



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 5 maja 2014 r.

Poz. 4551

### UCHWAŁA NR 685/2014 RADY MIEJSKIEJ W GRODZISKU MAZOWIECKIM

z dnia 29 stycznia 2014 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu części wsi Natolin, części wsi Tłuste, części wsi Kłudno Stare oraz części wsi Chlebnia w Gminie Grodzisk Mazowiecki**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.<sup>1)</sup>) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012 r., 647 z późn. zm.<sup>2)</sup>), w związku z uchwałą nr 94/2011 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 30 marca 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu części wsi Natolin, części wsi Tłuste, części wsi Kłudno Stare oraz części wsi Chlebnia w Gminie Grodzisk Mazowiecki, stwierdzając brak naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodzisk Mazowiecki” uchwalonego Uchwałą Nr 588/2010 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 3 marca 2010 r. zmienionego uchwałą Nr 337/2012 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 22 maja 2012 r. uchwała się, co następuje:

#### **Rozdział 1.**

#### **Zakres obowiązywania planu**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu części wsi Natolin, części wsi Tłuste, części wsi Kłudno Stare oraz części wsi Chlebnia w Gminie Grodzisk Mazowiecki zwany dalej w treści niniejszej uchwały planem.

2. Granice obszaru objętego planem wyznacza się na rysunku planu sporządzonym w skali 1: 2000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały. Granice te przebiegają następująco:

- 1) od południa – zaczynając od południowo-zachodniego narożnika działki nr ew. 76/2 we wsi Natolin, południową granicą działek nr ew. 32, 26, 24/8, 24/7, 24/6 we wsi Natolin, dalej od południowo-zachodniego narożnika działki nr ew. 24/6 we wsi Natolin do południowo - wschodniego narożnika działki nr ew. 72/1 we wsi Chlebnia oraz południową granicą działki nr ew. 72/1 we wsi Chlebnia, dalej od południa – od południowo-wschodniego narożnika działki nr ew. 70 we wsi Chlebnia północną granicą działki drogowej nr ew. 80/1 we wsi Chlebnia z przejściem prostopadłym do drogi powiatowej działka nr ew. 20/1 we wsi Chlebnia dalej po południowej granicy drogi powiatowej działka nr ew. 20/1 we wsi Chlebnia do wysokości północno-zachodniego narożnika działki nr ew. 135 we wsi Chlebnia z przejściem do południowo-wschodniego narożnika działki nr ew. 53 we wsi Chlebnia;
- 2) od północy – po północnych granicach działek nr ew. 123/2, 124/1, 123/8, 122/3 we wsi Kłudno Stare, południowo-wschodnią granicą działki nr ew. 122/3 we wsi Kłudno Stare, wschodnią granicą działki 123/8 i 123/9 we wsi Kłudno Stare, dalej południową granicą działki nr ew. 127 we wsi Kłudno Stare będącą we

---

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

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

władaniu Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad oraz południowo-wschodnią granicą działki nr ew. 140 we wsi Tłuste będącą we władaniu Generalnej Dyrekcji Dróg i Autostrad;

- 3) od wschodu – po południowo-zachodniej granicy działki nr ew. 65/1 we wsi Natolin oraz po wschodnich granicach działek nr ew. 65/2, 65/3 oraz 65/4 we wsi Natolin do wysokości południowo-zachodniego narożnika działki nr ew. 76/2 we wsi Natolin, dalej od wschodu – zaczynając od południowo-zachodniego narożnika działki nr ew. 72/1 we wsi Chlebnia wschodnią granicą działki nr ew. 71 we wsi Chlebnia;
- 4) od zachodu – po wschodniej granicy działki nr ew. 53 we wsi Chlebnia po wschodniej granicy działki nr ew. 121/3 we wsi Kłudno Stare dalej po zachodniej granicy działki nr ew. 123/2 we wsi Kłudno Stare do północno-zachodniego narożnika działki nr ew. 123/2 we wsi Kłudno Stare.

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

- 1) rysunek planu w skali 1 : 2000 - stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania - stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

**§ 3. 1.** Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego planem.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
- 4) granica i obszar strefy ochrony konserwatorskiej – zabytek archeologiczny;
- 5) granica strefy ochrony konserwatorskiej otoczenia zabytkowego parku podworskiego;
- 6) obiekt o charakterze zabytkowym - ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 7) linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy;
- 8) osie kompozycyjno-widokowe;
- 9) szpalery drzew do nasadzeń;
- 10) pojedyncze drzewo do zachowania;
- 11) dominanta wysokościowa wraz ze strefą dopuszczalnej lokalizacji;
- 12) dominanta przestrzenno-wysokościowa wraz ze strefą dopuszczalnej lokalizacji;
- 13) przebieg ważniejszych ogólnodostępnych powiązań pieszo-rowerowych: ścieżki pieszo-rowerowe lub rowerowe;
- 14) przebieg ważniejszych ogólnodostępnych powiązań pieszo-rowerowych: ciągi pieszo-rowerowe;
- 15) planowana kablowa linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110kV;
- 16) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV do przebudowy lub skablowania;
- 17) planowany tłoczny kolektor sanitarny;
- 18) rowy melioracyjne do przesunięcia lub skanalizowania;
- 19) przeznaczenia terenów oznaczone symbolem literowym i numerem lub tylko symbolem literowym.

3. Wskazuje się, oznaczone na rysunku planu elementy informacyjne planu wynikające z wymogów przepisów odrębnych:

- 1) granicę obszaru wpisanego do rejestru zabytków;
- 2) obiekt wpisany do rejestru zabytków;

- 3) granicę i obszar zabytku archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków;
- 4) drzewo ustanowione jako pomnik przyrody wraz ze strefą ochronną;
- 5) strefę kontrolowaną gazociągu średniego ciśnienia;
- 6) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV;
- 7) granicę potencjalnego ponadnormatywnego zasięgu oddziaływania komunikacji kołowej;
- 8) tereny zmeliorowane.

4. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 i 3 mają charakter informacyjny.

#### § 4. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 7) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości;
- 8) 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;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 14) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 15) granice terenów pod budowę obiektów handlowych powyżej 2000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;
- 16) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i granice terenu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

2. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia: zasad ochrony dóbr kultury

współczesnej, granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, granic terenów górniczych oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

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

## **Rozdział 2.**

### **Wyjaśnienie używanych pojęć**

§ 5. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **dominancie wysokościowej** – należy przez to rozumieć budynek, budowlę, a także część budynku lub budowli, dla której dopuszcza się wysokość większą niż maksymalna wysokość zabudowy dla danego terenu, lecz nie większą niż ustalona planem;
- 2) **dominancie przestrzenno-wysokościowej** - należy przez to rozumieć, budowlę stanowiącą symbol przestrzenny - logo gminy Grodzisk Mazowiecki, dla której dopuszcza się wysokość większą niż maksymalna wysokość zabudowy dla danego terenu, lecz nie większą niż ustalona planem;
- 3) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych niebędących urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej, która może być przekroczona, o ile ustalenia szczegółowe planu tak stanowią i na warunkach ustalonych w planie. Linie zabudowy nieprzekraczalne nie dotyczą:
  - a) realizacji elementów termomodernizacji,
  - b) części podziemnych budynków,
  - c) wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 1,5 m, takich części budynków, jak: balkony, loggie, werandy, wykusze, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszania dachu, schody zewnętrzne, rampy,
  - d) parterowych portierni, kiosków, obiektów małej architektury,
  - e) miejsc do parkowania i dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu;
- 4) **nadbudowie** - należy przez to rozumieć rodzaj budowy, w wyniku której powstaje nowa część istniejącego już obiektu budowlanego i zwiększają się jego parametry takie jak wysokość, powierzchnia użytkowa czy kubatura, ale nie zwiększa się powierzchnia zabudowy obiektu;
- 5) **osi kompozycyjno-widokowej** - należy przez to rozumieć wyobrażalną prostą biegnącą przez środek jakiegoś układu elementów przestrzennych kierującą wzrok na charakterystyczne elementy zagospodarowania terenu lub terenów;
- 6) **parkingu zielonym** – należy przez to rozumieć teren zieleni urządzonej lub łąkowej, przystosowany do postoju samochodów osobowych w sposób umożliwiający umocnienie podłoża trawiastego lub ułatwiający jego rekultywację;
- 7) **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;
- 8) **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;
- 9) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć: rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone, jako jedyne lub przeważające na działce budowlanej, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu podstawowym lub powierzchnia tego przeznaczenia nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 10) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu dopuszczalnym nie może być większa niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 11) **przeznaczeniu towarzyszącym lub uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe lub dopuszczalne wprowadzone lub istniejące jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;
- 12) **rotacji miejsc do parkowania** - należy przez to rozumieć dopuszczalne zmniejszenie ustalonej liczby miejsc do parkowania z uwzględnieniem stopnia i czasu wykorzystania tego samego miejsca przez

samochody. Parametr ten został wyznaczony dla całkowitej liczby pojazdów przyjeżdżających i parkujących dla poszczególnych funkcji w odniesieniu do ustalonego bilansu miejsc do parkowania;

