

10632

UCHWAŁA Nr 481/2005

RADY MIEJSKIEJ W GRODZISKU MAZOWIECKIM

z dnia 24 sierpnia 2005 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chrzanów Mały.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.), w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r., Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) na podstawie uchwały nr 282/97 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 29 stycznia 1997r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, uchwały nr 421/98 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 27 maja 1998r. zmieniającej uchwałę nr 282/97 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 29 stycznia 1997r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, oraz uchwały nr 65/03 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 26 marca 2003r. w sprawie sposobu wykonania uchwały nr 282/97 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 29 stycznia 1997r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chrzanów Mały, Rada Miejska w Grodzisku Mazowieckim uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Zakres obowiązywania planu

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Chrzanów Mały, zwany dalej w treści uchwały planem, obejmujący obszar wsi Chrzanów Mały z wyłączeniem terenów obejmujących działki nr ew. 3/2, 3/4, 3/5, 3/6, 3/9, 3/10, działkę nr ew. 4 oraz fragmenty działek nr ew. 3/3, 7 i 9.

2. Celem regulacji zawartych w niniejszej uchwale jest:

1) stworzenie podstaw materialno - prawnych dla wydawania decyzji administracyjnych oraz rozwiązywania konfliktów przestrzennych na obszarze objętym planem, z uwzględnieniem potrzeb właścicieli terenów np. potrzeb mieszkaniowych i rozwoju działalności gospodarczej;

2) ochrona interesów publicznych o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym, dotyczących:

- a) uwzględnienia przebiegu istniejących i projektowanych dróg: powiatowej i gminnych,
- b) uwzględnienia zasad ochrony środowiska przyrodniczego i ochrony dóbr kultury.

3. Plan określony jest jako perspektywiczny bez sprecyzowania terminu jego obowiązywania.

§ 2. Granice planu są wyznaczone na rysunku planu opracowanym na mapie w skali 1:2000, stanowiącym załącznik do uchwały.

§ 3.1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego planem przy użyciu oznaczeń zastosowanych w legendzie rysunku planu.

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

- 1) granice obowiązywania ustaleń planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania w tym linie rozgraniczające dróg;
- 3) funkcje terenów oraz klasyfikacja dróg przy użyciu oznaczeń literowych;
- 4) linie zabudowy nieprzekraczalne dla nowych obiektów;
- 5) strefy (zasięgi) oddziaływania obiektów i urządzeń;
- 6) wzajemne odległości elementów zagospodarowania zwymiarowane na rysunku planu;
- 7) oznaczenia obszarów chronionych przyrodniczych i kulturowych;
- 8) oznaczenia przebiegu komunikacji oraz oznaczenia liniowe infrastruktury technicznej i miejsca usytuowania obiektów infrastruktury technicznej;
- 9) miejsca połączeń dróg wewnętrznych z drogami publicznymi.

3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny lub postulatywny.

4. Oznaczone na rysunku planu linią przerywaną orientacyjne linie rozgraniczające dróg wewnętrznych, wskazane planem, mogą być korygowane (przesuwane) w projektach technicznych, przy podziałach geodezyjnych, bez konieczności zmiany niniejszego planu.

§ 4.1. Ileż w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały stanowiącej akt prawa miejscowego, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik do niniejszej uchwały, opracowany na mapie sytuacyjno – wysokościowej w skali 1:2000;
- 3) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim;
- 4) ustawie – należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 5) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 6) obszarze – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 7) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru planu z określonym przeznaczeniem, oznaczoną na rysunku planu specjalnym symbolem – literami i cyframi;
- 8) działce – należy przez to rozumieć nieruchomości gruntową lub jej fragment (nie zawsze jest to działka ewidencyjna), której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z przepisów odrębnych i aktów prawa miejscowego (istniejące granice nieruchomości wniesione są na rysunku planu orientacyjnie i wymagają wyznaczenia geodezyjnego);
- 9) Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu – W. O. CH. K. - należy przez to rozumieć obszar objęty ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych tj. stosownego rozporządzenia Wojewody, którego granice wyznaczone są rozporządzeniem Wojewody

Mazowieckiego nr 218 (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 161, poz. 2363 z dnia 4 sierpnia 2001r.) w odniesieniu do opisu granic;

- 10) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć, część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana i nieutwardzona zgodnie z definicją zawartą w przepisach odrębnych;
- 11) nieuciążliwych usługach i produkcji – należy przez to rozumieć taki rodzaj działalności, która nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska (hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza, zanieczyszczenie odpadami, oddziaływanie komunikacji) poza terenem, do którego prowadzący tę działalność posiada tytuł prawny;
- 12) linii rozgraniczającej tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania – należy przez to rozumieć granice terenów przedstawione na rysunku planu linią ciągłą, dzielące obszar planu na tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania;
- 13) orientacyjnej linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć granice terenów przedstawione na rysunku planu linią przerywaną, wskazujące tereny pod drogi wewnętrzne;
- 14) linii zabudowy nieprzekraczalnej – należy przez to rozumieć minimalną granicę sytuowania obiektów kubaturowych i infrastruktury technicznej w stosunku do linii rozgraniczających dróg i granic działki;
- 15) terenach przeznaczonych na cele publiczne należy przez to rozumieć tereny na których realizuje się obiekty budowlane służące celom publicznym w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 16) działkach zainwestowanych - należy przez to rozumieć działki z zabudową, która nie jest samowolą budowlaną w myśl przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane;
- 17) działkach plombowych – należy przez to rozumieć istniejące niezainwestowane działki, których nie można powiększyć poprzez przyłączenie działek i fragmentów działek przyległych;
- 18) drogach wewnętrznych – należy przez to rozumieć, nie zaliczoną do żadnej kategorii dróg publicznych, wydzieloną z terenu działkę, która na zasadach określonych w przepisach odrębnych pełni, dla pozostałych działek do niej

- przylegających, funkcję drogi wewnętrznej niepublicznej;
- 19) wskazaniach - należy przez to rozumieć zapisy planu, mające charakter propozycji do rozważenia przy projektowaniu i ustalenia dotyczące warunków i zasad podziału terenów mające charakter propozycji do rozważenia przy podziałach geodezyjnych;
- 20) dopuszczeniach, postulatach - należy przez to rozumieć zapisy planu mające charakter propozycji do rozważenia przy projektowaniu;
- 21) usługach towarzyszących - należy przez to rozumieć usługi z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, a które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi (handel detaliczny, ochrona zdrowia i opieka społeczna, gastronomia, kultura, turystyka i sport, obsługa nieruchomości, wynajem itp.);
- 22) korytarzu napowietrznej linii elektroenergetycznej należy przez to rozumieć teren znajdujący się w zasięgu oddziaływania linii energetycznej;
- 23) zorganizowanej zabudowie mieszkaniowej - należy przez to rozumieć wyznaczony na rysunku planu teren budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego MNN, realizowany jako jedno zadanie inwestycyjne, jedno dzieło architektoniczne lub grupę podobnie zabudowanych działek;
- 24) maksymalnej wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć maksymalną wysokość obiektu liczoną od poziomu $\pm 0,00$ do najwyższego punktu dachu (kalenicy) lub najwyższego punktu ściany (przy dachach płaskich).
2. Inne pojęcia i definicje wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią stosownych przepisów odrębnych.
- § 5. W planie określa się:
1. Przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania.
 2. Linie rozgraniczające dróg wraz z urządzeniami pomocniczymi.
 3. Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu w tym: linie zabudowy, gabaryty obiektów, wskaźniki intensywności zabudowy, tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania oraz

zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenów.

4. Zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane.
5. Warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego.
6. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.
7. Zasady obsługi w zakresie komunikacji.

§ 6.1. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu do pozwolenia na budowę należy określać zgodnie z ustaleniami zawartymi w uchwale odpowiednio łącząc ustalenia ogólne i szczegółowe dla poszczególnych terenów oraz z zastosowaniem odpowiednich przepisów odrębnych.

2. Ustalenia dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie, odpowiednio z ustaleniami ogólnymi dla całego obszaru objętego planem.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

1. Przeznaczenie terenów

§ 7.1. Wyznacza się:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - oznaczony na rysunku planu symbolem MW;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone na rysunku planu symbolem M i M1;
- 3) tereny zorganizowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone na rysunku planu symbolem MNN;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej - oznaczone na rysunku planu symbolem MU, MU1 i 1MU;
- 5) teren usług i produkcji oznaczony na rysunku planu symbolem UP;
- 6) tereny usług - oznaczone na rysunku planu symbolem U;
- 7) tereny zieleni urządzonej - oznaczone na rysunku planu symbolem Z;
- 8) teren usług turystyki - oznaczony na rysunku planu symbolem UT;
- 9) tereny szczególnej ochrony ekologicznej - oznaczone na rysunku planu symbolem O;
- 10) teren rzeki Rokitnicy - oznaczony na rysunku planu symbolem WW;

- 11) tereny stawów - oznaczone na rysunku planu symbolem W;
- 12) tereny upraw rolnych-oznaczone na rysunku planu symbolem R;
- 13) teren lasu- oznaczony na rysunku planu symbolem Ls;
- 14) tereny komunikacji – oznaczone na rysunku planu symbolem K - z zachowaniem następującej klasyfikacji funkcjonalnej:
 - a) KUZ - droga zbiorcza,
 - b) KUL - drogi lokalne,
 - c) KUD - drogi dojazdowe,
 - d) KP - plac,
 - e) połączenia dróg wewnętrznych z drogami publicznymi.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe, przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

3. Tereny, o których mowa w ust. 1 mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego na zasadach ustalonych w przepisach planu.

4. Na terenach wymienionych w ust. 1 dopuszcza się lokowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak; pompownie wody, stacje redukcyjne gazu, stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków i stacje telekomunikacyjne, na podstawie opracowań technicznych bez konieczności zmiany niniejszego planu, pod warunkiem, że ewentualne zasięgi oddziaływania zostaną ograniczone do terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

5. Ustala się zasięg terenów przeznaczonych na cele publiczne:

- 1) drogi (jezdnie komunikacji kołowej, przestrzenie komunikacji pieszej) i plac, teren zieleni ulicznej o charakterze publicznym;
- 2) teren rzeki Rokitnicy;
- 3) tereny lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (napowietrzne linie energetyczne, stacje energetyczne, przepompownie ścieków, itp.).

2. Obiekty, obszary chronione

§ 8. Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu – W. O. CH. K. ze strefą szczególnej ochrony ekologicznej obejmujący dolinę rzeki Rokitnicy, o którym mowa w § 4 ust. 1, pkt 9, w grani-

cach oznaczonych na rysunku planu specjalnym symbolem graficznym, w zasięgu, którego obowiązują odpowiednio przepisy wynikające z rozporządzenia Wojewody Warszawskiego z dnia 27 sierpnia 1997r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego (Dz. Urz. Nr 43, poz. 149 ze zm.) w zakresie ustalonym art. 24 ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004r. (Dz.U. z 2004r. Nr 92, poz. 880 ze zm.).

