały uwzględnione przez Burmistrza w całości, a jedna uwaga została w całość uwzględniona, a w części nie uwzględniona. Dyskusja publiczna odbyła się 27 lipca 2020 r.,
- 2) do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu, po raz drugi w dniach od 17 września 2020 r. do dnia 8 października 2020 r. w wyznaczonym nieprzekraczalnym terminie zgłaszania uwag do dnia 22 października 2020 r. jeden podmiot złożył dwie uwagi. Uwagi nie zostały uwzględnione przez Burmistrza. Dyskusja publiczna odbyła się 21 września 2020 r.
- 3) do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu, po raz trzeci w dniach od 10 czerwca 2021 r. do dnia 6 lipca 2021 r. w wyznaczonym nieprzekraczalnym terminie zgłaszania uwag do dnia 21 lipca 2021 r. jeden podmiot złożył pięć uwag. Uwagi nie zostały uwzględnione przez Burmistrza. Dyskusja publiczna odbyła się 5 lipca 2021 r.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741, z późn. zm.) w zakresie uwag nieuwzględnionych Rada Miejska w Grodzisku Mazowieckim, postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko, imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie Burmistrza Grodziska Mazowieckiego		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim	
	nr uwagi wg Rozstrzygnięcia					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Pierwsze wyłożenie do wglądu publicznego projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka D1 – etap III”									
1	27.08.2020 r. PP/ 32618. 20200	*osoba fizyczna	j.n.	dz. ew. 27/2, część 27/1, 30/10, część 28, 30/11, 34 obr.36	KDW, U/UC, KDP, MW/U				
1.1.		1.1. Wnosi o: zmianę przeznaczenia terenu jednostki planistycznej KDW na teren U/UC. Funkcja opisana w terenie KDW( parkingi i drogi dojazdowe) służy obsłudze terenu jednostki U/UC i może być realizowana w ramach jednostki U/UC bez konieczności wyznaczania komunikacji wewnętrznej dla obsługi terenów, tym bardziej, że w obecnym kształcie jej funkcjonalność jest ograniczona i negatywnie wpływa na możliwość zagospodarowania całego kwartału. Utrwalanie stanu istniejącego zapisem planu jest nieuzasadnione.					+		
ad. 1.1. Uwagi nie uwzględnia się.									

		<p>Zgodnie z ze stanowiskiem Zarządu Województwa Mazowieckiego ul. Królewska została zaliczona do drogi KD-GP czyli drogi głównej ruchu przyspieszonego. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. droga KD-GP winna spełniać wymagania techniczne i użytkowe określone dla takiej drogi, w tym posiadać odpowiednie odstępy pomiędzy skrzyżowaniami. Projekt planu został uzgodniony pod warunkiem wprowadzenia następujących ustaleń:</p> <p>a) obsługa komunikacyjna odpowiednio z przyległych dróg publicznych: KD-L i KD-Z – ul. Cegielniana (w części poza obszarem planu), ul. Teligi (w całości poza obszarem planu) oraz przyległej drogi wewnętrznej KDW,</p> <p>b) zachowuje się obsługę z drogi KD-GP z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych.</p> <p>Uwzględniając istniejące zagospodarowanie, a zwłaszcza przebieg sieci infrastruktury technicznej nie ma możliwości przysunięcia zabudowy do drogi KD-GP. Na drodze KDW dopuszcza się parkowanie (w tym wg stanu istniejącego), małą architekturę oraz tablice i urządzenia reklamowe. W planie należy przyjąć takie rozwiązania, które nie będą naruszać przepisów odrębnych.</p>				
1.2		<p><b>1.2. ( w uwadze też numer 1.) Wnosi, o:</b> zmianę przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy dla jednostki U/UC, od strony ul. Teligi/ Królewska na 10 m od linii rozgraniczającej ulicy.</p> <p><b>ad. 1.2.Uwagi nie uwzględnia się.</b> Zgodnie z ze stanowiskiem Zarządu Województwa Mazowieckiego ul. Królewska została zaliczona do drogi KD-GP czyli drogi głównej ruchu przyspieszonego. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. droga KD-GP winna spełniać wymagania techniczne i użytkowe określone dla takiej drogi, w tym posiadać odpowiednie odstępy pomiędzy skrzyżowaniami. Należy również zachować odpowiednie odległości zabudowy od skrajnej krawędzi jezdni. Projekt planu został uzgodniony pod warunkiem wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy jak na rysunku planu. Uwzględniając istniejące zagospodarowanie, a zwłaszcza przebieg magistralnych sieci infrastruktury technicznej nie ma możliwości przysunięcia zabudowy do drogi KD-GP. Jak wynika z przepisów ustawy o p.z.p sporządzający plan „burmistrz, wójt, prezydent” nie ma możliwości dowolnego, naruszającego przepisy odrębne, formułowania ustaleń planu ponieważ skutkowałoby to naruszeniem zasad sporządzania planu miejscowego. projekcie planu nieprzekraczalna linia zabudowy jest zmienna i wynosi od 20,8 m do 25,3 m od linii rozgraniczającej drogi KD-GP. Linia zabudowy poprowadzona jest wg stanu istniejącego ściany budynków.</p>		+		
1.3		<p><b>1.3. ( w uwadze numer 2.) Wnosi, o:</b> wprowadzenie na terenie U/UC dodatkowo, jako przeznaczenia zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (o gabarycie dostosowanym do zabudowy po drugiej stronie ul. Teligi- 5 kondygnacji nadziemnych z</p>		+		