- 13) **sięgaczu** - należy przez to rozumieć wysuniętą część działki o minimalnej szerokości 5 m i maksymalnej długości 60 m, przez którą odbywa się dostęp do drogi publicznej; przy czym szerokość sięgacza stanowi front działki budowlanej;
- 14) **tablicach i urządzeniach reklamowych** – należy przez to rozumieć obiekty pozwalające powiązać ich znaczenia z określoną firmą, przedsiębiorstwem lub inną formą prowadzonej działalności gospodarczej jak również produktami, wyrobami i usługami; składające się z konstrukcji nośnej oraz nośnika informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie, takiego jak:
  - a) specjalnych nośników: bilbordy, baneru, tablicy reklamowej, gabloty, masztu, neonu,
  - 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 gospodarczej, umieszczonego na ścianie budynku/budowli,
  - d) reklamy remontowo-budowlanej umieszczonej na rusztowaniu, ogrodzeniu lub wyposażeniu placu budowy, stosowanej tylko w trakcie robót budowlanych prowadzonych na podstawie zgłoszenia lub pozwolenia,
  - e) słupa ogłoszeniowo-reklamowego w formie walca lub graniastosłupa o średnicy lub szerokości od 120 cm do 160 cm (na wysokości części ekspozycyjnej), wysokości od 260 cm do 270 cm dla części ekspozycyjnej i maksymalnej wysokości nieprzekraczającej 470 cm, służącego do umieszczania ogłoszeń i informacji o imprezach (wydarzeniach) kulturalnych, oświatowych lub edukacyjnych albo reklam;
- 15) **tunelach ekologicznych** - należy przez to rozumieć otwory w ogrodzeniach umożliwiające migracje drobnych zwierząt z zastosowaniem jednego z poniższych rozwiązań: fundamentów punktowych; ogrodzenia bez podmurówek; ogrodzenia z podmurówką nie wystającą ponad powierzchnię terenu; zachowanie przerw w podmurówce w postaci otworów o minimalnej średnicy 15 cm lub 15 cm x 15 cm w rozstawie 10 m umieszczonych na wysokości poziomu terenu; zachowania prześwitu o szerokości minimum 10 cm pomiędzy cokołem, a elementem ażurowym ogrodzenia;
- 16) **usługach** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub lokale użytkowe w budynkach i urządzeniach służące działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;
- 17) **usługach i produkcji** - należy przez to rozumieć obiekty budowlane lub lokale użytkowe do prowadzenia działalności, niezaliczonej do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, niepowodującej przekraczania standardów, jakości środowiska oraz zanieczyszczeń poza terenem, do którego prowadzący działalność usługową lub produkcyjną posiada tytuł prawny. Pod pojęciem działalności mogącej powodować przekraczanie standardów, jakości środowiska oraz zanieczyszczenia rozumie się: hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza (pyłowe i gazowe w tym odory), zanieczyszczenie odpadami, oddziaływanie komunikacji;
- 18) **wymianie zabudowy** – należy przez to rozumieć rozbiórkę istniejącego budynku lub obiektu budowlanego i budowę w jego miejsce nowego budynku lub obiektu budowlanego z zachowaniem funkcji.

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

### Rozdział 3.

#### Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 6.1. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej - oznaczone symbolem MN-U;

- 2) tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone symbolem **U/MN**;
- 3) tereny zabudowy usługowej - oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;
- 4) teren zabudowy usługowej, w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> - oznaczony na rysunku planu symbolem **UC**;
- 5) tereny zabudowy usługowej i obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> - oznaczone na rysunku planu symbolem **U/UC**;
- 6) teren obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup> oraz zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów - oznaczony na rysunku planu symbolem **UC/UP**;
- 7) tereny zabudowy usługowej i zabudowy usługowej obsługi komunikacji - oznaczone na rysunku planu symbolem **U/KS**;
- 8) teren zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów - oznaczony na rysunku planu symbolem **UP**;
- 9) teren zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> - oznaczony na rysunku planu symbolem **UP/UC**;
- 10) tereny zabudowy usługowej i zieleni urządzonej - oznaczone na rysunku planu symbolem **U/ZU**;
- 11) tereny zieleni naturalnej - oznaczone na rysunku planu symbolem **Z**;
- 12) teren zabytkowego parku podworskiego - oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**;
- 13) teren zieleni urządzonej - oznaczony na rysunku planu symbolem **ZU**;
- 14) tereny wód powierzchniowych – oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**;
- 15) tereny zieleni urządzonej z dopuszczeniem usług sportu, rekreacji i wypoczynku oraz tereny wód powierzchniowych – oznaczone na rysunku planu symbolem **ZU/WS**;
- 16) tereny dróg wewnętrznych - oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**;
- 17) tereny komunikacji:
  - f) tereny publicznej drogi klasy głównej - oznaczone na rysunku planu symbolem **KDG**,
  - g) teren publicznej drogi klasy zbiorczej - oznaczony na rysunku planu symbolem **KDZ**,
  - h) tereny publicznych dróg klasy lokalnej - oznaczone na rysunku planu symbolem **KDL**.

2. Terenami realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym są: tereny dróg publicznych 1KDG, 2KDG, KDZ, 8KDL (część drogi nr 1508W), 9KDL i 10KDL (część drogi nr 579) oraz teren usług i zieleni urządzonej 2U/ZU (interdyscyplinarne centrum innowacji).

3. Określa się linie rozgraniczające terenów dróg publicznych 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL i 7KDL, jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

4. Określa się linie rozgraniczające terenów UC, 1U/UC, 2U/UC, UC/UP, UP/UC jako granice terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

5. Określa się linie rozgraniczające terenów dróg 1KDG i 2KDG jako granice terenu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczone w ostatecznej decyzji o lokalizacji drogi krajowej.

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

**§ 7.** Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) w zakresie zasad lokalizacji oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości:
  - a) z uwzględnieniem ustaleń § 5 ust. 1 pkt 3 ustala się lokalizowanie nowych budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy,

- b) z uwzględnieniem ustaleń § 5 ust. 1 pkt 3 oraz lit. c ustala się lokalizowanie nowych budynków nie bliżej niż 6 m od granicy drogi wewnętrznej nie wyznaczonej na rysunku planu liniami rozgraniczającymi lub 4m od granicy sięgacza,
  - c) o ile ustalenia szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej wymagana minimalna odległość usytuowania nowych budynków od rowów otwartych WS (bez dopuszczeń o których mowa w § 5 ust. 1 pkt 3 lit. od a do e) wynosi 1,5 m. Odległość ta liczona jest od brzegu górnej skarpy rowów,
  - d) dopuszcza się cofnięcie zabudowy w głąb działki i odsunięcie od linii rozgraniczającej dróg, od granicy sięgacza lub od rowu,
  - e) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Dopuszcza się roboty budowlane i remonty, nadbudowę, przebudowę, rozbudowę (nie obejmujące powiększenia powierzchni zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej dróg tej części istniejącej zabudowy, która usytuowana jest w pasie terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogi, a nieprzekraczalną linią zabudowy). W przypadku wymiany budynków należy uwzględnić nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 2) w zakresie zasad i warunków sytuowania ogrodzeń:
- a) dopuszcza się realizację ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg lub w granicy sięgacza, z uwzględnieniem odległości od gazociągów średniego ciśnienia wynoszącej nie mniej niż 0,5 m od gazociągu,
  - b) dopuszcza się miejscowe przesunięcia ogrodzeń w głąb terenu dla ominięcia, w szczególności: drzew, infrastruktury technicznej oraz umieszczenia bram i furtek,
  - c) zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do rowów otwartych bliżej niż 1,5 m od górnej skarpy ich brzegów,
  - d) zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do brzegu rzeki Mrowny (poza obszarem planu), bliżej niż 3 m od granicy terenu Z wspólnego z brzegiem rzeki,
  - e) ustala się maksymalną wysokość ogrodzenia na 2,2 m od urządzonego poziomu terenu za wyjątkiem: bram i furtek oraz ogrodzeń związanych z obiektami rekreacyjnymi,
  - f) bramy i furtki w ogrodzeniu nie mogą otwierać się na zewnątrz działki budowlanej,
  - g) ogrodzenia muszą być ażurowe minimum w 50%, z cokołem pełnym maksymalnie do wysokości 0,6 m nad urządzony poziom terenu i z tunelami ekologicznymi,
  - h) dopuszcza się stosowanie, jako ogrodzenia wewnętrzne, w szczególności: żywopłotów, ażurowych ogrodzeń lub barierek metalowych, murków kamiennych albo murków z okładziną kamienną,
  - i) z wyłączeniem placów do zawracania ustala się narożne ścięcia linii ogrodzeń przebiegających wzdłuż linii rozgraniczającej dróg KDW nie mniejsze niż 5 m oraz nie mniejsze niż 5 m wzdłuż granicy dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu,
  - j) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych (z wyjątkiem elementów słupów i cokołów) oraz ogrodzeń pełnych;
- 3) w zakresie zasad i warunków sytuowania tablic i urządzeń reklamowych:
- a) w terenach tylko z zabudową mieszkaniową:
    - na działce budowlanej lub na ogrodzeniach dopuszcza się tablice i urządzenia reklamowe o powierzchni nie większej niż 4 m<sup>2</sup> i wysokości nośnika do 5 m,
    - na elewacjach, na dachach budynków dopuszcza się tablice i urządzenia reklamowe o powierzchni nie większej niż 2 m<sup>2</sup>,
  - b) o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej, na pozostałych terenach dopuszcza się tablice i urządzenia reklamowe o powierzchni nie większej niż 50 m<sup>2</sup> i wysokości nośnika do 20 m,
  - c) zakazuje się umieszczania tablic i urządzeń reklamowych oraz znaków informacyjno-plastycznych:

- w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytywanie, a także na trójkątnych lub narożnych ścięciach linii ogrodzeń i co najmniej 1 m od tego skosu w każdą stronę,
- na drzewach i w zasięgu ich koron,
- na obiektach nadziemnych infrastruktury technicznej (w szczególności na latarniach, słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach),
- na obiektach małej architektury, chyba że urządzenia i obiekty te są projektowane specjalnie, jako nośniki,
- w sposób powodujący uciążliwości dla użytkowników sąsiadujących budynków, a także powodujące oślnienia przechodniów i użytkowników jezdni,
- na terenie ZP i terenach Z;

4) w zakresie zasad i warunków realizacji portierni:

ustala się: maksymalną powierzchnię użytkową budynku portierni na 5 m<sup>2</sup>, maksymalną wysokość na 3,5 m, maksymalne wyniesienie podłogi nad poziom terenu na 20 cm, stosowanie dachów płaskich do 10° jednospadowych lub łukowatych, a dachów dwuspadowych lub wielospadowych tylko przy wielokątnym rzucie obiektu, stosowanie okapu dachu, który zapewni ochronę przed deszczem bez dodatkowych stałych daszków; dopuszczenie ruchomych markiz lub rolet oraz projektowanie elementów maskujących grubość dachu do 30 cm.

**§ 8.** Obowiązują następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustala się zachowanie terenów Z i ZP jako terenów otwartych w systemie terenów zieleni i powierzchni wodnych ukształtowanych wzdłuż doliny rzeki Mrowny oraz ochronę powiązań naturalnych migracji średnich i małych zwierząt w kierunku stref przejść dla zwierząt usytuowanych na autostradzie A-2;
- 2) na terenie ZP oznacza się drzewo, jesion wyniosły, ustanowione jako pomnik przyrody nr rejestru 294), zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody. Przyjmuje się następujące nakazy i zakazy i ograniczenia:
  - określa się 15 m strefę ochronną wokół drzewa pomnika, liczoną od zewnętrznej krawędzi pnia,
  - dopuszcza się dokonywanie zabiegów pielęgnacyjno-zabezpieczających, zgodnych z ogólnie przyjętymi zasadami chirurgii drzew w stosunku do tworów przyrody żywej oraz dokonywanie zabiegów ochronnych w celu przywrócenia jego naturalnego stanu,
  - zabrania się: niszczenia, uszkodzania, przekształcania drzewa,
  - zabrania się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, uszkodzania i zanieczyszczania gleby wokół drzewa,
  - zabrania się umieszczania tablic reklamowych na drzewie i w jego strefie ochronnej,
  - zakazuje się dokonywania zmian stosunków wodnych, jeśli służą innym celom niż ochrona przyrody;
- 3) ustala się, że wszelka działalność usługowa, produkcyjna i magazynowa nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny, a w przypadku zlokalizowania lokalu usługowego w budynku mieszkalno-usługowym – poza lokalem, w którym jest prowadzona ta działalność;
- 4) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, za wyjątkiem przedsięwzięć zaliczonych do inwestycji celu publicznego, takich jak drogi i infrastruktura techniczna oraz inwestycji z zakresu łączności publicznej, jeżeli ich lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 5) nakazuje się objęcie obszaru planu zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków bytowych i przemysłowych oraz zakazuje się stosowania rozwiązań technicznych z zakresu gospodarki wodno-ściekowej, które mogłyby powodować przedostawanie się ścieków nieoczyszczonych do ziemi i wód;



- 6) zakazuje się składowania odpadów i ustala się segregację, gromadzenie i zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) ustala się ogrzewanie pomieszczeń obiektów istniejących i planowanych, paliwami charakteryzującymi się brakiem lub niską emisją substancji szkodliwych do powietrza;
- 8) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczone na rysunku planu tereny do terenów określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, zróżnicowanych pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku odpowiednio zgodnie z ustalaniem planu dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu;
- 9) na każdej działce budowlanej ustala się zachowanie minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniem § 5 ust.1 pkt 7;
- 10) ustala się maksymalną ochronę istniejącego drzewostanu oraz nakazuje uwzględnianie w zagospodarowaniu terenów wyznaczonych na rysunku planu miejsc dla szpalerów drzew do nasadzeń. Zakazuje się likwidowania i niszczenia zadrzewień przydrożnych oraz zadrzewień wzdłuż rowów, jeżeli nie wynika to z potrzeby budowy i rozbudowy dróg, lub konieczności usunięcia drzew chorych;
- 11) na terenie ZP wskazuje się pojedyncze drzewo - do zachowania i ochrony (wiąz szypułkowy);
- 12) w terenach dróg miejsca nie przeznaczone do ruchu kołowego, pieszego lub rowerowego należy zagospodarować zielenią z zachowaniem warunków bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- 13) na terenach położonych w zasięgu potencjalnego ponadnormatywnego oddziaływania komunikacji kołowej: Autostrady A-2 i węzła autostradowego (w części poza obszarem planu), Zachodniej Obwodnicy Grodziska Mazowieckiego drogi 1KD-G oraz drogi 2KD-G, ustalonego na podstawie przepisów odrębnych i oznaczonego na rysunku planu, ustala się zasadę ograniczania emisji hałasu, poprzez stosowanie w budynkach zabezpieczeń akustycznych zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego.

**§ 9. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

- 1) podlega ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków, obiekt wpisany do rejestru zabytków - dwór wpisany do rejestru zabytków (decyzja nr 993-A z dnia 13 września 1980 r.), wzniesiony w 1905 r. (oznaczony na rysunku planu w terenie ZP);
- 2) podlega ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków, obszar wpisany do rejestru zabytków (decyzja nr 993-A z dnia 13 września 1980 r.) park podworski z XIX w. ze starodrzewem (w granicach, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w terenie ZP i UP);
- 3) wyznacza się na rysunku planu granicę strefy ochrony konserwatorskiej otoczenia zabytkowego parku, o którym mowa w pkt 2:
  - a) na terenach 4Z, 5Z i UP, w stosunku do współtworzącego krajobraz otoczenia zabytkowego parku, ustala się zakaz nowej zabudowy kubaturowej oraz ochronę systemu zadrzewień, łąk i stawów ukształtowanych w dolinie Mrowny; granica ta przebiega zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) w stosunku do położonych w terenie UP obiektów współtworzących krajobraz otoczenia zabytkowego parku, ustala się ograniczenie wysokości oraz gabarytów zabudowy; granica ta przebiega wzdłuż wyznaczonej na rysunku planu granicy strefy ochrony konserwatorskiej otoczenia zabytkowego parku;
- 4) w zabytkowym zespole parkowym, na terenie ZP, ustala się ochronę obiektu o charakterze zabytkowym - ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków - kaplica z XIX w.. Nakazuje się użytkowanie kaplicy w sposób odpowiadający i nawiązujący do jej historycznej funkcji i wartości. Wszelkie działania inwestycyjne, w tym podejmowanie działań zabezpieczających przed zniszczeniem, uszkodzeniem, dewastacją oraz konserwacyjno-remontowe wymagają postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków;
- 5) w granicach, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, podlega ochronie zabytek archeologiczny wpisany do rejestru zabytków pod nr AZP 58-62/6 (dotyczy terenów UC/UP, 1KDL i 2KDG). Wszelkie roboty budowlane lub ziemne w obszarze zabytku archeologicznego wymagają postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków;

6) ustala się ochronę zabytku archeologicznego („stanowisko archeologiczne” nr AZP 59-62/49) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu (dotyczy terenu UP/UC), ustala się obowiązek zachowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczących postępowania z zabytkami w procesie budowlanym.