§ 9. Tereny zmeliorowane, oznaczone na rysunku planu specjalnym symbolem, dla których ustala się:

- 1) zagospodarowywanie terenów winno być poprzedzone przebudową sieci drenarskich w uzgodnieniu z zarządzającym siecią;
- 2) w uzgodnieniu z zarządzającym siecią dopuszcza się przykrycie i zmianę przebiegu rowu melioracyjnego (przesunięcie) na granice działek, do projektowanych dróg publicznych lub dróg wewnętrznych;
- 3) w uzgodnieniu z zarządzającym siecią dopuszcza się przystosowanie rowów melioracyjnych dla pełnienia funkcji odbiornika wód deszczowych z zakazem zanieczyszczania, zasypywania i odprowadzania nieoczyszczonych ścieków;
- 4) rowy melioracyjne pozostawione jako otwarte wymagają zachowania dwustronnych pasów eksploatacyjnych o minimalnej szerokości 1,5m.

§ 10. Ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne o numerach ewidencyjnych; AZP 58-62/7-w części przebadane i AZP59-62/38), w formie stref ochrony konserwatorskiej, oznaczonych na rysunku planu specjalnym symbolem i numerami 58-62/7, 59-62/38, dla których ustala się:

- 1) obowiązek uzyskania przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków – przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi- uzgodnienia wszelkich zaplanowanych budów obiektów budowlanych wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych;
- 2) obowiązek uzgadniania z wojewódzkim konserwatorem zabytków poszukiwania, rozpoznania i wydobywania kopalin oraz budowy urządzeń wodnych i regulacji wód;
- 3) obowiązek przeprowadzenia (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej finansować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji;

4) przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od wojewódzkiego konserwatora zabytków pozwolenia na ich prowadzenie.

3. Ograniczenia dla zabudowy i zainwestowania

§ 11. Określa się następujące ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowaniu terenu, o których mowa w §§ 12 do 16 wynikających z istniejących bądź przewidywanych ograniczeń w tym zakresie.

§ 12. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz.U. z 2001r. Nr 97, poz. 1055), wokół gazociągów obowiązuje strefa kontrolowana z zakazem lokowania budynków i sadzenia drzew. Szerokości stref kontrolowanych ustalane są odrębnie dla gazociągów wybudowanych przed i po 12 grudnia 2001r. (art. 89 w/w rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001r.).

§ 13.1. Zabudowę w sąsiedztwie napowietrznych linii energetycznych 15kV (w korytarzu napowietrznej linii elektroenergetycznej) należy sytuować w odległości po 5 m od osi linii w każdą stronę, a wszelkie inwestycje dokonywane w tym pasie, roboty budowlane i instalacyjne winny odbywać się pod nadzorem właściwego zakładu energetycznego.

2. Dopuszcza się zamianę na podziemne napowietrznych linii elektroenergetycznych w przypadku pojawienia się takich możliwości technicznych.

§ 14. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zakresie ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska.

- 1) wyznacza się potencjalne obszary oddziaływania akustycznego od dróg: dla drogi KUZ w pasie do 50 m od skrajnej krawędzi jezdni, dla pozostałych dróg w pasie od skrajnej krawędzi jezdni do ustalonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) dopuszcza się funkcję mieszkaniową i funkcje związane ze stałym lub wielogodzinnym przebywaniem dzieci i młodzieży w obiektach lokalizowanych wzdłuż drogi KUZ pod warunkiem dotrzymania norm hałasowych wewnątrz pomieszczeń i na zewnątrz budynku;
- 3) ustala się nakaz realizacji zabudowy w sposób uwzględniający oddziaływanie komunikacji

(hałas, wibracje i zanieczyszczenia powietrza) między innymi poprzez: wprowadzenie zieleni izolacyjnej na terenie działek, wprowadzenie funkcji usługowych (niechronionych) od strony drogi, wyposażenie nowych budynków w zabezpieczenia przeciwhałasowe dostosowane indywidualnie do prognozowanego poziomu hałasu;

- 4) ustala się nakaz sprawdzenia (przy wymianie, rozbudowie, przebudowie, nadbudowie oraz zmianie użytkowania) czy istniejące budynki wymagają zastosowania takich zabezpieczeń;
- 5) ustala się, że zakazy nie obowiązują, a ograniczenia wymienione w pkt 3 mogą być zmienione w tych miejscach, dla których przeprowadzono badania stwierdzające, że prognozowany poziom hałasu komunikacyjnego nie przekroczy standardów określonych dla tych obiektów w przepisach odrębnych.

§ 15. Warunki gruntowo-wodne i ochrona powierzchni ziemi:

- 1) ustala się zakaz podpiwniczenia budynków w zasięgu obszarów z poziomem wody gruntowej powyżej 1 m p. p. t.;
- 2) ustala się zakaz wykonywania prac związanych z posadowieniem budynków w okresie wegetacji roślin i w porze suchej z powodu wysokiego poziomu wody gruntowej;
- 3) ustala się wykonanie badań geologiczno-inżynierskich dla obiektów lokowanych w zasięgu obszaru o niekorzystnych warunkach geologiczno-inżynierskich wskazanych na rysunku planu;
- 4) ustala się zakaz samowolnego podnoszenia poziomu terenu działek powyżej poziomu terenu działek sąsiednich, odprowadzania wód opadowych na działki sąsiednie i drogi oraz zakaz samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu.

§ 16. Oznacza się na rysunku planu 150 m strefę od granic cmentarza (zlokalizowanego poza obszarem planu) i ustala:

- 1) że w odległości do 150 m od granic cmentarza dopuszcza się lokalizowanie budynków mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywnościowe bądź budynków w których przechowuje się artykuły żywnościowe oraz zakładów żywienia zbiorowego pod warunkiem, zaopatrzenia w wodę wyłącznie z sieci wodociągowej;
- 2) oraz, że w odległości do 150 m od granic cmentarza zakazuje się lokalizowania studni i powierzchniowych ujęć wody.

4. Ustalenia z zakresu ochrony środowiska i przyrody

§ 17.1. Ustala się zachowanie układu hydrograficznego w obszarze planu, poprzez zachowanie koryta rzeki Rokitnicy, utrzymanie naturalnego charakteru jej brzegów, dopuszczając ingerencję w koryto i brzegi wyłącznie w związku z pracami przeciwpowodziowymi.

2. Ustala się zachowanie towarzyszących zabudowie stawów dopuszczając kształtowanie ich brzegów, pogłębianie oraz ustala zakaz ich zanieczyszczania.

3. Ustala się ochronę i utrzymanie zieleni ogrodowej i przydomowej na terenie działek, utrzymanie ciągłości szpalerów zieleni przydrożnej, nadwodnej i zieleni towarzyszącej zabudowie.

4. Ustala się ochronę dwóch dębów o walorach pomnikowych znajdujących się przy drodze 2KUL na działkach o nr ew. 87 i 88 i oznaczonych na rysunku planu specjalnym symbolem.

5. Ustala się zagospodarowanie powierzchni biologicznie czynnych zielenią i dopuszcza urządzenie stawów.

6. Dla poszczególnych terenów ustala się minimalny % powierzchni biologicznie czynnej. Powierzchnie te winny być liczone zgodnie z definicją zapisaną w § 4 ust. 1 pkt 10.

7. Ustala się docelowo objęcie obszaru planu zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę oraz docelowo odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków wytwarzanych przez użytkowników wszystkich obiektów istniejących i projektowanych w obszarze planu.

8. Ustala się, że zasady utrzymania porządku i czystości wynikają z obowiązujących w tym zakresie aktów prawa miejscowego.

9. Ustala się stopniową eliminację (również poprzez zmianę funkcji lub technologii) z terenów zabudowy mieszkaniowej instalacji powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny.

10. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych z funkcjami usługowymi i produkcją oraz obiektów budowlanych służących do produkcji rolniczej, których oddziaływanie na środowisko powoduje przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny.

11. Ustala się, aby w zasięgu obszarów z poziomem wody gruntowej powyżej 1 m p.p.t,

wszelkie konieczne uzbrojenie prowadzone było w płytkich wykopach, nie naruszając stosunków wodnych.

5. Standardy i zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

§ 18.1. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

1) wodociągi:

- a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej, ustala się zasadę centralnego zaopatrzenia w wodę z wodociągów lokalnych, po wybudowaniu niezbędnych sieci. Do czasu wybudowania wodociągu, z wyjątkiem terenu M1 i MU1, dopuszcza się zachowanie indywidualnych ujęć wody,
- b) dla działalności usługowo produkcyjnej, do celów gospodarczych i przeciwpożarowych ustala się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć lub z wodociągu gminnego;

2) kanalizacja sanitarna:

- a) ustala się docelowe, centralne odprowadzenie ścieków systemem kanalizacji rozdzielczej związanej z istniejącym systemem kanalizacji m. Grodziska Mazowieckiego,
- b) ustala się, że do czasu wybudowania kanalizacji, z terenów istniejących i projektowanych M, MW i MU, ścieki sanitarne będą odprowadzane do szczelnych zbiorników bezodpływowych (szamb) systematycznie opróżnianych i wywożonych, przy pomocy wozów asenizacyjnych, do istniejącej poza obszarem planu (w Chrzanowie Dużym) oczyszczalni ścieków,
- c) po wybudowaniu kanalizacji, ustala się podłączenie obiektów do sieci kanalizacji i likwidację szamb,
- d) dla działek, na których będą realizowane obiekty produkcyjne lub usługowe, w uzasadnionych przypadkach ustala się obowiązek oczyszczania ścieków technologicznych z zanieczyszczeń przemysłowych w granicach działki niezależnie od dalszego sposobu ich zagospodarowania;

3) odprowadzenie wód opadowych:

- a) ustala się docelowe wybudowanie gminnej sieci kanalizacji deszczowej, a do czasu wybudowania tej sieci dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z terenów zabudowy mieszkaniowej, według rozwiązań indywidualnych powierzchniowo do gruntu (w przypadku występowania wystarczająco chłonnej powierzchni biologicznie czynnej),

do rowów przydrożnych albo melioracyjnych,

b) ustala się stosowanie zbiorników akumulacyjno – odparowywalnych dla wód opadowych docelowo zmniejszających jednorazowy spływ z terenów UP, U i usług w terenach MU z lokalnym podczyszczaniem na terenie własnej działki,

c) odpowiadające wymogom ochrony środowiska wody opadowe z terenów usług i powierzchni utwardzonych po podczyszczaniu, razem z wodami czystymi (poprzez zbiorniki akumulacyjno-odparowywalne na własnych działkach), odprowadzane będą do rowów melioracyjnych rowami przepuszczalnymi wzdłuż dróg publicznych i wewnętrznych (w przypadku takiej możliwości). Na etapie wykonywania projektów technicznych dróg publicznych i wewnętrznych należy uzyskać zgodę właściciela odbiornika na odprowadzenie wód opadowych i warunki tego odprowadzenia,

d) ustala się odprowadzenie części wód opadowych powierzchniowo – poprzez budowanie dróg wewnętrznych o nawierzchniach przepuszczalnych;