		<p>możliwością realizacji dominanty przestrzennej na rogu Teligi /Królewskiej) z wbudowanymi lokalami usługowymi i handlowymi - tzn. zabudowy o funkcji mieszanej. Teren ma charakter potencjalnie centro twórczy (przynajmniej o zasięgu lokalnym) i dopuszczenie różnych rozwiązań funkcjonalno – przestrzennych jest korzystne z punktu widzenia interesu publicznego, zwiększa elastyczność w gospodarowaniu terenem i może prowadzić do powstania przestrzeni publicznej o lepszej jakości. Wskazać też należy na obecną sytuację ekonomiczną, która ogranicza efektywność dużych założeń handlowo-usługowych.</p>				
		<p><b>ad.1.3 Uwagi nie uwzględnia się.</b>  W ramach jednej jednostki terenowej nie wprowadza się przeznaczeń o niejednorodnej funkcji a nawet wykluczającej się. Tereny o różnym przeznaczeniu a takim są tereny U/UC i MWU muszą być wydzielone względem siebie za pomocą linii rozgraniczających. Ustawodawca zasady zagospodarowania odnosi zarówno do wskaźników zagospodarowania (art. 15 ust.2 pkt 6 ustawy o p.z.p.) jak również do szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w ich użytkowaniu. Sporządzony projekt planu miejscowego jest zgodny z wymaganiami ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury. Nie zaburza ładu przestrzennego. Istotnym jest , iż użytkownicy terenu U/UC nie zgłaszali uwag w sprawie przeznaczenia w projekcie planu.</p>				
1.4		<p><b>1.4. (w uwadze numer 4.) Wnosi o:</b>  usunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy pomiędzy jednostką U/UC i KDP. Teren KDP zabudowany jest budynkami garażowymi i dla zachowania ładu przestrzennego i bezpieczeństwa pożarowego wystarczające jest stosowanie przepisów z zakresu prawa budowlanego. Wyznaczenie dodatkowego pasa ograniczeń zabudowy jest nieuzasadnione.</p>		+		
		<p><b>ad.1.4 Uwagi nie uwzględnia się.</b>  zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w projekcie planu określa się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, co dokonuje się m.in. poprzez wyznaczanie w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy. Nieprzekraczalna linia zabudowy w terenie U/UC została</p>				