**§ 10.** Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:

- 1) oznacza się tereny zmeliorowane oraz ustala się:
  - a) dopuszczenie zabudowy po przebudowie lub likwidacji drenażu rolniczego,
  - b) dopuszczenie zmiany trasy lub skanalizowania rowów melioracyjnych zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) odsunięcie zabudowy oraz ogrodzeń od melioracyjnych rowów otwartych zgodnie z warunkami zapisanymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
  - d) dopuszczenie zmian ukształtowania terenu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
- 2) ustala się ochronę przed poważnymi awariami poprzez zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska oraz zakaz składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych w ilościach większych niż określone odrębnymi przepisami dla zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia awarii przemysłowej;
- 3) oznacza się granicę obszarów możliwego występowania gruntów o obniżonej nośności;
- 4) ustala się uwzględnienie ograniczeń, wynikających z przepisów odrębnych z zakresu prawa lotniczego dla lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości równej i większej od 50 m nad poziom terenu;
- 5) określa się granice pasa technologicznego wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych; w pasie technologicznym zakazuje się lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, a lokalizację pozostałych obiektów dopuszcza się na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu energetyki:
  - a) w pasie technologicznym wynoszącym po 5 m na stronę licząc od skrajnego przewodu napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV,
  - b) w pasie technologicznym wynoszącym po 2 m na stronę licząc od przewodu kablowej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV;
- 6) zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, wokół gazociągu średniego ciśnienia 250 zachowuje się odpowiednie strefy kontrolowane wynoszące po 4 m na stronę licząc od osi gazociągu (linia środkowa strefy pokrywa się z osią gazociągu) z zakazem lokowania budynków i sadzenia drzew.

**§ 11.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w obszarze objętym planem ustala się:

- 1) zaopatrzenie wszystkich terenów przeznaczonych w planie na cele zabudowy w infrastrukturę techniczną z istniejących i rozbudowanych zbiorowych systemów uzbrojenia:
  - a) komunalnej sieci wodociągowej,
  - b) sieci kanalizacji komunalnej oraz deszczowej,
  - c) sieci gazowej,
  - d) sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia,
  - e) urządzeń i sieci telekomunikacyjnych;
- 2) w zakresie zasad uzbrojenia terenu ustala się:
  - a) lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na terenach dróg, jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają,

- b) w przypadku braku możliwości lokalizowania sieci i obiektów infrastruktury technicznej na terenach dróg, dopuszczenie ich lokalizowania pomiędzy linią rozgraniczającą terenu, a nieprzekraczalną linią zabudowy, jeżeli nie będzie to kolidowało z zabudową i zagospodarowaniem terenu,
  - c) dopuszczenie realizacji kanałów zbiorczych dla sieci infrastruktury technicznej,
  - d) dopuszczenie lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej takich jak: stacje transformatorowe, podziemne pompownie ścieków, urządzenia gazowe, inwestycje z zakresu łączności publicznej, pod warunkiem lokalizowania ich w taki sposób, aby obszar oddziaływania obiektu został ograniczony do terenu do którego lokujący obiekty posiada tytuł prawny,
  - e) dopuszczenie: zachowania, przebudowy, rozbudowy lub przeniesienia istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej, kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami oraz zagospodarowaniem terenu,
  - f) projektowanie infrastruktury technicznej z uwzględnieniem docelowych parametrów technicznych umożliwiających obsługę przewidywanych użytkowników,
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
- a) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i na cele przeciwpożarowe z istniejącej i sukcesywnie (w dostosowaniu do powstającej zabudowy) rozbudowywanej wodociągowej sieci o minimalnej średnicy 100 mm, z ujęć zlokalizowanych poza i na obszarze planu,
  - b) dopuszczenie zaopatrzenia w wodę do celów technologicznych, gospodarczych, zaopatrzenia placu budowy lub na cele przeciwpożarowe z ujęć w obszarze planu. Zgodnie z przepisami odrębnymi zaopatrzenie na cele przeciwpożarowe winno uwzględniać hydranty nadziemne lub w wyjątkowych przypadkach podziemne oraz odpowiednie parametry sieci;
- 4) w zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych i przemysłowych ustala się:
- a) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków komunalnych - powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych oraz do ziemi,
  - b) odprowadzenie ścieków komunalnych z obszaru planu przy pomocy sieci kanalizacji rozdzielczej, o minimalnej średnicy 90 mm, do kolektora 1000 mm i do oczyszczalni w Chrzanowie (poza obszarem planu, na terenie gminy Grodzisk Mazowiecki) z dopuszczeniem odprowadzenia ścieków komunalnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych i wywóz do punktu zlewnego przy tej oczyszczalni ścieków, do czasu realizacji sieci kanalizacji,
  - c) dopuszczenie sytuowania lokalnych urządzeń zbiornikowo-tłocznych (pompowni) bez zmiany niniejszego planu,
  - d) ustala się, obowiązek podczyszczenia w urządzeniach zlokalizowanych na działkach budowlanych, ścieków technologicznych (przemysłowych) nie spełniających wymogów umożliwiających ich zrzut do sieci kanalizacji;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
- a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych komunikacji (dróg KDG) poprzez zbiorniki retencyjno-odwadniające,
  - b) nakaz docelowego odprowadzania wód opadowych z terenów pozostałych dróg publicznych, parkingów o trwałej nawierzchni, terenów usług do sieci kanalizacji wód opadowych,
  - c) do czasu skanalizowania terenu dopuszczenie odwodnienia dróg wymienionych w lit. b poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne: rowy infiltracyjne, rowy retencyjno-infiltracyjne, drenaż lub studnie chłonne deszczowe, po uprzednim oczyszczeniu zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego,
  - d) nakaz utwardzania i skanalizowania 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 powierzchniowego odprowadzenia niezanieczyszczonych wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych. Dopuszczenie budowy systemów magazynowania wody opadowej na działkach budowlanych w celu wykorzystania jej do celów gospodarczych, w tym podlewania,
  - f) zakaz odprowadzania wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji komunalnej oraz na jezdnie dróg,
  - g) nakaz neutralizowania substancji ropopochodnych i chemicznych przed ich odprowadzeniem do ziemi zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) zasilanie w energię elektryczną z istniejącego w obszarze planu i poza obszarem planu oraz planowanego układu sieci elektroenergetycznej, w tym kablowej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV, z niezbędnymi elementami pomocniczymi, z istniejących poza obszarem planu lub planowanych stacji elektroenergetycznych SN/NN wolno stojących lub wbudowanych, zasilanych zgodnie z zapotrzebowaniem z istniejących poza obszarem planu stacji 110/15kV „Grodzisk” i stacji 110/15kV „Błonie” oraz planowanej poza obszarem planu stacji 110/15kV „Tłuste”,
  - b) dopuszczenie likwidacji lub przebudowy wskazanej na rysunku planu linii elektroenergetycznej 15kV, z dopuszczeniem odtworzenia układu połączeń wyłącznie liniami kablowymi;
  - c) dopuszczenie lokowania stacji transformatorowych 15/0,4kV w liniach rozgraniczających dróg albo na działkach budowlanych z warunkiem zapewnienia dostępności do drogi publicznej lub wewnętrznej,
  - d) zarezerwowanie w liniach rozgraniczających dróg odpowiednich korytarzy uwzględniających wymagane przepisami odległości od innych obiektów dla linii SN i NN napowietrznych lub kablowych podziemnych,
  - e) dopuszczenie na potrzeby produkcji energii elektrycznej stosowania generatorów prądu, odnawialnych źródeł energii (z wyjątkiem wiatrowni), w szczególności urządzeń kogeneracji;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz, ustala się:
- a) źródłem zasilania jest, położona poza obszarem planu, stacja redukcyjna I° „Grodzisk Mazowiecki” do której gaz doprowadzony jest gazociągiem wysokiego ciśnienia 400 mm (położony poza obszarem planu);
  - b) budowę i rozbudowę sieci gazowej o minimalnej średnicy 32 mm,
  - c) zachowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, odpowiednich stref kontrolowanych wokół gazociągów (linia środkowa strefy pokrywa się z osią gazociągu) z zakazem lokowania budynków i sadzenia drzew,
  - d) dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników gazowych dla celów bytowych i gospodarczych,
  - e) zasilanie w gaz według parametrów technicznych określonych w przepisach odrębnych, a w szczególności:
    - zachowanie minimalnych zbliżeń ogrodzeń do gazociągów średniego ciśnienia,
    - dla zabudowy mieszkaniowej lokowanie szafek gazowych w linii ogrodzeń;
- 8) w zakresie telekomunikacji ustala się:
- a) przebudowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnej oraz kablowe rozprawienie linii abonenckich,
  - b) dopuszczenie zmiany przebiegu sieci istniejących,
  - c) dopuszczenie lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:

- a) zaopatrzenie poprzez zasilanie w szczególności: paliwem gazowym, energią elektryczną (w tym produkowaną w kogeneracji lub z wykorzystaniem energii odnawialnej), ze źródeł geotermalnych, z wykorzystaniem energii słonecznej lub paliwami ekologicznymi w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska,
  - b) dopuszcza się ogrzewanie z kominków wyłącznie jako dodatkowe źródło ogrzewania obiektów;
- 10) w zakresie zbiórki, magazynowania i usuwania odpadów stałych ustala się:
- a) gospodarowanie odpadami zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska oraz w gminnych przepisach,
  - b) zakaz przetwarzania lub unieszkodliwiania odpadów w obszarze planu.