4) energetyka:

a) zaopatrzenie terenu w energię, po spełnieniu następujących warunków: wyprowadzenie zasilaczy SN 15kV z istniejących i projektowanych (poza obszarem planu) stacji energetycznych 110/15kV dla zasilania projektowanych w obszarze planu stacji transformatorowych; zmodernizowanie istniejących stacji 15/0.4kV i realizację nowych stacji,

b) ustala się zachowanie istniejących podziemnych sieci i urządzeń energetycznych, a kolizje przestrzenne pomiędzy istniejącą siecią energetyczną średniego napięcia i nową zabudową przewidzianą w planie, będą rozwiązane poprzez prowadzenie sieci w nowych liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych,

c) ustala się, że nowe linie średniego napięcia prowadzone będą siecią kablową sytuowaną w terenach komunikacji - w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych,

d) ustala się dopuszczenie sytuowania projektowanych stacji transformatorowych 15/04kV, w miejscach oznaczonych na rysunku planu specjalnym symbolem, dla których rezerwuje się działki o wymiarach

2 x 3 m położone w zasięgu dojazdu samochodem ciężarowym, a których ostateczna lokalizacja zostanie przesądzona w pozwoleniu na budowę,

e) wokół stacji 15/04kV ustala się strefę wolną od zabudowy w promieniu 3 m dla budynków z materiałów niepalnych i 5 m dla budynków z materiałów palnych,

f) dopuszcza się inne rozwiązania zasilania dla obiektów w terenie UP,

g) ustala się oświetlenie dróg publicznych i wewnętrznych z sieci kablowej, prowadzonej wzdłuż tych dróg i zasilanej z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych;

5) telekomunikacja:

ustala się zasilanie w łącza telefoniczne według przyjętych standardów z rozbudowywanej sieci na warunkach określonych przez operatorów sieci;

6) gazownictwo:

a) ustala się zasadę gazyfikacji obszaru planu z istniejącego (poza obszarem planu) gazociągu wysokiego ciśnienia i istniejących (poza obszarem planu) stacji redukcyjno-pomiarowych I^o,

b) wzdłuż gazociągów ustala się zachowanie strefy kontrolowanej dla sieci gazowych zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych,

c) dla zabudowy mieszkaniowej szafki gazowe, otwierane na zewnątrz winny być sytuowane w linii ogrodzeń, a dla pozostałych typów zabudowy, w miejscu uzgodnionym z operatorem sieci;

7) ogrzewanie:

a) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł wykorzystujących gaz ziemny, gaz płynny, olej opałowy lekki lub energię elektryczną albo inne ekologicznie czyste paliwa,

b) zakazuje się stosowania w nowej zabudowie palenisk i lokalnych kotłowni na paliwo stałe. Zakaz nie dotyczy kominków;

8) usuwanie odpadów:

a) ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych do zakładów utylizacji na podstawie stosownych umów indywidualnych i zbiorowych,

b) ustala się wydzielenie na każdej działce odpowiedniego miejsca do selektywnej zbiórki odpadów, opróżnianych okresowo, w miarę potrzeb do zakładów utylizacji na podstawie stosownych umów indywidualnych lub zbiorowych,

c) ustala się, że odpady związane z funkcjonowaniem usług i produkcji podlegają utylizacji przez odpowiednie specjalistyczne jednostki.

2. Ustala się lokowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych na warunkach określonych przez zarządcę lub właściciela tych dróg. Wyznacza się, w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych, rezerwy terenu dla sieci i przyłączy gazowych oraz energetycznych (w rozumieniu ustawy Prawo Energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997r).

3. Lokalizacja sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg i dojazdów wymaga uzyskania służebności gruntowej.

4. Realizacja zabudowy oraz infrastruktury technicznej w miejscach kolizyjnych może nastąpić po usunięciu kolizji pod nadzorem zarządzającego siecią.

5. Ustala się zachowanie istniejących sieci uzbrojenia, dopuszczając ich przebudowę, wymianę, przełożenie w granicach własnej działki pod warunkiem uzyskania zgody zarządzającego siecią.

6. Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 19. Zasady ustalania linii zabudowy:

1. Dla nowych obiektów wyznacza się, na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy od strony dróg, publicznych, placu i rzeki.
2. Dla dróg wewnętrznych (oznaczonych na rysunku planu i możliwych do wyznaczenia przy podziałach geodezyjnych) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej tych dróg.
3. Dopuszcza się wysunięcia poza ustalone w ust. 1 i 2 linie zabudowy, ganków o powierzchni zabudowy do 4m², zadaszeń nad wejściami i wjazdami do garaży, wykuszy, witryn, elementów małej architektury (a dla zabudowy w terenach UP i U dodatkowo portierni) pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.

4. Dopuszcza się wycofanie zabudowy w głąb działki, którą w takim przypadku należy sytuować wzdłuż linii zabudowy sąsiednich budynków.

5. Obiekty produkcyjne i usługowe w terenach UP i U należy sytuować w odległości 1.5 wysokości zabudowy produkcyjno-usługowej, od wspólnej granicy z zabudową mieszkaniową istniejącą i projektowaną.

6. Linie zabudowy od strony pozostałych granic działki, wyznacza się zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W odniesieniu do działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną M, M1 lub mieszkaniową jednorodzinną i usługową MU, MU1, 1MU, gdy przy bocznej granicy działki znajduje się budynek mieszkalny, garaż lub budynek gospodarczy sąsiada (o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej, jeżeli działka ma szerokość większą niż 20 m, albo budynki sąsiednie są substandardowe i można się spodziewać ich wymiany), ustala się dopuszczenie realizowania budynku mieszkalnego, garażu i gospodarczego w układzie bliźniaczym (tzn. przybudowanego do budynku sąsiada).

8. Na działkach o szerokości mniejszej niż 20 m dopuszcza się etapową, (nie jednoczesną) budowę i rozbudowę budynków mieszkalnych i gospodarczych, przy granicy jako docelową zabudowę w układzie bliźniaczym.

9. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, w dobrym stanie technicznym, zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

10. W W.O.CH.K., wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy (wspólną z granicą strefy szczególnej ochrony ekologicznej) oddaloną 20 m od wskazanego na rysunku planu brzegu rzeki.

11. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oddalone 5 m od brzegu rowów zachowanych jako otwarte.

§ 20. Zasady sytuowania ogrodzeń:

1. Ustala się zakaz lokalizacji ogrodzeń na terenach położonych w liniach rozgraniczających dróg.
2. Ustala się realizację ogrodzeń w ustalonej linii rozgraniczającej dróg publicznych oraz w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych wskazanych i możliwych do wydzielenia.

3. Dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzeń w głąb działek (nie więcej niż 2m oraz w odległości nie mniejszej niż 0.5m od gazonu), zwłaszcza na działkach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową z usługami oraz z zabudową usługową. Teren pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy, wzdłuż dróg dojazdowych i dróg wewnętrznych, w takich przypadkach można przeznaczyć na miejsca postojowe, zieleń ozdobną i chodniki.
4. Ustala się, zgodnie z rysunkiem planu sytuowania ogrodzeń z narożnymi ścięciami wzdłuż linii rozgraniczających, nie mniejszymi niż 5 m x 5 m dla dróg lokalnych i dróg dojazdowych oraz ustala się sytuowanie ogrodzeń wzdłuż linii rozgraniczających z narożnymi ścięciami nie mniejszymi niż 5 m x 5 m dla dróg wewnętrznych.
5. Sytuowanie ogrodzeń z narożnymi ścięciami wzdłuż linii rozgraniczających drogi KUZ według rysunku planu.
6. Ustala się warunki realizacji ogrodzeń od strony dróg publicznych i wewnętrznych: ogrodzenia nie wyższe niż 1,8 m od poziomu terenu, oraz powyżej 0,6 m nad poziom terenu ażurowe, co najmniej w 25%.
7. Dla ogrodzeń wzdłuż rzeki Rokitnicy:
 - 1) ustala się ogrodzenia ażurowe;
 - 2) ustala się lokalizowanie ogrodzeń w odległości nie mniejszej niż 6 m od wskazanego na rysunku planu brzegu rzeki;
 - 3) ustala się wykonanie w ogrodzeniach tuneli, umożliwiających migrację drobnych przedstawicieli fauny, w szczególności płazów i drobnych ssaków.
8. Dla rowów otwartych przebiegających wzdłuż granicy działek ustala się pozostawienie dwustronnych nie ogrodzonych pasów terenu, o szerokości, co najmniej 1.5 m od brzegu rowu. Ustala się zakaz wygradzania, poprzecznego rowów otwartych.
9. Dopuszcza się ogrodzenia stawów w odległości nie mniejszej niż 3 m od ich brzegów.
10. Zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych (z wyjątkiem słupków i podmurówek) oraz ustala się szczególne warunki grodzienia terenu wokół drzew o charakterze pomnikowym.
11. Zakazuje się grodzienia placu ogrodzeniami, które ograniczałyby dostęp do poszczególnych budynków lokalizowanych w pierzei placu.

§ 21. Ustala się lokowanie reklam i innych znaków informacyjno-plastycznych wzdłuż linii rozgraniczającej dróg publicznych i wewnętrznych (pod warunkiem, że nie będzie to powodować utrudnień w komunikacji) albo na budynkach, na elewacji frontowej od strony wejścia na działkę.

§ 22. Zasady podziałów terenów oraz wyznaczania nowych dróg:

1. Ustala się podział na działki pod warunkiem dostosowania wielkości i kształtu wydzielanych działek do sposobu ich zagospodarowania oraz, że każda wydzielana działka będzie miała zachowane odpowiednie powierzchnie biologicznie czynne. Dla zachowania tego warunku, dopuszcza się łączenie części i fragmentów działek.
2. Ustala się następujące, minimalne wielkości nowych działek budowlanych:
 - 1) dla zorganizowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w terenach MNN – 350m² (zabudowa szeregową), 500m² zabudowa wolno stojąca lub bliźniacza);
 - 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w terenach M i M1 – 0,15ha;
 - 3) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i -usługowej w terenach 1 MU, MU i MU1 – 0,15ha;
 - 4) dla zabudowy w terenach U-0,30ha;
 - 5) dla zabudowy w terenie UP – 0,30ha;
 - 6) dla zabudowy w terenie UT – 0,30ha.
3. Dopuszcza się obniżenia ustalonych w ust. 2 powierzchni o 5%.
4. Ustala się prawo zabudowy zabudową mieszkaniową jednorodziną bez usług, działek, o powierzchniach nie mniejszych niż 500m², jeżeli zmniejszenie powierzchni działki powstało przez odjęcie na poszerzenie przyległych dróg oraz ustala się prawo inwestowania na działkach zabudowanych, jeżeli działek nie można powiększyć poprzez przyłączenie działek lub fragmentów działek przyległych.
5. Ustala się zachowanie terenu MW jako odrębnej działki w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, dopuszczając jego powiększenie o 5-cio m pas z terenu UP.
6. Ustala się zachowanie (z prawem zabudowy) zainwestowanych działek, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 16, mniejszych niż ustalone w ust. 2.