		odsunięta od północnej granicy terenu U/UC wspólnej z terenem KDP i dalej od drogi 1KD-D. Nieprzekraczalna linia zabudowy została odsunięta na odległość 6 m w celu ukształtowania układu urbanistycznego uwzględniającego wyodrębnienie terenów usługowych i terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z niezbędnymi dla tej zabudowy garażami, co jest jednym z głównych celów sporządzania planu. Ponadto ustalona nieprzekraczalna linia zabudowy nakazuje odsunięcie budynków o różnym charakterze niezależnie od ustaleń przepisów odrębnych prawa budowlanego.							
Drugie wyłożenie do wglądu publicznego projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka D1 – etap III”									
1	21-10-2020 r. PP/ 40284. 2020	*osoba fizyczna	j.n.	dz. ew. 27/2, część 27/1, 30/10, część 28, 30/11, 34 obr.36	U/UC	Rozstrzygnięcie Burmistrza Grodziska Mazowieckiego		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim	
						Uwaga uwzględnion a	Uwaga nieuwzględnio na	Uwaga uwzględnion a	Uwaga nieuwzględnion a
		1.1. Wnosi, o: zmianę przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy dla jednostki U/UC, od strony ul. Królewskiej na 10 m od linii rozgraniczającej ulicy.					+		
1.1		ad. 1.1.Uwagi nie uwzględnia się. Zgodnie z ze stanowiskiem Zarządu Województwa Mazowieckiego ul. Królewska została zaliczona do drogi KD-GP czyli drogi głównej ruchu przyspieszonego. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. droga KD-GP winna spełniać wymagania techniczne i użytkowe określone dla takiej drogi, w tym posiadać odpowiednie odstępy pomiędzy skrzyżowaniami. Należy również zachować odpowiednie odległości zabudowy od skrajnej krawędzi jezdni. Projekt planu został uzgodniony pod warunkiem wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy jak na rysunku planu. Uwzględniając istniejące zagospodarowanie, a zwłaszcza przebieg magistralnych sieci infrastruktury technicznej nie ma możliwości przysunięcia zabudowy do drogi KD-GP. Jak wynika z przepisów ustawy o p.z.p sporządzający plan „burmistrz, wójt, prezydent” nie ma możliwości dowolnego, naruszającego przepisy odrębne, formułowania ustaleń planu ponieważ skutkowałoby to naruszeniem zasad sporządzania planu miejscowego. W projekcie planu nieprzekraczalna linia zabudowy jest zmienna i wynosi od 20,8 m do 25,3 m od linii rozgraniczającej drogi KD-GP. Linia zabudowy poprowadzona jest wg stanu istniejącego ściany budynków.							
1.2		1.2. Wnosi, o: wprowadzenie na terenie U/UC dodatkowo, jako					+		

		przeznaczenia podstawowego terenu możliwości realizacji na terenie jednostki zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (o gabarycie dostosowanym do zabudowy po drugiej stronie ul. Teligi- 5 kondygnacji nadziemnych z możliwością realizacji dominanty przestrzennej na rogu Teligi /Królewskiej) z wbudowanymi lokalami usługowymi i handlowymi - tzn. zabudowy o funkcji mieszanej. Teren ma charakter potencjalnie centro twórczy (przynajmniej o zasięgu lokalnym) i dopuszczenie różnych rozwiązań funkcjonalno –przestrzennych jest korzystne z punktu widzenia interesu publicznego, zwiększa elastyczność w gospodarowaniu terenem i może prowadzić do powstania przestrzeni publicznej o lepszej jakości. Wskazać też należy na obecną sytuację ekonomiczną, która ogranicza efektywność dużych założeń handlowo-usługowych.							
		<b>ad.1.2 Uwagi nie uwzględnia się.</b> W ramach jednej jednostki terenowej nie wprowadza się przeznaczeń o niejednorodnej funkcji a nawet wykluczającej się. Tereny o różnym przeznaczeniu a takim są tereny U/UC i MWU muszą być wydzielone względem siebie za pomocą linii rozgraniczających. Ustawodawca zasady zagospodarowania odnosi zarówno do wskaźników zagospodarowania (art. 15 ust.2 pkt 6 ustawy o p.z.p.) jak również do szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w ich użytkowaniu. Sporządzony projekt planu miejscowego jest zgodny z wymaganiami ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury. Nie zaburza ładu przestrzennego. Istotnym jest, iż użytkownicy terenu U/UC nie zgłaszali uwag w sprawie przeznaczenia w projekcie planu.							
Trzecie wyłożenie do wglądu publicznego projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka D1 – etap III”									
1.	21-07-2021 r. PP/ 29323.2021	*osoba fizyczna	j.n.	dz. ew. 8/3,8/4, 8/5, 8/6, 12/9 obr.34	MW/U	Rozstrzygnięcie Burmistrza Grodziska Mazowieckiego		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim	
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględn	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględnio

							iona		na
1.1		<b>1.1. Wnosi, o:</b> wprowadzenie dodatkowo, jako przeznaczenia towarzyszącego terenów usług handlu do 2000m <sup>2</sup> , oświaty, kultury, sportu, zdrowia, finansowych					+		
		<b>ad. 1.1. Uwagi nie uwzględnia się.</b> Uwaga bezprzedmiotowa. Projekt planu wyłożony do wglądu publicznego był zmieniony w zakresie przeznaczenia dz. ew. 8/3, 8/4, 8/5, 8/6, 12/9 obr. 34 pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową. Zgodnie z definicją zapisaną w §4 ust. 1 pkt 8 wymienione przez składającą uwagę usługi są dopuszczalne.							
1.2		<b>1.2. Wnosi, o:</b> Zmianę parametrów zabudowy dla terenu MW/U ponieważ w Studium wskaźniki są większe : <ul style="list-style-type: none"> <li>– powierzchnię biologicznie czynną z 30% na 15%,</li> <li>– max intensywność zabudowy z 2,1 na 2,8,</li> <li>– max wysokość zabudowy z 15m na 18m (jako wysokość ściany elewacji) i do 22m jako dominanta,</li> <li>– zwiększenie powierzchni wbudowanych usług z 10% na 20%,</li> <li>– dopuszczenie dachów płaskich,</li> <li>– zmianę powierzchni nowo wydzielanej działki z 1500m<sup>2</sup> na 250m<sup>2</sup>,</li> <li>– zmniejszenie wskaźnika miejsc do parkowania z 2 do 1,2 na mieszkanie z zachowaniem wskaźnika 1 miejsce na 60m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej.</li> </ul>					+		
		<b>ad. 1.2. Uwagi nie uwzględnia się.</b> Do trzeciego wyłożenia w projekcie planu wprowadzono zmiany. Część terenu U/UC zmieniono na teren MW/U. Zabudowa mieszkaniowa zwłaszcza wielorodzinną wymaga zachowania odpowiednich parametrów w zakresie powierzchni biologicznie czynnej, intensywności zabudowy. Teren MW/U jest elementem pierzei ul. Królewskiej i dla zachowania ładu przestrzennego nie zwiększa się wysokości zabudowy. Nie zaburza się ładu przestrzennego Wskaźnik usług jest wystarczający dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Uwaga w sprawie spadków dachów jest bezpodmiotowa. W dachu do 42° mieści się dach płaski. Nie zmienia się powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej. W terenach MW przyjmuje się taką powierzchnię. Nie							

		zmienia się wskaźników miejsc do parkowania. Liczba miejsc do parkowania wynika z liczby mieszkań. W związku z tendencją zwiększenia liczby samochodów na jedno mieszkanie oraz zurbanizowanym terenem wokół terenu MW/U nie ma możliwości nieograniczonego zwiększania liczby mieszkań. Wskaźnik liczby miejsc do parkowania jest elementem ograniczania nadmiernego dogęszczania ukształtowanych terenów zabudowy wielorodzinnej.				
1.3		<b>1.3. Wnosi, o:</b> Usunięcie ustaleń & 13 pkt 4 lit. b i c. w brzmieniu: b) minimalna powierzchnia działki: 1500 m <sup>2</sup> ; c) minimalna szerokość frontu działki: 16 m.		+		
		<b>ad. 1.3. Uwagi nie uwzględnia się.</b> Zgodnie z przepisami art. 15 ust. 1 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie ustala się obowiązkowo zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek, w tym minimalną powierzchnię działki i minimalną szerokość frontu działki.				
1.4		<b>1.4. Wnosi, o:</b> Dopuszczenie bilansowania miejsc parkingowych pomiędzy różnymi jednostkami planistycznymi: U/UC, MW/U, KDW, KDP.		+		
		<b>ad. 1.4. Uwagi nie uwzględnia się.</b> Uwaga bezprzedmiotowa. Projekt planu wyłożony do wglądu publicznego był zmieniony w zakresie przeznaczenia dz. ew. 8/3,8/4, 8/5, 8/6, 12/9 obr.34 pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową. Nie zmienia się ustaleń dla innych terenów. Niezależnie od powyższego bilansowanie miejsc do parkowania musi odbywać się w ramach działki budowlanej.				
1.5		<b>1.5. Wnosi, o:</b> Zmianę dopuszczalnej wysokości zabudowy na terenie U/UC dla realizacji dominanty przestrzennej na rogu ul. Teligi/Królewskiej do 22m.		+		
		<b>ad. 1.5. Uwagi nie uwzględnia się.</b> Uwaga bezprzedmiotowa. Projekt planu wyłożony do wglądu publicznego był zmieniony w zakresie przeznaczenia dz. ew. 8/3,8/4, 8/5, 8/6, 12/9 obr.34 pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową., czyli terenu MW/U.				
* Wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (tj. Dz.U. z 2019 r. poz. 1781) oraz art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej (tj. Dz.U. z 2019 r. poz. 1429).						