**§ 12.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, ustala się:

- 1) zasadę obsługi obszaru objętego planem poprzez docelowy układ komunikacyjny, w granicach terenów komunikacji wyznaczonych na rysunku, z połączeniem z autostradą poprzez „Zachodnią Obwodnicę Grodziska Mazowieckiego” (część obwodnicy w terenach 1KDG i 2KDG) oraz poprzez węzeł „Grodzisk” (poza obszarem planu);
- 2) podstawowy układ drogowy służący powiązaniom zewnętrznym obszaru objętego planem poprzez drogę 1KDG i drogę 2KDG (Zachodnia Obwodnica Grodziska Mazowieckiego) oraz węzeł autostradowy „Grodzisk” (poza obszarem planu), drogę nr 579 (część drogi 10KDL) oraz drogę nr 1508W (8KDL);
- 3) uzupełniający układ drogowy służący powiązaniom wewnętrznym w obszarze objętym planem, poprzez wydzielone liniami rozgraniczającymi:
  - a) drogę zbiorczą - KDZ,
  - b) drogi lokalne - 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL, 8KDL, 9KDL i 10KDL;
- 4) powiązania dróg w obszarze planu poprzez skrzyżowania wyznaczone na rysunku planu;
- 5) szerokość terenów dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) zakaz realizacji w liniach rozgraniczających dróg, obiektów nie związanych z drogą za wyjątkiem: infrastruktury technicznej, w tym nie związanej z drogą, komunikacji pieszej lub rowerowej, zieleni urządzonej;
- 7) nakaz uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych w zagospodarowaniu terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów, komunikacji pieszej i rowerowej;
- 8) budowę i przebudowę układu drogowo-ulicznego z zachowaniem ciągłości dojazdów do nieruchomości;
- 9) dopuszczenie dostępu do działek budowlanych poprzez drogi KDW i drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu lub poprzez sięgacze;
- 10) w zakresie ruchu pieszego i rowerowego:
  - a) ustala się prowadzenie ścieżek pieszo-rowerowych lub rowerowych w liniach rozgraniczających drogi 2KDG, KDZ, 1KDL, 4KDL, 5KDL, 2KDW i 3KDW oraz dopuszcza się realizację dodatkowych ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających pozostałych dróg KDL,
  - b) dopuszcza się prowadzenie ciągów pieszo-rowerowych w drogach wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu,
  - c) ustala się podstawowy układ komunikacji pieszej obejmujący: chodniki jednostronne lub obustronne wydzielone w liniach rozgraniczających wszystkich dróg o szerokościach równych lub większych niż 10 m,
  - d) dopuszczenie powiązań pieszo-rowerowych (ciągi pieszo-rowerowe) w terenach 1Z i 2Z wzdłuż zachodniej granicy obszaru planu;
- 11) dopuszcza się obsługę transportem autobusowym. Przystanki komunikacji autobusowej należy projektować z uwzględnieniem integracji z komunikacją pieszą;
- 12) ustala się następujące zasady realizacji i określa się minimalną liczbę miejsc do parkowania:

- a) ustala się miejsca do parkowania na działkach budowlanych na których realizowana jest inwestycja, sytuowane na poziomie terenu lub jako stanowiska w garażach podziemnych, nadziemnych lub naziemnych,
- b) dopuszcza się zatoki parkingowe w liniach rozgraniczających dróg KDL, oraz dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszych niż 15 m,
- c) ustala się odpowiednio, minimalną liczbę miejsc do parkowania z uwzględnieniem rotacji:
- zabudowa mieszkaniowa – 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny i dodatkowo 3 miejsca do parkowania na lokal usługowy (liczone z miejscami w garażach),
  - hurtownia, magazyny – 2 miejsca do parkowania dla samochodów osobowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - zakład produkcyjny – 20 miejsca do parkowania na 100 zatrudnionych lub na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - usługi handlu, lokal usługowy – 5 miejsc do parkowania na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 3 miejsca na sklep lub punkt usługowy,
  - usługi handlu – 1 miejsce do parkowania na 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży i 1 miejsce do parkowania na autokar na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - obiekty biurowo-administracyjne - 15 miejsca do parkowania na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - stacja obsługi samochodów – na 1 stanowisko obsługi – 4 miejsca do parkowania, na 2 stanowiska obsługi – 6 miejsc do parkowania, na 4 stanowiska obsługi – 8 miejsc do parkowania, na każde kolejne stanowisko obsługi dodatkowo 1 miejsce do parkowania,
  - gastronomia – 25 miejsca do parkowania na 100 miejsc konsumenckich,
  - hotele – 20 miejsc do parkowania na 100 łóżek, 1 miejsce do parkowania dla 1 autokaru na 100 łóżek oraz 4 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych,
  - sezonowe obiekty handlowe – 5 miejsc do parkowania na obiekt,
  - miejsce obsługi podróżnych – 40 miejsc do parkowania na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb;
- d) przy obliczaniu wskaźników, o których mowa w lit. c dopuszcza się zmniejszanie liczby miejsc do parkowania poprzez zastosowanie parametru związanego z rotacją miejsc parkingowych - parametr ten należy obliczyć jako liczbę miejsc do parkowania pomnożoną przez 0,7.

#### **Rozdział 4.**

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

**§ 13. 1.** Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej: **1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U.**

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona oraz obiekty małej architektury;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu.

3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) na działce budowlanej w terenie MN-U ustala się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej lub bliźniaczej;
- 2) na działce budowlanej w terenie MN-U ustala się lokalizowanie budynku mieszkalnego jednorodzinnego o którym mowa w pkt 1 oraz usług w budynku oddzielnym lub usług jako lokal użytkowy wbudowany w budynek mieszkalny;

- 3) dopuszcza się lokalizowanie budynków z usługami bez zabudowy mieszkaniowej albo zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bez usług;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako, wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;
- 5) pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zachowuje się istniejące budynki dopuszczając ich wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, dostosowanie do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów.

4. Obowiązują następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 8 pkt 3, 4, 5, 6, 7 i 10;
- 2) nakazuje się zaopatrzenie w energię ciepłą poprzez zasilanie w sposób określony w § 11 pkt 9;
- 3) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczone na rysunku planu tereny MN-U do określonych, w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, terenów przeznaczonych pod "zabudowę mieszkaniowo-usługową".

5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy nieprzekraczalne z uwzględnieniem ustaleń § 7 pkt 1:
  - a) 10 m od linii rozgraniczającej drogi 10KDL dla terenu 1MN-U i 2MN-U,
  - b) 6 m od linii rozgraniczającej drogi 3KDW i 4KDW odpowiednio dla terenu 1MN-U i 2MN-U,
  - c) 10m od linii rozgraniczającej drogi 7KDL i drogi poza obszarem planu dla terenu 4MN-U,
  - d) 13 m od linii rozgraniczającej drogi 8KDL dla terenu 3MN-U;
- 2) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej;
- 3) ustala się:
  - a) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej,
  - b) minimalną intensywność zabudowy - 0,01,
  - c) maksymalną intensywność zabudowy – 1,8 dla kondygnacji nadziemnych i podziemnych, a 1,5 tylko dla kondygnacji nadziemnych,
  - d) maksymalną wysokość zabudowy 15 m, w tym:
    - 12 m dla budynków mieszkalnych i budynków usług,
    - 4,5 m dla budynków gospodarczych lub garaży,
  - e) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
  - f) dopuszcza się posadowienie budynków do jednej kondygnacji podziemnej;
- 4) w zakresie geometrii dachów:
  - a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 10° do 42°,
  - b) dopuszcza się dachy o nachyleniu połaci do 15° dla budynków gospodarczych i garaży, a także montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków,
  - c) dopuszcza się dostosowanie kąta nachylenia połaci części rozbudowywanej budynku istniejącego do kąta nachylenia połaci dachu budynku istniejącego;
- 5) zakresie kolorystyki elewacji i pokrycia dachu budynku:

- a) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy: kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach. Dopuszcza się materiały elewacyjne o naturalnych kolorach, w szczególności: z aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, nie barwionego drewna, nie barwionego betonu, cegły oraz przeszklenia elewacji,
  - b) dopuszcza się pokrycie dachów innych niż płaskie (do 10°) dachówką ceramiczną lub jej imitacją, materiałami tradycyjnymi takimi jak: drewno, blacha płaska;
- 6) ogrodzenia – ustalenia według § 7 pkt 2;
- 7) tablice i urządzenia reklamowe – ustalenia według § 7 pkt 3;
- 8) w zakresie realizacji usług, ustala się:
- a) w szczególności: handel detaliczny, hurtowy, usługi motoryzacyjne, usługi hotelowe, gastronomiczne, składowanie i magazynowanie, biura i pośrednictwo finansowe, transport, usługi poczty i telekomunikacji, usługi zdrowia, biura, kancelarie, usługi sportu, turystyki i rekreacji, usługi kultury, w tym: wystawy, ekspozycje, pracownie artystyczne, drobne usługi rzemieślnicze takie jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku i naprawy serwisowe,
  - b) lokal użytkowy wbudowany do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego jednorodzinnego, w tym usługi handlu do 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, o ile nie przekroczy to 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
  - c) na terenach 3MN-U i 4MN-U usługi handlu w oddzielnym budynku do 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, a na terenach 1MN-U i 2MN-U usługi handlu w oddzielnym budynku do 500 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;
- 9) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:
- a) 600 m<sup>2</sup> dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolno stojącej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego,
  - b) 500 m<sup>2</sup> dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego,
  - c) 1000 m<sup>2</sup> dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolno stojącej lub w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego oraz z oddzielnym budynkiem z usługami;
- 10) ustala się zasady realizacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 12 pkt 12.
6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, ustala się:
- 1) minimalną powierzchnią działek na:
    - a) 600 m<sup>2</sup> dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez lokalu użytkowego,
    - b) 500 m<sup>2</sup> dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez lokalu użytkowego
    - c) 1000 m<sup>2</sup> dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez lokalu użytkowego oraz z oddzielnym budynkiem z usługami,
  - 2) minimalną szerokość frontu działki - 20m dla zabudowy z budynkiem mieszkalnym jednorodzinym wolno stojącym z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, z wolno stojącym budynkiem z usługami oraz 5 m dla działek z sięgaczem;
  - 3) minimalną szerokość frontu działki z budynkiem mieszkalnym jednorodzinym w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, z wolno stojącym budynkiem z usługami na 15 m, a dla działek z sięgaczem na 5 m;
  - 4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 80°-100°;



5) zasady ustalone pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub pod drogi wewnętrzne.

7. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym z zakazem zabudowy:

- 1) obowiązują odpowiednio ustalenia według § 10 pkt 2 i pkt 4;
- 2) zakazuje się lokowania nowej zabudowy zagrodowej, usług związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów oraz złomowisk;
- 3) zakazuje się zmiany funkcji w budynkach gospodarczych, usługowych i garażach na cele mieszkalne, jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny lub lokal mieszkalny wbudowany;
- 4) w terenach 1MN-U i 2MN-U, w strefie kontrolowanej gazociągu średniego ciśnienia obowiązują ustalenia, według § 10 pkt 6.

8. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną: obowiązują odpowiednio ustalenia według § 11.

9. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) obsługa komunikacyjna odpowiednio zgodnie z § 12;
- 2) dojazd do terenów dopuszcza się:
  - a) dla terenu 1MN-U od terenu 10KDL i 3KDW, dla terenu 2MN-U od terenu 10KDL, 3KDW i 4KDW, dla terenu 3MN-U od terenu 8KDL, dla terenu 4MN-U od terenu 7KDL;
  - b) z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, o minimalnej szerokości 8 m z zapewnieniem dwustronnego włączenia do układu komunikacyjnego lub wydzielenia placu do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m x 12,5 m dla drogi o jednostronnym włączeniu i dłuższej niż 60 m,
  - c) poprzez sięgacze;
- 3) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych.

10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

nie określa się.

11. 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 10%.

**§ 14. 1.** Wyznacza się tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: **1U/MN, 2U/MN i 3U/MN.**

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi jako lokal użytkowy wbudowany lub w oddzielnych budynkach;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzone oraz obiekty małej architektury;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zachowana zabudowa zagrodowa, drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu, stacja obsługi samochodów na terenach 1U/MN i 2U/MN.

3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) na działce budowlanej w terenie U/MN ustala się lokalizowanie usług jako lokal użytkowy wbudowany lub w oddzielnych budynkach;
- 2) na działce budowlanej w terenie U/MN dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną w formie wolno stojącej lub bliźniaczej;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie budynków z usługami bez zabudowy mieszkaniowej;
- 4) zakazuje się realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej lub zagrodowej bez usług;

- 5) ustala się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;
- 6) pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zachowuje się istniejące budynki dopuszczając ich wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, dostosowanie do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów.

4. Obowiązują następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 8 pkt 3, 4, 5, 6, 7 i 10;
- 2) nakazuje się zaopatrzenie w energię ciepłą poprzez zasilanie w sposób określony w § 11 pkt 9;
- 3) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczone na rysunku planu tereny U/MN do określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.

5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy nieprzekraczalne z uwzględnieniem ustaleń § 7 pkt 1:
  - a) 10 m od strony drogi 9KDL i wschodniej granicy obszaru planu dla terenu 1U/MN,
  - b) 10 m od strony drogi 10KDL i 9KDL dla terenu 2U/MN,
  - c) 13 m od strony drogi 8KDL dla terenu 3U/MN;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków ze ścianą bez otworów przy granicy lub w odległości 1,5m od granicy sąsiedniej działki budowlanej;
- 3) ustalenie pkt 2 nie dotyczy budynków bezpośrednio związanych z usługami, sytuowanych wzdłuż wspólnej granicy z działką na której znajduje się budynek mieszkalny. W takim przypadku budynki bezpośrednio związane z usługami należy odsunąć na odległość 1,5 wysokości tych budynków z usługami (dotyczy ściany najbliższej tej granicy);
- 4) ustala się:
  - a) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na, co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną lub zagrodową,
  - b) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na, co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej z zabudową usługową z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - c) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na, co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej tylko z zabudową usługową,
  - d) minimalną intensywność zabudowy na 0,01,
  - e) maksymalną intensywność zabudowy: na 2,8 dla kondygnacji nadziemnych i podziemnych, a 2,4 tylko dla kondygnacji nadziemnych,
  - f) maksymalną wysokość zabudowy na 30 m, w tym:
    - 30 m dla budynków usług w terenach 1U/MN i 2U/MN,
    - 12 m dla budynków mieszkalnych z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego w terenie 1U/MN i 2U/MN,
    - 12 m dla budynków usług i dla budynków mieszkalnych z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego w terenie 3U/MN,
    - 3,5 m dla parterowych portierni, 6,5 m dla budynków gospodarczych i garaży,
    - 8,5 m dla budynków gospodarczych w zabudowie zagrodowej,

- g) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi i masztów oświetleniowych,
- h) dopuszcza się posadowienie budynków do jednej kondygnacji podziemnej;
- 5) w zakresie geometrii dachów:
- a) ustala się dachy o kącie nachylenia do 42°,
- b) budynki gospodarcze i garaże wolno stojące, dobudowane - dopuszczalny kąt nachylenia połaci głównych do 15°,
- c) dla budynków usługowych dopuszcza się zastosowanie niestandardowych rozwiązań geometrii dachów oraz montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków;
- d) dopuszcza się dostosowanie kąta nachylenia połaci części rozbudowywanej budynku do kąta nachylenia połaci dachu budynku istniejącego;
- 6) w zakresie rozwiązań kolorystyki elewacji i pokrycia dachów budynków:
- a) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków: kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach. Dopuszcza się materiały elewacyjne o naturalnych kolorach, w szczególności: z aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, nie barwionego drewna, nie barwionego betonu, cegły oraz przeszklenia elewacji,
- b) dopuszcza się pokrycie dachów innych niż płaskie (do 12°) dachówką ceramiczną lub jej imitacją, materiałami tradycyjnymi takimi, jak: drewno, blacha,
- c) dopuszcza się kolorystykę stanowiącą logo inwestycji lub inwestora;
- 7) ogrodzenia ustalenia według § 7 pkt 2;
- 8) tablice i urządzenia reklamowe ustalenia według § 7 pkt 3;
- 9) portiernie ustalenia według § 7 pkt 4;
- 10) w zakresie realizacji usług, ustala się:
- a) w szczególności: handel detaliczny, hurtowy, usługi motoryzacyjne, usługi hotelowe, gastronomiczne, składowanie i magazynowanie, biura i pośrednictwo finansowe, transport, usługi poczty i telekomunikacji, usługi zdrowia, biura, kancelarie, usługi sportu, turystyki i rekreacji, usługi kultury, w tym: wystawy, ekspozycje, pracownie artystyczne, drobne usługi rzemieślnicze takie jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku i naprawy serwisowe,
- b) lokal użytkowy wbudowany do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego jednorodzinnego, w tym usługi handlu do 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, o ile nie przekroczy to 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
- c) na terenie 3U/MN usługi handlu w oddzielnym budynku do 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, a na terenach 1U/MN i 2U/MN usługi handlu w oddzielnych budynkach do 2000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;
- 11) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:
- a) 600 m<sup>2</sup> dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolno stojącej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego,
- b) 500 m<sup>2</sup> dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego,
- c) 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy usługowej w oddzielnych budynkach i dopuszczalnego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej;
- d) 2000 m<sup>2</sup> dla zabudowy usługowej bez budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz bez wbudowanego lokalu mieszkalnego;
- 12) ustala się zasady realizacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 12 pkt 12.