7. Ustala się zachowanie (z prawem zabudowy) działek plombowych, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 17.
8. Ustala się taki sposób wydzielania działek, aby istniejące zespoły, zadrzewień i stawy zachowane były na jednej wydzielanej działce.
9. Dopuszcza się wydzielanie części działek na przyłączenie dla poprawienia warunków zagospodarowania działki (nieruchomości) przyległej, jeżeli działki te nie mogą być zagospodarowane jako odrębne.
10. Ustala się, że każda wydzielana działka winna mieć zapewniony odpowiedni, bezpośredni dostęp do drogi publicznej oraz infrastruktury technicznej:
 - 1) jako dostęp do drogi publicznej i infrastruktury technicznej dopuszcza się dostęp przez drogi wewnętrzne zgodnie z definicją zapisaną w § 4 ust. 1 pkt 18;
 - 2) ustala się zachowanie dróg publicznych i wewnętrznych wydzielonych przed wejściem w życie niniejszego planu, o szerokościach w liniach rozgraniczających nie mniejszych niż 6m.
11. Przy każdym podziale terenu przylegającego do dróg publicznych ustala się wydzielanie działek pod poszerzenie tych dróg, a linie tego wydzielania muszą się pokrywać z liniami rozgraniczającymi tych dróg.
12. Ustala się zakaz takiego podziału terenów przyległych do drogi KUZ, w wyniku, którego powstałyby połączenia dróg publicznych i wewnętrznych innych niż wyznaczone na rysunku planu, oraz powstałyby działki mające zjazdy jedynie od drogi KUZ.
13. Ustala się następujące zasady wydzielania dróg wewnętrznych:
 - 1) należy tak dzielić teren, aby unikać wyznaczania dróg wewnętrznych po obu stronach jednego rzędu działek;
 - 2) oś projektowanych dróg wewnętrznych powinna przebiegać wzdłuż prawnej granicy pomiędzy sąsiadującymi, przeznaczonymi do podziału działkami;
 - 3) linie rozgraniczające projektowanych dróg wewnętrznych wyznacza się odmierzając od wyznaczonej osi, symetrycznie w każdą stronę odpowiednio:
 - a) po 4 m dla dróg wewnętrznych,
 - b) po 5 m w przypadku takiej możliwości;
- 4) dla pojedynczych działek z zabudową mieszkaniową w terenach M, M1 ustala się, że dostęp do drogi publicznej jest zapewniony jeżeli sięgacz o minimalnej szerokości 5 m i maksymalnej długości 60m stanowi część działki;
- 5) nieprzelotowe drogi wewnętrzne dłuższe niż 60 m należy zakończyć placikiem do zawracania o minimalnych wymiarach 12.5 m x 12.5 m (w terenach zabudowy mieszkaniowej M, M1, MU, 1MU i MU1) i 20 m x 20 m w terenach UT, UP i U;
- 6) połączenia nowych dróg wewnętrznych z drogami istniejącymi winny być projektowane w formie skrzyżowań z istniejącymi i projektowanymi drogami pod kątem zbliżonym do kąta prostego;
- 7) narożne ścięcia linii rozgraniczających dróg KUL i KUD oraz dróg wewnętrznych nie mogą być mniejsze niż 5 m x 5m.
14. Wyznacza na rysunku planu połączenia dróg wewnętrznych z drogami publicznymi.
15. Na obszarach stanowisk archeologicznych warunkiem wydzielania działki pod drogę publiczną i wewnętrzną (pod poszerzenie dróg) i dopuszczenia do korzystania z tych dróg jest uzyskanie opinii wojewódzkiego konserwatora zabytków.
16. Oznaczone na rysunku planu orientacyjne linie podziału na działki i orientacyjne linie rozgraniczające dróg wewnętrznych stanowią zasadę podziału terenów. Linie te należy sprecyzować w przy podziałach geodezyjnych, w procesie realizacji inwestycji infrastruktury technicznej z zachowaniem przepisów odrębnych, interesu osób trzecich oraz innych ustaleń planu.
17. Oznacza się tereny 1MU do scaleń oraz ponownego podziału.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

1. Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW

§ 23.1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW.

2. Na terenie MW ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w budynkach wolno stojących;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – garaże zblokowane o powierzchni zabudowy nie większej niż

20m² (powierzchni zabudowy) na jedno mieszkanie, infrastruktura techniczna dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, dojazdu, dojścia, podjazdu, zieleń z placikiem zabaw, miejsca postojowe;

- 3) przeznaczenie dopuszczalne - wolno stojące usługi towarzyszące;
- 4) zakazuje się:
 - a) lokalizacji obsługi technicznej napraw pojazdów mechanicznych, stacji paliw, handlu hurtowego, placów składowych, baz pojazdów transportu,
 - b) lokalizacji usług i działalności, która powoduje wprowadzenie ruchu transportu ciężkiego,
 - c) adaptacji garaży i budynków usługowych na cele mieszkalne,
 - d) lokalizacji usług handlu o powierzchni sprzedażowej powyżej 50m² oraz masztów telefonii komórkowej;
- 5) zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie, nadbudowie oraz zmianie użytkowania pod warunkiem zachowania ustalonego w pkt 1, 2 i 3 przeznaczenia;
- 6) do czasu realizacji przeznaczenia ustalonego w pkt 1, 2 i 3 dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania i zagospodarowania terenu oraz wymianę substandardowej zabudowy gospodarczej.

§ 24. Na terenie MW ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zachowanie w terenie MW, co najmniej 25% powierzchni biologicznie czynnej;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej, garaży i zabudowy usługowej ustala się dachy spadziste z symetrycznym połaciami;
- 3) zgodnie z definicją zapisaną w § 4 ust. 1 pkt 24 dla nowej i rozbudowywanej zabudowy ustala się: wysokość zabudowy mieszkaniowej do 12.0m, a garaży i zabudowy usługowej do 4.5m.

§ 25. Dla zabudowy w terenie MW ustala się:

- 1) linie zabudowy odpowiednio według ustaleń zapisanych w § 19;
- 2) zasady sytuowania ogrodzeń odpowiednio według ustaleń zapisanych w § 20;
- 3) zasady sytuowania reklam odpowiednio według ustaleń zapisanych w § 21.

§ 26. Określa się zasady ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według ustaleń zapisanych w § 17.

§ 27.1. Określa się szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania dla terenu MW, położonego w zasięgu:

- 1) urządzeń gazowych, o których mowa w § 12;
- 2) napowietrznych linii energetycznych, o których mowa w § 13;
- 3) oddziaływania komunikacji, o którym mowa w § 14.

2. Wyznaczony w planie teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w zakresie ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego należy traktować jak teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska - aktualnie rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku Dz.U. Nr 178, poz. 1841.

§ 28. Ustala się zachowanie terenu MW jako jednej działki dopuszczając jej powiększenie z terenu UP.

§ 29.1. Określa się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, odpowiednio według ustaleń zapisanych w § 18.

2. Określa się zasady obsługi komunikacyjnej odpowiednio według ustaleń zapisanych w §§ 98-103.

2. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej M i M1

§ 30.1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej M i M1.

2. Na terenach M i M1 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa gospodarcza (w tym garaże) związana z funkcją mieszkaniową o powierzchni zabudowy nie większej niż 60m², obiekty i urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne - wbudowane usługi towarzyszące, do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego lub gospodarczego, zabudowa zagrodowa związana z prowadzonym gospodarstwem rolnym;

4) zakazuje się:

- a) lokalizacji obsługi technicznej napraw pojazdów mechanicznych, stacji paliw, handlu hurtowego, placów składowych, baz pojazdów transportu,
- b) lokalizacji usług i działalności, która powoduje wprowadzenie ruchu transportu ciężkiego ponad 3,5 t,
- c) adaptacji garaży, budynków gospodarczych i usługowych na cele mieszkalne jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny,
- d) lokalizacji usług handlu o powierzchni sprzedażowej powyżej 50m² oraz masztów telekomunikacyjnych,
- e) lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w terenie M1 do czasu wybudowania wodociągu komunalnego,
- f) realizacji zabudowy na fragmentach działek położonych w strefie O;

5) zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie, nadbudowie oraz zmianie użytkowania pod warunkiem zachowania ustalonego w pkt 1, 2 i 3 przeznaczenia;

6) do czasu realizacji przeznaczenia wymienionego w pkt 1, 2 i 3 dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania i zagospodarowania terenu w tym obiektów budowlanych związanych z prowadzonym gospodarstwem rolnym z prawem wymiany, uzupełnień, rozbudowy obiektów związanych z zabudową zagrodową.

§ 31. W terenach M i M1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) na działkach z zabudową mieszkaniową ustala się lokowanie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego, dopuszczając zabudowę bliźniaczą jeżeli na działce sąsiedniej budynek usytuowany jest wzdłuż granicy;
- 2) ustala się zachowanie, odpowiednio, co najmniej: 50% powierzchni biologicznie czynnej na działkach położonych poza W.O.CH.K., 70% powierzchni biologicznie czynnej na działkach w W.O.CH.K. i 90% powierzchni biologicznie czynnej w strefie szczególnej ochrony ekologicznej w W.O.CH.K.;
- 3) dopuszcza się strefowy sposób zagospodarowania działek położonych wzdłuż Rokitnicy, co oznacza, że działka budowlana składa się z dwu części: od dróg dojazdowych KUD do

granicy strefy szczególnej ochrony ekologicznej w W.O.CH.K. część przeznaczona pod zabudowę i zainwestowanie (część oznaczona M), a od granicy strefy szczególnej ochrony ekologicznej w W.O.CH.K. do linii ogrodzeń od rzeki (część oznaczona O) część przeznaczona pod zieleni urządzoną lub stawy;

- 4) forma nowych budynków powinna być ukształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych i wykończeniowych;
- 5) dla zabudowy mieszkaniowej, dla zabudowy gospodarczej i garaży ustala się dachy spadiste z symetrycznym połaciami;
- 6) zgodnie z definicją zapisaną w § 4 ust. 1 pkt 24, dla nowej i rozbudowywanej zabudowy ustala się: wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej do 10,5 m, a zabudowy gospodarczej i garaży do 4,5 m;
- 7) ustala się zachowanie i ochronę kapliczki oznaczonej na rysunku planu specjalnym symbolem i zlokalizowanej przy drodze 2KUL na działce nr ew. 11.

§ 32. Dla zabudowy w terenach M i M1 ustala się:

- 1) linie zabudowy odpowiednio według ustaleń zapisanych w § 19;
- 2) zasady sytuowania ogrodzeń odpowiednio według ustaleń zapisanych w § 20;
- 3) zasady sytuowania reklam odpowiednio według ustaleń zapisanych w § 21.