Sposób realizacji inwestycji, z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zapisanych w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka D1 – etap III.

Na podstawie art. 20 ust. 1 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy zapisanych w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka D1 – etap III”.

#### § 1.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1372) stanowią zadania własne gminy.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejskowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka D1 – etap III, obejmują:
  - 1) traktowane jako zadania wspólne inwestycje realizowane w lub poza liniami rozgraniczającymi (granicami pasa drogowego) dróg publicznych KD-GP, KD-Z prowadzenie robót budowlanych obejmujących infrastrukturę techniczną i zielen;
  - 2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w lub poza liniami rozgraniczającymi (granicami pasa drogowego) dróg publicznych KD-L, KD-D, w tym prowadzenie robót budowlanych obejmujących drogę, infrastrukturę techniczną i zielen;
  - 3) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane na wyznaczonych w planie terenach, w tym prowadzenie robót budowlanych obejmujących rozbudowę infrastruktury technicznej;

#### § 2.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to realizacja robót budowlanych obejmujących:
  - 1) gminne drogi, ulice, mosty, place oraz organizację ruchu drogowego;
  - 2) wodociągi i zaopatrzenie w wodę;
  - 3) kanalizacja sanitarna, usuwanie i oczyszczanie ścieków komunalnych;
  - 4) utrzymanie czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych;
  - 5) wysypiska i unieszkodliwianie odpadów komunalnych;
  - 6) zaopatrzenie w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.

2. Infrastruktura techniczna w obszarze planu oraz w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru planu jest już zrealizowana i może w zależności od potrzeb podlegać rozbudowie, przebudowie lub modernizacji.
3. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to: realizacja robót budowlanych obejmujących drogi KD-L, KD-D, w tym realizacja sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i oświetlenia w tych terenach.

### § 3.

Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

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

### § 4.

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

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miejskiej;
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy 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 innymi podmiotami.
2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 2028, z późn. zm.) na podstawie wieloletnich programów inwestycyjnych.
3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie przepisów ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 716 z późn. zm.).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim

z dnia ..... 2021 r.

Zalacznik4.xml

**Dane przestrzenne tworzone dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka D1 – etap III**  
**W związku z art. 67a, 67c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741, z późn. zm.) dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka D1 – etap III to zbiór uwzględniający zakres informacyjny, strukturę, format i rozdzielczość przestrzenną danych gromadzonych w zbiorach oraz zakres informacyjny i strukturę metadanych infrastruktury informacji przestrzennej w zakresie zagospodarowania przestrzennego.**

## UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka D1 – etap III sporządzony został na podstawie uchwały Nr 263/2011 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 28 grudnia 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka D1, zmienionej uchwałą Nr 84/2015 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 4 lutego 2015 r. oraz uchwałą Nr 519/2017 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 29 marca 2017 r.

Teren objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położony jest we wschodniej części miasta Grodzisk Mazowiecki. Obszar planu zlokalizowany jest na północ od ul. Królewskiej, pomiędzy ulicami Teligi, Cegielnianą oraz Rusalki.

Projektem planu objęty jest obszar o powierzchni ok. 9,5 ha. Jest to teren miejski, położony w rejonie drogi wojewódzkiej ul. Królewskiej. Większość terenu opracowania pozostaje zainwestowana. W części północnej obszaru opracowania znajduje się osiedle mieszkaniowe wielorodzinne. W części południowej, wzdłuż ul. Królewskiej, znajduje się zabudowa usługowa. Obok budynków usługowych znajduje się zaplecze jednej z firm działających na tym terenie, zajmującej się handlem artykułami metalowymi. Pomiędzy terenami usług, a terenem zabudowy mieszkaniowej, zrealizowano kompleks garaży dla samochodów osobowych służących obsłudze osiedla. W rejonie opracowania, wzdłuż ul. Królewskiej, dominuje zabudowa usługowa. W głębi terenu znajdują się wielorodzinne osiedla mieszkaniowe z pojedynczo występującą zabudową jednorodzinną oraz towarzyszącymi usługami.