§ 33. Określa się zasady ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według ustaleń zapisanych w § 17.

§ 34.1. Określa się szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania dla terenów M i M1, położonych w zasięgu:

- 1) W.O.CH.K., o którym mowa w § 8;
- 2) terenów zmeliorowanych, o których mowa w § 9;
- 3) stanowiska archeologicznego o nr ew. 59-62/38, o którym mowa w § 10;
- 4) urządzeń gazowych, o których mowa w § 12;
- 5) napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w § 13;
- 6) oddziaływania komunikacji, o którym mowa w § 14;
- 7) obszarów o złożonych warunkach gruntowo-wodnych, o których mowa w § 15;

8) strefy od cmentarza, o którym mowa w § 16 dla terenów M1.

2. Wyznaczone w planie tereny zabudowy mieszkaniowej M i M1 w zakresie ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego należy traktować jak tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, a działki z siedliskami rolniczymi jak tereny zabudowy zagrodowej w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska - aktualnie rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku Dz.U. Nr 178, poz. 1841.

§ 35. Określa się zasady podziału terenów M i M1 na działki odpowiednio według ustaleń zapisanych w § 22.

§ 36.1. Określa się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej odpowiednio według ustaleń zapisanych w § 18.

2. Określa się zasady obsługi komunikacyjnej odpowiednio według ustaleń zapisanych w §§ 98-103.

3. Tereny zorganizowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MNN

§ 37.1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MNN.

2. Na terenach MNN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana w zorganizowanych zespołach;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – wbudowane garaże, obiekty i urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej dla potrzeb działki;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne – w parterach budynków wbudowane usługi towarzyszące, do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
- 4) zakazuje się:
 - a) lokalizacji obsługi technicznej napraw pojazdów mechanicznych, stacji paliw, handlu hurtowego, placów składowych, baz pojazdów transportu, oraz masztów telekomunikacyjnych,
 - b) lokalizacji usług i działalności, która powoduje wprowadzenie ruchu transportu ciężkiego;
- 5) zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie, nadbudowie oraz zmianie użytkowania pod warunkiem zachowania ustalonego w pkt 1 i 2 przeznaczenia;

6) do czasu realizacji przeznaczenia wymienionego w pkt 1, dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania i zagospodarowania terenu.

§ 38. W terenach MNN ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) na działce z zabudową mieszkaniową ustala się lokowanie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego (szeregowego, lub bliźniaczego);
- 2) wokół placu utworzonego pomiędzy drogami 5KUD i 7KUD ustala się lokowanie zabudowy szeregowej;
- 3) ustala się zachowanie, co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej na każdej działce;
- 4) forma nowych budynków mieszkalnych powinna być ukształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych i wykończeniowych;
- 5) ustala się stosowanie dachów spadzistych z symetrycznym połaciami;
- 6) zgodnie z definicją zapisaną w § 4 ust. 1 pkt 24 ustala się wysokość zabudowy mieszkaniowej do 10,5 m.

§ 39. Dla zabudowy w terenach MNN ustala się:

- 1) linie zabudowy zgodnie rysunkiem planu;
- 2) zasady sytuowania ogrodzeń zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 20;
- 3) zasady sytuowania reklam zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 21.

§ 40. Określa się zasady ochrony środowiska i przyrody zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 17.

§ 41.1. Określa się szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania dla terenów MNN, położonych w zasięgu:

- 1) terenów zmeliorowanych, o których mowa w § 9;
- 2) urządzeń gazowych, o których mowa w § 12;
- 3) napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w § 13;
- 4) oddziaływania komunikacji, o którym mowa w § 14.

2. Wyznaczone w planie tereny zabudowy mieszkaniowej w zakresie ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego należy traktować jak tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w rozumieniu prze-

pisów Prawa ochrony środowiska-aktualnie rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku Dz.U. Nr 178, poz. 1841.

§ 42. Określa się zasady podziału terenów MNN na działki odpowiednio zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 22.

§ 43.1. Określa się odpowiednio zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej odpowiednio zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 18.

2. Określa się odpowiednio zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z ustaleniami zapisanymi w §§ 98-103.

4. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MU, 1MU i MU1

§ 44.1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MU, M1U i MU1.

2. Na terenach MU, 1MU i MU1 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i nieuciążliwe usługi towarzyszące wbudowane do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego lub nieuciążliwe usługi towarzyszące w budynku wolno stojącym o powierzchni zabudowy do 20% powierzchni działki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa gospodarcza (w tym garaże) związana z funkcją mieszkaniową, o powierzchni zabudowy nie większej niż 60m², obiekty i urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne - zabudowa zagrodowa związana z prowadzonym gospodarstwem rolnym;
- 4) zakazuje się:
 - a) lokalizacji stacji paliw, baz pojazdów transportu, lokalizacji usług i działalności, która powoduje wprowadzenie ruchu transportu ciężkiego,
 - b) adaptacji garaży, budynków gospodarczych i usługowych na cele mieszkalne jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny,
 - c) lokalizacji usług handlu o powierzchni sprzedażowej powyżej 500m²;
- 5) zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie, nadbudowie oraz zmianie użytkowania pod warunkiem zachowania ustalonego w pkt 1 i 3 przeznaczenia;

6) do czasu realizacji przeznaczenia wymienionego w pkt 1, 2 i 3 dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania i zagospodarowania terenu w tym istniejącego zainwestowania związanego z prowadzonym gospodarstwem rolnym z prawem wymiany, uzupełnień, rozbudowy obiektów związanych z zabudową zagrodową.

§ 45. W terenach MU, 1MU i MU1 ustala się następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- 1) na działkach z zabudową mieszkaniową i usługową ustala się lokowanie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wolno stojącego i zabudowy usługowej dopuszczając zabudowę bliźniaczą jeżeli na działce sąsiedniej budynki usytuowany jest wzdłuż granicy;
- 2) ustala się zachowanie, co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej na każdej działce;
- 3) forma nowych budynków powinna być ukształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych i wykończeniowych;
- 4) dla zabudowy mieszkaniowej, usługowej, gospodarczej i garaży ustala się dachy spadziste z symetrycznym połaciami;
- 5) zgodnie z definicją zapisaną w § 4 ust. 1 pkt 24, dla nowej i rozbudowywanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej ustala się: wysokość do 10,5 m, a zabudowy gospodarczej i garaży do 6m.

§ 46. Dla zabudowy w terenie MU, 1MU i MU1 ustala się:

- 1) linie zabudowy odpowiednio według ustaleń zapisanych w § 19;
- 2) zasady sytuowania odpowiednio według ustaleń zapisanych w § 20;
- 3) zasady sytuowania reklam odpowiednio według ustaleń zapisanych w § 21.

§ 47.1. Określa się zasady ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według ustaleń zapisanych w § 17.

2. Ustala się ochronę dwóch drzew o walorach pomnikowych znajdujących się na działkach nr ew. 87 i 88 przy drodze 2KUL oznaczonych specjalnym symbolem. Zakazuje się wycinania, uszkodzania drzew, zanieczyszczania gleby wokół drzew, (co najmniej w promieniu 15m od zewnętrznej krawędzi drzewa), i dokonywania zmian stosunków wodnych pogarszających warunki siedliskowe drzew.

§ 48.1. Określa się szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania dla terenów MU, 1MU i MU1, położonych w zasięgu:

- 1) terenów zmeliorowanych, o których mowa w § 9;
- 2) urządzeń gazowych, o których mowa w § 12;
- 3) napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w § 13;
- 4) oddziaływania komunikacji, o którym mowa w § 14;
- 5) obszarów o złożonych warunkach gruntowo-wodnych, o których mowa w § 15;
- 6) strefy od cmentarza, o którym mowa w § 16 dla terenu MU1.

2. Wyznaczone w planie tereny MU, 1MU i MU1 należy traktować jak tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami rzemieślniczymi w rozumieniu przepisów odrębnych, aktualnie Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. Nr 178, poz. 1841 z dnia 13 sierpnia 2004r.).

§ 49. Określa się zasady podziału terenów MU, 1MU i MU1 na działki odpowiednio według ustaleń zapisanych w § 22.

§ 50.1. Określa się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej odpowiednio według ustaleń zapisanych w § 18.

2. Określa się odpowiednio zasady obsługi komunikacyjnej odpowiednio według ustaleń zapisanych w §§ 98-103.

5. Teren usług i produkcji UP

§ 51.1. Wyznacza się teren usług i produkcji UP o wielofunkcyjnym przeznaczeniu.

2. Na terenie UP, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi rzemiosła, składy, bazy, magazyny, produkcja, handel hurtowy i detaliczny, logistyka, usługi komunikacyjne, hotele, gastronomia;
- 2) przeznaczenie uzupełniające -
 - a) urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska, obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, socjalnych, przeciwpożarowych dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, zieleń urządzona, reklamy,

b) pomieszczenia o charakterze hotelowym i socjalnym, bez wydzielania odrębnej działki;

- 3) przeznaczenie dopuszczalne - na działkach powyżej 4,0 ha maszty telefonii komórkowej;
- 4) zakazuje się - lokalizacji zabudowy zagrodowej, zabudowy mieszkaniowej, funkcji ochrony zdrowia, usług medycznych i obiektów związanych ze stałym lub wielogodzinnym przebywaniem dzieci i młodzieży oraz usług handlu o powierzchni sprzedażowej powyżej 500m²;
- 5) zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie, nadbudowie oraz zmianie użytkowania pod warunkiem zachowania ustalonego w pkt 1, 2 i 3 przeznaczenia;
- 6) do czasu realizacji przeznaczenia wymienionego w pkt 1, 2 i 3 dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania i zagospodarowania terenu.

§ 52. W terenie UP ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się zachowanie, co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej na każdej działce, zagospodarowanej zielenią a także jako powierzchnie wodne;
- 2) ustala się dopuszczenie wspólnego zagospodarowania -działek z terenu UP, przyległych stawów W i terenów zieleni urządzonej Z zakazując bilansowania powierzchni biologicznie czynnej ustalonej odrębnie dla działek w terenie UP na terenach Z i W;
- 3) zgodnie z definicją zapisaną w § 4 ust. 1 pkt 24, dla nowej i rozbudowywanej zabudowy ustala się:
 - a) na działkach o powierzchni do 0,3ha wysokość zabudowy do 12 m,
 - b) na działkach o powierzchni od 0,3ha do 1,0ha wysokość zabudowy do 4 kondygnacji,
 - c) na działkach o powierzchni powyżej 1,0ha wysokość zabudowy do 20,0m;
- 4) ustala się dopuszczenie zabudowy powyżej 20m na działkach od 0,3ha do 1,0ha w uzasadnionych potrzebach technologicznymi przypadkach;
- 5) ustala się maksymalną wysokość masztów oświetleniowych i masztów telefonii komórkowej do 35,0 m;
- 6) forma nowych budynków powinna być ukształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych i wykończeniowych;

7) ustala się zagospodarowanie realizowane według jednolitej koncepcji wspólnej (zharmonizowanych wysokości, form architektonicznych, kolorystyki pokryć i elewacji oraz małej architektury) dla zespołów zabudowy stanowiących jedną inwestycję.

§ 53. Dla zabudowy w terenie UP ustala się:

- 1) linie zabudowy odpowiednio według ustaleń zapisanych w § 19;
- 2) zasady sytuowania ogrodzeń odpowiednio według ustaleń zapisanych w § 20,
- 3) zasady sytuowania reklam odpowiednio według ustaleń zapisanych w § 21.

§ 54. Określa się zasady ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według ustaleń zapisanych w § 17.

§ 55. Określa się szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania dla terenu UP, położonego w zasięgu:

- 1) urządzeń gazowych, o których mowa w § 12;
- 2) napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w § 13;
- 3) oddziaływania komunikacji, o którym mowa w § 14;
- 4) obszarów o złożonych warunkach gruntowo-wodnych, o których mowa w § 15.

§ 56. Określa się zasady podziału terenu UP na działki odpowiednio według ustaleń zapisanych w § 22.

§ 57.1. Określa się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej odpowiednio według ustaleń zapisanych w § 18.

2. Określa się zasady obsługi komunikacyjnej odpowiednio według ustaleń zapisanych w §§ 98-103.

6. Tereny usług U

§ 58.1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej U.

2. Na terenach U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi rzemiosła, handlu detalicznego i hurtowego, administracji, hotele, gastronomia oraz usługi towarzyszące;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – budynki i garaże, urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska, obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, socjalnych, przeciwpożarowych dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, zieleń

urządzona, pomieszczenia o charakterze hotelowym i socjalnym, bez wydzielania odrębnej działki;

- 3) przeznaczenie dopuszczalne – na działce z zabudową usługową wbudowane jedno mieszkanie;
- 4) zakazuje się -lokalizacji zabudowy zagrodowej, wolno stojącej zabudowy mieszkaniowej oraz masztów telefonii komórkowej;
- 5) zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie, nadbudowie oraz zmianie użytkowania pod warunkiem zachowania ustalonego w pkt 1, 2 i 3 przeznaczenia;
- 6) do czasu realizacji przeznaczenia wymienionego w pkt 1, 2 i 3 dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania i zagospodarowania terenu.

§ 59. W terenie U ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się zachowanie, co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej na każdej działce;
- 2) zgodnie z definicją zapisaną w § 4 ust. 1 pkt 24, ustala się wysokość zabudowy do 12,0 m;
- 3) wbudowana funkcja mieszkaniowa nie może stanowić więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku usług lub garażu;
- 4) forma nowych budynków powinna być ukształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych i wykończeniowych;
- 5) ustala się zagospodarowanie realizowane według jednolitej koncepcji wspólnej (zharmonizowanych wysokości, form architektonicznych, kolorystyki pokryć i elewacji oraz małej architektury) dla zespołów zabudowy stanowiących jedną inwestycję.

§ 60. Dla zabudowy w terenie U ustala się:

- 1) linie zabudowy odpowiednio według ustaleń zapisanych w § 19;
- 2) zasady sytuowania ogrodzeń odpowiednio według ustaleń zapisanych w § 20;
- 3) zasady sytuowania reklam odpowiednio według ustaleń zapisanych w § 21.

§ 61. Określa się zasady ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według ustaleń zapisanych w § 17.

§ 62.1. Określa się szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania dla terenu U, położonego w zasięgu:

- 1) terenów zmeliorowanych, o których mowa w § 9;
- 2) urządzeń gazowych, o których mowa w § 12;
- 3) napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w § 13.

2. Wyznaczone w planie tereny U w zakresie ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego należy traktować jak tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami rzemieślniczymi w rozumieniu przepisów odrębnych, aktualnie Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. Nr 178, poz. 1841 z dnia 13 sierpnia 2004r.).

§ 63. Określa się zasady podziału terenu U na działki odpowiednio według ustaleń zapisanych w § 22.

§ 64.1. Określa się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej odpowiednio według ustaleń zapisanych w § 18.

2. Określa się zasady obsługi komunikacyjnej odpowiednio według ustaleń zapisanych w §§ 98-103.

7. Tereny zieleni urządzonej Z

§ 65.1. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej Z.

2. W terenach Z, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zieleni urządzonej wokół stawów W, wzdłuż rzeki Rokitnicy oraz wzdłuż drogi KUZ;
- 2) przeznaczenie uzupełniające -urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych (w przypadku braku możliwości innego prowadzenia sieci) i komunikacji dla potrzeb działki;

3) zakazuje się:

- a) lokalizacji budynków, placów składowych, obsługi technicznej pojazdów, stacji paliw, itp.,
- b) lokalizacji reklam i innych znaków informacyjno plastycznych.

§ 66. W terenach Z ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się takie kształtowanie komponowanej zieleni urządzonej, aby ochronić istniejący drzewostan i roślinność niską;
- 2) dopuszcza się wspólne zagospodarowanie terenu zieleni urządzonej Z i działek w terenie

przyległym UP oraz przyległych stawów W zakazując bilansowania powierzchni biologicznie czynnej ustalonej dla działek w terenie UP i na terenach Z i W;

- 3) dopuszcza się wspólne zagospodarowanie terenu zieleni urządzonej Z, działek w terenie M oraz przyległych stawów W, zakazując bilansowania powierzchni biologicznie czynnej ustalonej dla działek w terenie M i na terenach Z i W;
- 4) ustala się wymogi kształtowania powierzchni działki w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i drogi przed wpływem wód opadowych, oraz zakazuje samowolnego nasypywania lub obniżania powierzchni terenu;
- 5) ustala się zachowanie, co najmniej 80% powierzchni biologicznie czynnej;
- 6) określa się zasady sytuowania ogrodzeń odpowiednio według ustaleń zapisanych w § 20.

§ 67.1. Określa się zasady ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według ustaleń zapisanych w § 17.

2. Określa się szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania dla terenów Z, położonych w zasięgu W.O.CH.K., o którym mowa w § 8.

§ 68. Ustala się działki terenów Z w granicach wyznaczonych na rysunku planu. Jeżeli nastąpi wspólne zagospodarowanie terenu Z oraz stawów W dopuszcza się połączenie terenów Z i W. Dopuszcza się przyłączenia terenów Z do przyległych terenów UP z zachowaniem warunku odrębnego bilansowania powierzchni biologicznie czynnych dla terenów UP i terenów Z.

§ 69.1. Określa się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej odpowiednio według ustaleń zapisanych w § 18.

2. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów Z od strony przyległych dróg lub odpowiednio od strony poszczególnych przyległych działek.

8. Teren usług turystyki UT

§ 70.1. Wyznacza się teren usług turystyki UT.

2. W terenie UT ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe- usługi obsługi turystyki, motel, hotel z restauracją, wbudowane usługi handlu, usługi sportu (z wykorzystaniem przyległych stawów W);
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zieleni urządzonej, infrastruktura techniczna dla potrzeb lokalnych (w przypadku braku możliwości innego prowadzenia sieci), obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, socjalnych, ochrony przeciwpożarowej, garaże i budynki gospo-

darcze, na jednej działce usługowej wbudowane jedno mieszkanie;

- 3) zakazuje się - lokalizacji handlu hurtowego, placów składowych, obsługi technicznej pojazdów, napraw pojazdów mechanicznych, stacji paliw, zabudowy zagrodowej, lokalizacji usług handlu o powierzchni sprzedażowej większej niż 50m², wolno stojącej zabudowy mieszkaniowej;
- 4) zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie, nadbudowie oraz zmianie użytkowania pod warunkiem zachowania ustalonego w pkt 1 i 2 przeznaczenia;
- 5) do czasu realizacji przeznaczenia wymienionego w pkt 1 i 2 dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania i zagospodarowania terenu.

§ 71. W terenie UT ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się wymóg wspólnego zagospodarowania terenów UT i przyległych terenów Z i W;
- 2) ustala się takie kształtowanie komponowanej zieleni naturalnej, aby ochronić istniejący drzewostan i roślinność niską;
- 3) ustala się zachowanie, co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej na każdej działce;
- 4) forma nowych budynków powinna być ukształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych i wykończeniowych;
- 5) ustala się dachy spadziste (20° do 45°) z symetrycznym połaciami;
- 6) zgodnie z definicją zapisaną w § 4 ust. 1 pkt 24, ustala się wysokość zabudowy usług do 9,0 m (dopuszczając dominantę do 15 m), a zabudowy gospodarczej i garaży do 4.5 m;
- 7) ustala się zagospodarowanie realizowane według jednolitej koncepcji wspólnej (zharmonizowanych wysokości, form architektonicznych, kolorystyki pokryć i elewacji oraz małej architektury) dla zespołów zabudowy stanowiących jedną inwestycję.

§ 72. Dla zabudowy w terenie UT ustala się:

- 1) linie zabudowy odpowiednio według ustaleń zapisanych w § 19;
- 2) zasady sytuowania ogrodzeń odpowiednio według ustaleń zapisanych w § 20;

- 3) zasady sytuowania reklam odpowiednio według ustaleń zapisanych w § 21.

§ 73. Określa się dla terenu UT zasady ochrony i kształtowania środowiska i przyrody zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 17.

§ 74.1. Określa się szczególne warunki zagospodarowania dla terenu UT, położonego w zasięgu:

- 1) stanowiska archeologicznego o nr ew. 58-62/7, o którym mowa w § 10;
- 2) urządzeń gazowych, o których mowa w § 12;
- 3) napowietrznych linii energetycznych, o których mowa w § 13;
- 4) obszarów o złożonych warunkach gruntowo-wodnych, o których mowa w § 15.

2. Tereny zabudowy UT w zakresie ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę rekreacyjno - wypoczynkową w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska (aktualnie rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku Dz.U. Nr 178, poz. 1841).

§ 75. Określa się zasady podziału terenu UT na działki, odpowiednio według ustaleń zapisanych w § 22.

§ 76.1. Określa się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej odpowiednio według ustaleń zapisanych w § 18.

2. Określa się zasady obsługi komunikacyjnej odpowiednio według ustaleń zapisanych w §§ 98-103.

9. Tereny szczególnej ochrony ekologicznej O

§ 77.1. Na terenach O, szczególnej ochrony ekologicznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, położonych wzdłuż rzeki Rokitnicy (pas terenu o szerokości 20m pomiędzy brzegiem rzeki a oznaczoną na rysunku planu granicą strefy szczególnej ochrony ekologicznej), ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zieleni urządzona, ogrody (w przypadku jeżeli stanowią część działek zabudowy mieszkaniowej M) i stawy W;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - nieutwardzona droga eksploatacyjna wzdłuż Rokitnicy dla obsługi rzeki;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) w przypadku braku innej możliwości sieci infrastruktury technicznej dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,

b) ciąg pieszy, ścieżka rowerowa wzdłuż rzeki Rokitnicy;

4) zakazuje się:

lokalizacji budynków i obiektów małej architektury, lokowania reklam, placów składowych;

5) dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu realizacji zieleni urządzonej, o której mowa w pkt 1.