Celem sporządzanego 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, a także zahamowanie możliwości dogęszczania zabudowy wielorodzinnej zlokalizowanej w północnej części obszaru, co umożliwi plan obowiązujący.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 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., uchwałą Nr 738/2018 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 30 maja 2018 r. oraz uchwałą Nr 185/2019 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 30 września 2019 r.

Obszar objęty planem położony jest na terenie oznaczonym w Studium jako teren MU wielofunkcyjne tereny zabudowy śródmiejskiej. Wzdłuż ul. Królewskiej wyznaczono dodatkowo pas terenu z dopuszczeniem lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> w tym usług komercyjnych, biurowych.

Teren znajduje się w zasięgu sieci infrastruktury technicznej: sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, gazowej i elektrycznej. W granicach objętych planem nie jest wymagane uzyskanie zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze.

Teren opracowania znajduje się w granicach obowiązującego „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka D”, przyjętego uchwałą Nr 678/2010 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 13 lipca 2010 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 3 września 2010 r. Nr 159, poz. 3960.

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), w tym:

- 1) z wymaganiami ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzony plan miejscowy nie zaburza ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury. Sporządzony plan miejscowy określa przeznaczenie terenu, zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, a także określa stosowne nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, jak również sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - mających wpływ na kształtowanie ładu przestrzennego zgodne z zasadami urbanistyki i architektury. Ponieważ w obszarze planu wyznaczono tereny pod cele publiczne – pod drogi to tereny te wskazano jako miejsca publiczne i ustalono odpowiednie wymagania,
- 2) z uwzględnieniem walorów architektonicznych i krajobrazowych – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany,
- 3) z wymaganiami ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska. Obszar planu położony jest w mieście Grodzisk Mazowiecki. Dla obszaru planu nie są wymagane zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze lub nieleśne. Grunty leśne nie występują. Obszar planu nie znajduje się w korytarzu powiązań przyrodniczych z terenami chronionymi. Na obszarze planu nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią i obszary osuwania się mas ziemnych, w związku z tym odstąpiono od ustalania ich granic i sposobów zagospodarowania,
- 4) z wymaganiami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – obszar opracowania nie znajduje się na terenach o szczególnych wartościach kulturowych, objętych ochroną na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- 5) z wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych. Potrzeby osób niepełnosprawnych zostały uwzględnione poprzez ustalenie nakazu realizacji miejsc do parkowania dla osób posiadających kartę parkingową i określenie ich minimalnej liczby, nakazu stosowania obniżenia do poziomu jezdni krawężnika chodnika w rejonach przejść dla pieszych lub w miejscach postojowych wskazanych dla osób z niepełnosprawnościami, w sposób umożliwiający wjazd osobie poruszającej się na wózku oraz nakazu dostosowania konstrukcji i lokalizacji mebli ulicznych do potrzeb osób z niepełnosprawnościami,
- 6) z uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni – sporządzany plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu. Przy

ustalaniu przeznaczenia terenu i przy określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Realizacja ustaleń planu nie wpłynie negatywnie na tereny sąsiednie, ich mieszkańców i użytkowników, gdyż analizowany projekt planu nie wprowadza istotnych zmian w strukturze wykorzystania tego terenu w porównaniu do stanu istniejącego i ustaleń planu obowiązującego,

- 7) z uwzględnieniem prawa własności – sporządzony plan nie narusza w sposób nieuzasadniony i nadmierny praw właścicieli gruntów – gruntów prywatnych, ani gruntów gminy,
- 8) z uwzględnieniem potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza obronności i bezpieczeństwa państwa. W obszarze planu nie występują obiekty ważne dla bezpieczeństwa i obronności państwa zgodnie z odrębnymi przepisami. Określone w planie ustalenia zostały pozytywnie uzgodnione przez stosowne organy wojskowe, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa,
- 9) z uwzględnieniem potrzeb interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego i zapewnia możliwość realizacji inwestycji celu publicznego takich jak budowa infrastruktury technicznej i dróg,
- 10) z uwzględnieniem potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb w tym zakresie,
- 11) z zapewnieniem udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków, projekt planu został wyłożony (trzykrotnie) do publicznego wglądu, o czym poinformowano w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego. W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu (trzykrotnie) przeprowadzono dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu, a do wyłożonego projektu planu (trzykrotnie) została zapewniona możliwość składania uwag. Zarówno wnioski, jak i uwagi mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Projekt planu na okres wyłożenia do publicznego wglądu był zamieszczony na stronie internetowej Gminy Grodzisk Mazowiecki,
- 12) z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej; obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego,
- 13) z uwzględnieniem potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Projektem planu objęty jest obszar miejski, zainwestowany, obejmujący wschodnią część miasta Grodziska Mazowieckiego.