§ 78. W terenach O ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1) ustala się takie kształtowanie komponowanej zieleni urządzonej, ogrodów i stawów, aby ochronić istniejący drzewostan i roślinność niską;

2) ustala się wymogi kształtowania powierzchni terenów O w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i drogi przed spływem wód opadowych, oraz zakazuje samowolnego nasypywania lub obniżania powierzchni terenu;

3) ustala się zachowanie, co najmniej 90% powierzchni biologicznie czynnej na terenie O.

§ 79. Określa się zasady sytuowania ogrodzeń odpowiednio według ustaleń zapisanych w § 20.

§ 80. Określa się zasady ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według ustaleń zapisanych w § 17.

§ 81. Określa się szczególne warunki zagospodarowania dla terenu O, położonego w zasięgu:

1) W.O.CH.K., o którym mowa w § 8;

2) urządzeń gazowych, o których mowa w § 12;

3) napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w § 13;

4) obszaru o złożonych warunkach gruntowo-wodnych, o których mowa w § 15.

§ 82.1. Dopuszcza się podział terenów O na działki i przyłączenie odpowiednio do poszczególnych działek w przyległych terenach M oraz dopuszcza się przyłączenia do terenów zieleni urządzonej Z i terenów stawów W.

2. Ustala się, aby w przypadku podziału, na każdej wydzielonej z terenu O działce zachowano, co najmniej 90% powierzchni biologicznie czynnej.

§ 83. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu O odpowiednio: od strony nieutwardzonej drogi eksploatacyjnej wzdłuż rzeki, od strony poszczególnych działek w terenach zabudowy

mieszkaniowej M, a dla terenu O położonego na północ od drogi KUZ od strony drogi wewnętrznej, jeżeli taka powstanie w terenie Z.

10. Teren rzeki Rokitnicy WW i tereny stawów W

§ 84.1. Wyznacza się teren (korytarz) rzeki Rokitnicy WW i tereny stawów W.

2. Ustala się zachowanie i ochronę terenów WW położonych w strefie szczególnej ochrony ekologicznej W.O.Ch.K. i terenów stawów W.

3. Ustala się zachowanie naturalnego korytarza rzeki Rokitnicy, utrzymanie naturalnego charakteru jej brzegów, dopuszczając ingerencję w koryto i brzegi rzeki wyłącznie w związku z pracami przeciwpowodziowymi oraz ustala się zakaz zanieczyszczania.

4. Ustala się zachowanie stawów W dopuszczając kształtowanie ich brzegów i pogłębianie oraz ustala zakaz zanieczyszczania i samowolnego zasypywania.

5. Ustala się wspólne zagospodarowanie terenów stawów W i otaczających stawy terenów zieleni urządzonej Z.

§ 85.1. Ustala się zakaz grodzenia w poprzek nurtu rzeki i poprzecznie terenów stawów.

2. Dopuszcza się lokalizowanie ogrodzeń wzdłuż brzegu rzeki w nieprzekraczalnej odległości 6 m od linii jej brzegu, a wzdłuż stawów - w nieprzekraczalnej odległości 3 m od linii ich brzegów przyjmując zasady sytuowania ogrodzeń odpowiednio według ustaleń zapisanych w § 20.

3. Zakazuje się lokowania reklam i innych znaków informacyjno-plastycznych.

§ 86.1. Ustala się lokowanie nieutwardzonej drogi eksploatacyjnej dla obsługi rzeki Rokitnicy w 6m pasie terenów O wzdłuż jej brzegów.

2. Ustala się obsługę komunikacyjną stawów od strony istniejących dróg lub przez zagospodarowane wspólnie działki zabudowy mieszkaniowej M.

11. Tereny upraw rolnych -R

§ 87.1. Wyznacza się tereny upraw rolnych R.

2. Na terenie R ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe -uprawy rolnicze na działce nr ew. 86/5 i uprawy rolnicze wokół stawów na działce nr ew. 2;

2) przeznaczenie dopuszczalne-urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb lokalnych i ponadlokalnych, siedlisko rolnicze- zabudowa zagrodowa

(zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, budynki gospodarcze odpowiadające wielkością i charakterem prowadzonej produkcji rolniczej);

- 3) zakazuje się -lokalizacji: handlu detalicznego i hurtowego, placów składowych, obsługi technicznej pojazdów, napraw pojazdów mechanicznych, stacji paliw oraz reklam;
- 4) zabudowa w siedlisku rolniczym może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie, nadbudowie oraz zmianie użytkowania pod warunkiem zachowania ustalonego w pkt 1 i 2 przeznaczenia;
- 5) do czasu realizacji przeznaczenia wymienionego w pkt 1 i 2 dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania i zagospodarowania terenu.

§ 88. W terenie R ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) zagospodarowanie terenu regulują przepisy dotyczące gospodarki rolnej;
- 2) ustala się zachowanie i pielęgnację istniejącego drzewostanu oraz wprowadzenie sadzonek wzdłuż dróg i stawów;
- 3) ustala się minimalną powierzchnię działki pod nowe siedlisko rolnicze na 1ha z prawem inwestowania na powierzchni 0.30 ha;
- 4) ustala się taki sposób inwestowania, aby na działce siedliska rolniczego, zachowano, co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej;
- 5) na działce siedliska rolniczego, o powierzchni, o której mowa w pkt 3 ustala się lokowanie tylko jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego lub jednego mieszkania wbudowanego;
- 6) na działce siedliska rolniczego ustala się lokowanie zabudowy gospodarczej odpowiadającej wielkością i charakterem prowadzonej działalności rolniczej;
- 7) forma nowych budynków powinna być ukształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych i wykończeniowych;
- 8) ustala się dachy spadziste z symetrycznymi połaciami dla zabudowy mieszkaniowej oraz dachy płaskie lub spadziste dla zabudowy gospodarczej i garaży;

- 9) postuluje się stosowanie jednolitych rozwiązań architektonicznych w zakresie form architektonicznych, kolorystyki pokryć i elewacji oraz małej architektury dla zabudowy stanowiących jedną inwestycję;

- 10) zgodnie z definicją zapisaną w § 4 ust. 1 pkt 24, dla nowej i rozbudowywanej zabudowy ustala się: wysokość zabudowy mieszkaniowej do 10,5 m, a zabudowy gospodarczej i garaży do 6,0 m.

§ 89. Dla zabudowy w terenach R ustala się:

- 1) linie zabudowy odpowiednio według ustaleń zapisanych w § 19;
- 2) zasady sytuowania ogrodzeń odpowiednio według ustaleń zapisanych w § 20.

§ 90. Określa się zasady ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według ustaleń zapisanych w § 17.

§ 91.1. Określa się szczególne warunki zagospodarowania dla terenów R, położonych w zasięgu:

- 1) urządzeń gazowych, o których mowa w § 12;
- 2) napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w § 13;
- 3) obszarów o złożonych warunkach gruntowo - wodnych, o których mowa w § 15.

2. W zakresie ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego działki z siedliskami rolniczymi należy traktować jak tereny zabudowy zagrodowej w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska - aktualnie rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku Dz.U. Nr 178, poz. 1841.

§ 92. Na zasadach określonych w przepisach odrębnych dopuszcza się podział terenów R.

§ 93.1. Określa się odpowiednio zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 18.

2. Określa się odpowiednio zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z ustaleniami zapisanymi w §§ 98-103.

12. Teren lasu Ls

§ 94.1. Wyznacza się teren lasu Ls.

2. Na terenie Ls ustala się zachowanie gruntu leśnego bez zabudowy oraz zakazuje się zmian stosunków wodnych pogarszających warunki siedliskowe drzew.

§ 95. Dla terenu Ls ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zagospodarowanie terenu Ls regulują przepisy dotyczące gospodarki leśnej;
- 2) sytuowanie ogrodzeń odpowiednio według ustaleń zapisanych w § 20;
- 3) zasady podziału terenu leśnego Ls zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnym.

§ 96. Określa się zasady ochrony środowiska odpowiednio według ustaleń zapisanych w § 17.

§ 97. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu Ls od strony drogi 2KUL przez działkę w terenie M.

13. Tereny komunikacji KUZ, KUL, KUD

§ 98.1. Wyznacza się podstawowy układ komunikacji oznaczony symbolami:

- 1) KUZ - droga zbiorcza;
- 2) KUL - drogi lokalne;
- 3) KUD - drogi dojazdowe;
- 4) plac KP - wyznaczony drogami 5KUD i 7KUD;
- 5) oznaczone specjalnym symbolem miejsca połączeń dróg wewnętrznych z drogami publicznymi.

2. Dla realizacji ustalonego w planie układu komunikacyjnego dróg publicznych ustala się pasy terenu wyznaczone na rysunku planu ustalonymi liniami rozgraniczającymi. Dopuszcza się uściślenie linii rozgraniczających dróg wewnętrznych wskazanych na rysunku planu, do pozwolenia na budowę lub w decyzji podziałowej na podstawie szczegółowych opracowań (dane techniczne) bez konieczności zmiany niniejszego planu, za zgodą zarządcy drogi i właściciela drogi wewnętrznej.

3. Ustala się lokalizację placu KP wyznaczonego na skrzyżowaniu dróg 5KUD i 7KUD.

4. W wyznaczonych liniach rozgraniczającymi terenach komunikacji:

- 1) ustala się: zachowanie dróg istniejących, realizację nowych dróg i placu wraz z urządzeniami komunikacyjnymi (parkingi), komunikacją pieszą i rowerową;
- 2) ustala się, odpowiednio za zgodą zarządcy drogi:
 - a) lokowanie urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
 - b) nasadzenia zieleni izolacyjnej,
 - c) lokowanie rowów odwadniających (w przypadku odpowiedniej szerokości w liniach rozgraniczających),

d) lokowanie elementów małej architektury (przystanki autobusowe, budki telefoniczne itp.).

6. Ustala się lokowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych oraz ustala w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych rezerwy terenu dla sieci i przyłączy gazowych oraz energetycznych (w rozumieniu ustawy Prawo Energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997r.).

7. W liniach rozgraniczających dróg zakazuje się lokalizowania zabudowy stałej i tymczasowej innej niż wymienione w ust. 5.

8. Dopuszcza się lokowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych i wewnętrznych.

9. O ile inne ustalenia planu nie stanowią inaczej, ustala się lokalizację ogrodzeń, reklam, tablic informacyjno plastycznych wzdłuż linii rozgraniczających dróg w sposób nie kolidujący ze znakami drogowymi i nie ograniczający widoczności.