Celem sporządzanego planu jest określenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z aktualnym i perspektywicznym zainwestowaniem gruntów.

Sporządzenie planu miejscowego jest zgodne z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Grodzisk Mazowiecki oraz oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego” sporządzonej w styczniu 2016 r. oraz przyjętej uchwałą Nr 311/2016 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 27 stycznia 2016 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Mazowiecki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Do projektu planu sporządzona została prognoza finansowa. Zgodnie z jej wynikami, przyjęcie projektu planu będzie miało nieznacznie negatywny wpływ na budżet gminy.

Odpowiednio do zakresu planu również została sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko uchwalenia planu miejscowego. Prognoza została sporządzona zgodnie z wymaganiami ustawy, rozporządzeń wykonawczych i pozostałych przepisów odrębnych i była poddana opiniowaniu i uzgadnianiu łącznie z planem miejscowym.

Procedura planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2021 r., poz. 741, z późn. zm.) 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 (t. jedn. Dz. U. z 2021 r., poz. 247 z późn. zm.).

Projekt planu był wyłożony do wglądu publicznego trzykrotnie.

1. Do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu, po raz pierwszy w dniach od 22 lipca 2020 r. do dnia 12 sierpnia 2020 r. w wyznaczonym nieprzekraczalnym terminie zgłaszania uwag do dnia 27 sierpnia 2020 r. jeden podmiot złożył pięć uwag. Cztery z nich nie zostały uwzględnione przez Burmistrza w całości, a jedna uwaga została w części uwzględniona, a w części nieuwzględniona. Dyskusja publiczna odbyła się 27 lipca 2020 r.,
2. Do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu, po raz drugi w dniach 17 września 2020 r. do dnia 8 października 2020 r. w wyznaczonym nieprzekraczalnym terminie zgłaszania uwag do dnia 22 października 2020 r. jeden podmiot złożył dwie uwagi. Uwagi nie zostały uwzględnione przez Burmistrza. Dyskusja publiczna odbyła się 21 września 2020 r.
3. Do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu, po raz trzeci w dniach 10 czerwca 2021 r. do dnia 6 lipca 2021 r. w wyznaczonym nieprzekraczalnym terminie zgłaszania uwag do dnia 21 lipca 2021 r. jeden podmiot złożył pięć uwag. Uwagi nie zostały uwzględnione przez Burmistrza. Dyskusja publiczna odbyła się 5 lipca 2021 r.

W związku z powyższym zachodzi konieczność rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag. Informacje w sprawie uwag zawiera załącznik nr 2 do uchwały.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka D1 – etap III spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim do uchwalenia oraz będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni zagwarantowano poprzez:

- 1) ukształtowanie struktury przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego,
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego (autobusu) jako podstawowego środka transportu,
- 3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów,
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy, na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, czyli w obszarach charakteryzujących się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatne dla nowej, planowanej zabudowy.

Uwzględniając aspekty środowiskowe, ustalenia planu nie zakłócą ładu przestrzennego ani zrównoważonego rozwoju, który jest podstawą działań Gminy Grodzisk Mazowiecki.

Pozytywna kreacja przestrzeni, poniesione nakłady inwestycyjne na budowę układu drogowego i urządzeń infrastruktury technicznej poprawiły obecny estetykę przestrzeni w mieście, a nakłady na modernizację układu drogowego i urządzeń infrastruktury technicznej przyczynią się do wzrostu ogólnego standardu tej części miasta i zwiększenia wartości nieruchomości. Miejscowy plan niewątpliwie uporządkuje przestrzeń poprzez ustalenie zasad ładu przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy oraz zasad obsługi terenu w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej. Przyczyni się do poprawy jakości życia jej mieszkańców.