10. Na terenach komunikacji, do czasu realizacji nowych dróg, dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania i zagospodarowania terenu.

§ 99.1. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługę terenów zabudowy ustala się z przyległych istniejących i projektowanych dróg KUL, KUD i dopuszcza ze wskazanych i możliwych do wyznaczenia dróg wewnętrznych;
- 2) zakazuje się urządzania nowych bezpośrednich zjazdów z drogi zbiorczej KUZ oraz połączeń z drogą KUZ dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się sytuowanie miejsc postojowych w pasie terenu pomiędzy granicą terenu (przebiegającą wzdłuż linii rozgraniczającej drogi publicznej lub wewnętrznej) a linią zabudowy z zachowaniem przepisów odrębnych dotyczących sytuowania miejsc postojowych;
- 4) ustala się przy zagospodarowywaniu terenu wyznaczenie dróg pożarowych umożliwiających dojazd dla jednostek ratowniczo-gaśniczych straży pożarnych.

2. Dla wyznaczonego drogami 5KUD i 7KUD placu KP ustala się:

- 1) urządzenie placu o tradycyjnym sposobie użytkowania lub funkcjach handlowo-usługowych;
- 2) wprowadzenie elementów małej architektury, a w szczególności: murków, ławeczek i siedzisk, elementów wodnych, oświetlenia i zieleni urządzonej;

- 3) lokalizację elementów identyfikacji przestrzennej: rzeźba, pomnik itp.;
- 4) zachowanie i realizację podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) projektowanie i wykonanie całościowo nawierzchni placu;
- 6) sytuowanie zabudowy wokół placu jako zabudowy pierzejowej (szeregowej) lokowanej wzdłuż nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 7) zakaz grodzenia płyty placu, dopuszczając wydzielenie poszczególnych elementów placu oraz oddzielenie płyty placu od dróg zielenią urządzoną (żywopłoty) lub małą architekturą.

3. Ustala się podstawowy układ komunikacji pieszej:

- 1) chodniki jednostronne lub dwustronne wydzielone w liniach rozgraniczających wszystkich dróg;
- 2) ciągi pieszo-jezdne jako drogi wewnętrzne;
- 3) ustala się, że chodniki powinny być odsunięte od jezdni zależnie od lokalnych możliwości terenowych a przede wszystkim odsunięte za rowy odwadniające;
- 4) ustala się zakaz lokowania zabudowy stałej i czasowej na chodnikach.

4. Ustala się podstawowy układ komunikacji rowerowej:

- 1) wprowadzenie wydzielonych ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg KUZ i KUL;
- 2) dopuszczenie ruchu rowerowego w ciągach pozostałych dróg;
- 3) udostępnienie dla ruchu rowerowego terenów zieleni i wydzielenie miejsc postojowych dla rowerów na ogólnodostępnych parkingach samochodowych.

5. Ustala się zachowanie istniejącej komunikacji autobusowej oraz dodatkowo (w miarę potrzeb) wprowadzenie w/w komunikacji na sieć istniejących i projektowanych dróg.

6. Ustala się sytuowanie miejsc postojowych na własnych działkach, z zachowaniem przepisów odrębnych, w ilościach wynikających z następujących minimalnych wskaźników, z uwzględnieniem rotacji:

- 1) usługi i obiekty biurowo – administracyjne – 30 miejsc postojowych na 1000m² p. użytkowej;
- 2) hurtownia, skład materiałów ze sprzedażą detaliczną – 20 miejsc postojowych dla sa-

mochodów osobowych na 1000m² p. użytkowej;

- 3) hurtownia, magazyn, skład materiałów bez sprzedaży detalicznej – 5 miejsc postojowych na 1000 m² p. użytkowej;
- 4) zakład produkcyjny – 40 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych lub na 1000m² p. użytkowej;
- 5) obiekt handlowy, sklep, punkt usługowy – 30 miejsc postojowych na 1000m² p. użytkowej, ale nie mniej niż 3 – 4 miejsca na sklep;
- 6) hotel – 20 miejsc postojowych dla samochodów osobowych oraz 1 autokar na 100 łóżek, oraz 4 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych;
- 7) sezonowe obiekty handlowe – 20 miejsc postojowych na jeden obiekt;
- 8) gastronomia – 40 miejsc postojowych na 100 konsumentów;
- 9) zabudowa jednorodzinna – 2 miejsca postojowe na 1 dom, na własnej działce;
- 10) zabudowa wielorodzinna -1.5 miejsca postojowego na jedno mieszkanie (z uwzględnieniem garaży);
- 11) przychodnia zdrowia – 10 miejsc postojowych na 1000m² p. użytkowej; 2 miejsca postojowe na jeden gabinet i 1 miejsce postojowe na jednego lekarza oraz 1 miejsce postojowe na trzy osoby personelu pomocniczego.

§ 100. Określa się zasady ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według ustaleń zapisanych w § 17.

§ 101. Określa się szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania dla terenów komunikacji, położonych w zasięgu:

- 1) W.O.CH.K., o którym mowa w § 8;
- 2) terenów zmeliorowanych, o których mowa w § 9;
- 3) stanowisk archeologicznych o których mowa w § 10;
- 4) urządzeń gazowych, o których mowa w § 12;
- 5) napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w § 13;
- 6) obszarów o złożonych warunkach gruntowo-wodnych, o których mowa w § 15.

§ 102. Określa się zasady podziału terenów na działki i wydzielanie dróg odpowiednio według ustaleń zapisanych w § 22.

§ 103. Ustalenia szczegółowe dla terenów dróg

Lp. (ust.)	Symbol drogi (ulicy)	Nazwa obiektu	Funkcja Kategoria	Szerokość w liniach rozgranicza- jących (w metrach)	Postulowana szerokość jezdni (w m)	Ustalenia dla przekroju. Dodatkowe uwarunkowania
1.	KUZ	Istniejąca 01421	zbiorcza powiatowa	20 (część poza obsza- rem niniej- szego planu)	7	1) stanowisko archeologiczne, o nu- merze ewidencyjny 58-62/7- ustalenia § 10 2) ustalone połączenia dróg we- wnętrznych z drogą KUZ 3) rowy odwadniające 4) szpalery zieleni
2.	1KUL	istniejąca -0106013	lokalna gminna	14	6	1) rowy odwadniając 2) zachowanie szpalerów drzew
3.	2KUL	istniejąca -0106012	lokalna gminna	14	6	1) rowy odwadniając 2) zachowanie szpalerów drze 3) zachowanie kapliczki 4) zachowanie i ochrona dwóch drzew o walorach pomnikowych
4.	2KUD	Projektowana obok dz. nr ew. 18	dojazdowa	10	6	projektowana po 5 m z każdej działki zakończona placem do zawracania
5.	3KUD	Istniejąca (dz. nr ew. 23/18)	dojazdowa	8	6	
6.	4KUD	Projektowana (równoległa do Rokitnicy)	dojazdowa	12	6	
7.	5KUD	Projektowana (do placu)	dojazdowa	10	6	
8.	6KUD	Projektowana (pomiędzy 3KUD i 8 KUD)	dojazdowa	10	6	
9.	7KUD	Projektowana (przy placu)	dojazdowa	12	6	
10.	8KUD	Projektowana (obok dz. nr ew. 33)	dojazdowa	10-12	6	
11.	9KUD	Projektowana (równoległa do Rokitnicy)	dojazdowa	12	6	
12.	11KUD	Projektowana (pomiędzy 8 KUD i 14KUD)	dojazdowa	10	6	
13.	12KUD	Projektowana (obok dz. nr ew. 69)	dojazdowa	10	6	
14.	13KUD	Projektowana (równoległa do Rokitnicy)	dojazdowa	12	6	
15.	14KUD	Projektowana (obok dz. nr ew 53)	dojazdowa	10	6	
16.	15KUD	Projektowana (przy granicy z Natolinem)	dojazdowa	12	6	w linie rozgraniczające włączyć istnie- jący rów
17.	16KUD	0106053 (wzdłuż południowej granicy wsi Chrzanów Mały z Milanówkiem)	dojazdowa gminna	10(8 m w obszarze planu)	6	graniczna z Milanówkiem, istniejące 3m w obszarze planu poszerza się w kierunku północnym o 5m

18.	18KUD	Projektowana (na granicy z Milanówkiem)	dojazdowa gminna	10(5 m w obszarze planu)	6	wspólna z Milanówkiem, oś drogi wzdłuż granicy gmin. Droga po 5m odpowiednio w Milanówku i Chrzanowie Małym
19.	19KUD	Projektowana (pomiędzy 16KUD a 20KUD)	dojazdowa	12	6	
20.	20KUD	Projektowana (dz. 168 i 169)	dojazdowa gminna	10	6	do połączenia z ul. Jana Sobieskiego w Milanówku
21.	22KUD	ul. Partyzantów	dojazdowa gminna	10	6	do poszerzenia
22.	23KUD	Istniejąca ul. Tuwima	dojazdowa gminna	12	6	do poszerzenia, do połączenia z ul. Tuwima w Milanówku
23.	24KUD	Istniejąca ul. Mała	dojazdowa gminna	8	6	do poszerzenia, do połączenia z ul. Małą w Milanówku
24.	25KUD	Projektowana (dz. 105 i 106)	dojazdowa gminna	12	6	
25.	26KUD	Projektowana (od 25KUD do 28KUD)	dojazdowa gminna	10	6	
26.	27KUD	Projektowana (wzdłuż granicy)	dojazdowa gminna	12 (6m w obszarze planu)	6	wspólna z Milanówkiem, z osią wzdłuż granicy-po 6m przebiegającą od ul. Dalekiej w Milanówku
27.	28KUD	Projektowana (dz. 98 i 99)	dojazdowa gminna	12	6	
28.	29KUD	Projektowana (za rowem R15/2)	dojazdowa gminna	10	6	
29.	30KUD	Projektowana (równoległa do 2KUL)	dojazdowa gminna	10	6	zakończona placem do zawracania
30.	31KUD	Projektowana (równoległa do 2KUL)	dojazdowa gminna	10	6	
31.	32KUD	Istniejąca (na części dz. 3/3)	dojazdowa gminna	12 (6m w obszarze planu)	6	
32.	34KUD	Istniejąca (na granicy ze wsią Adamów)	dojazdowa gminna	10	6	poszerzona o 3 m w obszarze planu

Rozdział 4 Skutki prawne planu w zakresie wartości nieruchomości

§ 104.1. Określa się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy na poziomie: 15% dla terenów M, M1, MNN i MW, 15% dla terenów MU, MU1, 1MU i UT oraz 20% dla terenów UP i U.

2. Określa się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy na poziomie 1% dla terenów Z, O, Ls, R, W i WW, oraz K (komunikacja).

Rozdział 5 Przepisy przejściowe i końcowe

§ 105. Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego, wszczętych przed dniem wejścia w życie planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną stosuje się ustalenia planu.

§ 106. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Grodzisk Mazowiecki.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej:
Alicja Pytlińska

[Handwritten signature]