6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działek na:
  - a) 600 m<sup>2</sup> dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez lokalu użytkowego,
  - b) 500 m<sup>2</sup> dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez lokalu użytkowego,
  - c) 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy usługowej w oddzielnych budynkach i dopuszczalnego jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego lub jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej,
  - d) 2000 m<sup>2</sup> dla zabudowy usługowej bez budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz bez wbudowanego lokalu mieszkalnego;
- 2) minimalną szerokość frontu działki - 20 m dla zabudowy z budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym wolno stojącym z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, z wolno stojącym budynkiem z usługami;
- 3) minimalną szerokość frontu działki - 15 m dla zabudowy z budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, z wolno stojącym budynkiem z usługami;
- 4) kąt położenia granicy wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 80°-100°;
- 5) zasady ustalone w pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, drogi wewnętrzne.

7. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym z zakazem zabudowy:

- 1) dla terenów zmeliorowanych - ustalenia według § 10 pkt 1;
- 2) obowiązują odpowiednio ustalenia według § 10 pkt 2 i pkt 4;
- 3) zakazuje się lokowania nowej zabudowy zagrodowej, usług związanych ze składowaniem i unieszkodliwianiem odpadów oraz złomowisk;
- 4) zakazuje się zmiany funkcji w budynkach gospodarczych, usługowych i garażach na cele mieszkalne, jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny lub lokal mieszkalny wbudowany;
- 5) na terenach 1U/MN i 2U/MN w strefie kontrolowanej gazociągu średniego ciśnienia ustalenia według § 10 pkt 6;
- 6) w terenie 3U/MN obowiązują ustalenia § 10 pkt 5 lit a oraz ust.10;
- 7) na terenie 1U/MN w zasięgu potencjalnego, ponadnormatywnego oddziaływania komunikacji kołowej obowiązują ustalenia § 8 pkt 13.

8. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną,  
obowiązują odpowiednio ustalenia według § 11.

9. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) obsługa komunikacyjna odpowiednio zgodnie z § 12;
- 2) dojazd do terenów dopuszcza się:
  - a) dla terenu 1U/MN od terenu 9KDL, dla terenu 2U/MN od terenu 9KDL i 10KDL, dla terenu 3U/MN od terenu 8KDL;
  - b) z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, o minimalnej szerokości 10m z zapewnieniem dwustronnego włączenia do układu komunikacyjnego lub wydzielenia placu do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m x 12,5 m dla drogi o jednostronnym włączeniu i dłuższej niż 60 m;

3) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych.

10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

na terenie 3U/MN do czasu skablowania lub zmiany przebiegu istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV, ustala się uwzględnienie ograniczeń w inwestowaniu w pasie po 5m od osi linii na stronę - w pasie technologicznym wymagane jest zachowanie warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji linii, ustalonych w przepisach odrębnych.

11. 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 10%.

**§ 15. 1.** Wyznacza się tereny zabudowy usługowej: 1 U i 2U.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona oraz obiekty małej architektury;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu, produkcja wysokich technologii, projektowanie i produkcja systemów elektronicznych.

3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako, wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;
- 2) ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 8 pkt 3, 4, 5, 6, 7 i 10;
- 3) nakazuje się zaopatrzenie w energię ciepłą poprzez zasilanie w sposób określony w § 11 pkt 9.

4. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy nieprzekraczalne z uwzględnieniem ustaleń § 7 pkt 1:
  - a) dla terenu 1U - 10 m od strony drogi 4KDL i 5KDL oraz zgodnie z rysunkiem planu od strony terenów 2U/ZU i 4ZU/WS,
  - b) dla terenu 2U - 10 m od strony drogi 10KDL, zmienna od 1,5m do 10m od strony terenu 2ZU/WS, zmienna od strony terenu 2U/UC, 6m od strony terenu 3ZU/WS;
- 2) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej;
- 3) ustala się:
  - a) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na, co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej,
  - b) minimalną intensywność zabudowy na 0,01,
  - c) maksymalną intensywność zabudowy na 0,4 dla kondygnacji nadziemnych, a 0,6 dla kondygnacji nadziemnych i podziemnych,
  - d) maksymalną wysokość zabudowy na 30 m, w tym:
    - 25 m dla budynków usług,
    - 6,5 m dla budynków gospodarczych i garaży,
    - 3,5 m dla parterowych portierni,
  - e) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;

- 4) w zakresie geometrii dachów:
  - a) ustala się dachy o kącie nachylenia do 42°,
  - b) dopuszcza się zastosowanie niestandardowych rozwiązań geometrii dachów oraz montaż lukarn i okien połączeniowych na dachach budynków
- 5) w zakresie rozwiązań materiałowych oraz kolorystyki elewacji i pokrycia dachu budynku:
  - a) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków w barwach pastelowych i szarościach. Dopuszcza się materiały elewacyjne o naturalnych kolorach, w szczególności: z aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, nie barwionego drewna, nie barwionego betonu, cegły oraz przeszklenia elewacji,
  - b) dopuszcza się pokrycie dachów innych niż płaskie (do 12°) dachówką ceramiczną lub jej imitacją, materiałami tradycyjnymi takimi, jak: drewno, blacha,
  - c) dopuszcza się kolorystykę stanowiącą logo inwestycji lub inwestora;
- 6) ogrodzenia – ustalenia według § 7 pkt 2;
- 7) tablice i urządzenia reklamowe – ustalenia według § 7 pkt 3;
- 8) portiernie – ustalenia według § 7 pkt 4;
- 9) w zakresie realizacji usług, ustala się:
  - a) w szczególności: handel detaliczny, hurtowy, usługi motoryzacyjne, usługi hotelowe, gastronomiczne, składowanie i magazynowanie, biura i pośrednictwo finansowe, transport, usługi poczty i telekomunikacji, usługi informatyczne, usługi zdrowia, biura, kancelarie, usługi sportu, turystyki i rekreacji, usługi kultury, w tym: wystawy, ekspozycje, pracownie artystyczne, drobne usługi rzemieślnicze takie jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku i naprawy serwisowe,
  - b) usługi handlu do 300 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;
- 10) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 2000 m<sup>2</sup>;
- 11) ustala się zasady realizacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 12 pkt 12.

5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działki na 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalną szerokość frontu działki na 30 m, a dla działek z sięgaczem na 5 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 80° -100°;
- 4) zasady ustalone pkt 1 i 2 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub pod drogi wewnętrzne.

6. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym z zakazem zabudowy:

- 1) obowiązują odpowiednio ustalenia § 10 pkt 1, pkt 2 i pkt 4;
- 2) zakazuje się lokowania nowej zabudowy zagrodowej, usług związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów oraz złomowisk;
- 3) w terenach 2U, w strefie kontrolowanej gazociągu średniego ciśnienia obowiązują ustalenia, według § 10 pkt 6;
- 4) w terenie 1U, w zasięgu potencjalnego ponadnormatywnego oddziaływania komunikacji kołowej obowiązują ustalenia § 8 pkt 13.

7. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną, obowiązują odpowiednio ustalenia § 11.

8. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) obsługa komunikacyjna odpowiednio zgodnie z § 12;
- 2) dojazd do terenów dopuszcza się:
  - a) dla terenu 1U od strony drogi 5KDL,
  - b) dla terenu 2U od strony drogi 10KDL;
  - c) z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, o minimalnej szerokości 10m z zapewnieniem dwustronnego włączenia do układu komunikacyjnego lub wydzielenia placu do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m x 12,5 m dla drogi o jednostronnym włączeniu i dłuższej niż 60 m oraz z sięgaczy;
- 3) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych.

9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:

nie ustala się.

10. 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 10%.

**§ 16. 1.** Wyznacza się teren zabudowy usługowej, w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>: UC.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona oraz obiekty małej architektury;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: wytwórczość, konfekcjonowanie, drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu, stacje paliw i olejów opałowych, stacje LPG, stacja obsługi samochodów, parkingi.

3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) wyznacza się na rysunku planu strefę dopuszczalnej lokalizacji dominanty wysokościowej;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;
- 3) ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 8 pkt 3, 4, 5, 6, 7 i 10;
- 4) nakazuje się zaopatrzenie w energię ciepłą poprzez zasilanie w sposób określony w § 11 pkt 9.

4. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy nieprzekraczalne z uwzględnieniem ustaleń § 7 pkt 1:

10 m od strony drogi 2KDL, 3KDL, 9KDL i 10KDL oraz od północnej granicy obszaru planu;

- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków ze ścianą bez otworów przy granicy lub w odległości 1,5m od granicy sąsiedniej działki budowlanej;
- 3) ustalenie pkt 2 nie dotyczy budynków bezpośrednio związanych z usługami, sytuowanych wzdłuż wspólnej granicy z działką na której znajduje się budynek mieszkalny. W takim przypadku budynki bezpośrednio związane z usługami należy odsunąć na odległość 1,5 wysokości tych budynków z usługami (dotyczy ściany najbliższej tej granicy);
- 4) ustala się:
  - a) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na, co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej,
  - b) minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
  - c) maksymalną intensywność zabudowy: na 2,8 dla kondygnacji nadziemnych i podziemnych, a 2,4 tylko dla kondygnacji nadziemnych,

- d) maksymalną wysokość zabudowy na 40 m, w tym:
- 20 m dla budynków usług,
  - w strefie dopuszczalnej lokalizacji dominanta wysokościowa do 40 m,
  - 3,5 m dla parterowych portierni,
  - 6,5 m dla budynków gospodarczych i garaży,
- e) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi i masztów oświetleniowych,
- f) dopuszcza się posadowienie budynków do jednej kondygnacji podziemnej;
- 5) w zakresie geometrii dachów:
- a) ustala się dachy o kącie nachylenia do 42°,
- b) dopuszcza zastosowanie niestandardowych rozwiązań geometrii dachów, takich jak kopuły, powierzchnie sferyczne i nierozwijalne, także montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków;
- 6) w zakresie rozwiązań materiałowych oraz kolorystyki elewacji i pokrycia dachów budynków:
- a) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków w barwach pastelowych i szarościach. Dopuszcza się materiały elewacyjne o naturalnych kolorach, w szczególności: z aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, nie barwionego drewna, nie barwionego betonu, cegły oraz przeszklenia elewacji,
- b) dopuszcza się pokrycie dachów innych niż płaskie (do 12°) dachówką ceramiczną lub jej imitacją, materiałami tradycyjnymi takimi, jak: drewno, blacha,
- c) dopuszcza się kolorystykę stanowiącą logo inwestycji lub inwestora;
- 7) ogrodzenia – ustalenia według § 7 pkt 2;
- 8) tablice i urządzenia reklamowe – ustalenia według § 7 pkt 3;
- 9) portiernie – według § 7 pkt 4;
- 10) zakresie realizacji usług, ustala się, w szczególności: handel detaliczny, hurtowy, usługi motoryzacyjne, usługi hotelowe, gastronomiczne, składowanie i magazynowanie, biura i pośrednictwo finansowe, transport, usługi poczty i telekomunikacji, usługi zdrowia, biura, kancelarie, usługi sportu, turystyki i rekreacji, usługi kultury, w tym: wystawy, ekspozycje, pracownie artystyczne, drobne usługi rzemieślnicze takie jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku i naprawy serwisowe, centrum handlowe, centrum kongresowo-konferencyjne;
- 11) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 2000 m<sup>2</sup>;
- 12) ustala się zasady realizacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 12 pkt 12.

5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem, miejscowym, ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działki na 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalną szerokość frontu działki na 20 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 80°-100°;
- 4) zasady ustalone pkt 1 i 2 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub pod drogi wewnętrzne.

6. Obowiązują następujące warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym z zakazem zabudowy:

- 1) dla terenów zmeliorowanych ustalenia § 10 pkt 1;
- 2) obowiązują odpowiednio ustalenia § 10 pkt 2 i pkt 4;



- 3) w strefie kontrolowanej gazociągu średniego ciśnienia ustalenia według § 10 pkt 6;
- 4) w zasięgu oddziaływania potencjalnego ponadnormatywnego komunikacji kołowej obowiązują ustalenia § 8 pkt 13;
- 5) zakazuje się lokowania nowej zabudowy zagrodowej, usług związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów oraz złomowisk.
  7. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną, obowiązują odpowiednio ustalenia według § 11.
  8. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów obowiązują następujące ustalenia:
    - 1) obsługa komunikacyjna odpowiednio zgodnie z § 12;
    - 2) dojazd do terenu dopuszcza się:
      - a) od terenu 2KDL, 3KDL, 9KDL, 10KDL oraz z drogi (przebiegającej wzdłuż północnej granicy obszaru planu) poza obszarem planu;
      - b) z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, o minimalnej szerokości 10m z zapewnieniem dwustronnego włączenia do układu komunikacyjnego lub wydzielenia placu do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5m x 12,5m dla drogi o jednostronnym włączeniu i dłuższej niż 60m;
  - 3) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych.
9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:  
nie określa się.
10. 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 10%.

**§ 17. 1.** Wyznacza się tereny zabudowy usługowej i obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> : **1U/UC i 2U/UC.**

  2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie:
    - 1) przeznaczenie podstawowe: usługi, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
    - 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona oraz obiekty małej architektury;
    - 3) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu, stacja paliw i olejów opałowych, stacja LPG, stacja obsługi samochodów, parkingi.
  3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
    - 1) wyznacza się na rysunku planu strefę dopuszczalnej lokalizacji dominanty wysokościowej;
    - 2) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;
    - 3) ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 8 pkt 3, 4, 5, 6, 7 i 10;
    - 4) nakazuje się zaopatrzenie w energię ciepłą poprzez zasilanie w sposób określony w § 11 pkt 9.
  4. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
    - 1) linie zabudowy nieprzekraczalne z uwzględnieniem ustaleń § 7 pkt 1:
      - a) dla terenu 1U/UC: 10m od strony drogi 2KDG oraz 6m od strony drogi 4KDL,
      - b) dla terenu 2U/UC: 10m od strony drogi 2KDG i 10KDL oraz 6m od strony terenów 2ZU/WS, 3ZU/WS i 2U;

- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków ze ścianą bez otworów przy granicy lub w odległości 1,5m od granicy sąsiedniej działki budowlanej;
  - 3) ustala się:
    - a) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na, co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej,
    - b) minimalną intensywność zabudowy na 0,01,
    - c) maksymalną intensywność zabudowy: na 2,8 dla kondygnacji nadziemnych i podziemnych, a 2,4 tylko dla kondygnacji nadziemnych,
    - d) maksymalną wysokość zabudowy na 40 m, w tym:
      - 20 m dla budynków usług,
      - w strefie dopuszczalnej lokalizacji dominanta wysokościowa do 40 m;
      - 3,5 m dla parterowych portierni,
      - 6,5 m dla budynków gospodarczych i garaży,
    - e) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego i masztów oświetleniowych z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi i masztów oświetleniowych,
    - f) dopuszcza się posadowienie budynków do jednej kondygnacji podziemnej;
  - 4) w zakresie geometrii dachów:
    - a) ustala się dachy o kącie nachylenia do 42°,
    - b) dopuszcza się zastosowanie niestandardowych rozwiązań geometrii dachów oraz montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków;
  - 5) w zakresie rozwiązań kolorystyki elewacji i pokrycia dachów budynków:
    - a) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków w barwach pastelowych i szarościach. Dopuszcza się materiały elewacyjne o naturalnych kolorach, w szczególności: z aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, nie barwionego drewna, nie barwionego betonu, cegły oraz przeszklenia elewacji,
    - b) dopuszcza się pokrycie dachów innych niż płaskie (do 12°) dachówką ceramiczną lub jej imitacją, materiałami tradycyjnymi takimi, jak: drewno, blacha,
    - c) dopuszcza się kolorystykę stanowiącą logo inwestycji lub inwestora;
  - 6) ogrodzenia – ustalenia według § 7 pkt 2;
  - 7) tablice i urządzenia reklamowe – ustalenia według § 7 pkt 3;
  - 8) portiernie – ustalenia według § 7 pkt 4;
  - 9) w szczególności: handel detaliczny, hurtowy, usługi motoryzacyjne, usługi hotelowe, gastronomiczne, składowanie i magazynowanie, biura i pośrednictwo finansowe, transport, usługi poczty i telekomunikacji, usługi zdrowia, biura, kancelarie, usługi sportu, turystyki i rekreacji, usługi kultury, w tym: wystawy, ekspozycje, pracownie artystyczne, drobne usługi rzemieślnicze takie jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku i naprawy serwisowe, centrum kongresowo-konferencyjne
  - 10) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000 m<sup>2</sup>;
  - 11) ustala się zasady realizacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 12 pkt 12.
5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, ustala się:
- 1) minimalną powierzchnię działki 2000m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalną szerokość frontu działki 20m,

- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 80°-100°;
- 4) zasady ustalone pkt 1 i 2 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub pod drogi wewnętrzne.

6. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym z zakazem zabudowy:

- 1) dla terenów zmeliorowanych - ustalenia według § 10 pkt 1;
- 2) obowiązują odpowiednio ustalenia według § 10 pkt 2 i pkt 4;
- 3) w zasięgu oddziaływania potencjalnego ponadnormatywnego komunikacji kołowej obowiązują ustalenia § 8 pkt 13;
- 4) zakazuje się lokowania usług związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów oraz złomowisk.

7. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną, obowiązują odpowiednio ustalenia według § 11.

8. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązują następujące ustalenia:

- 1) obsługa komunikacyjna odpowiednio zgodnie z § 12;
- 2) dojazd do terenów dopuszcza się:
  - a) dla terenu 1U/UC od terenu 4KDL,
  - b) dla terenu 2U/UC od terenu 10KDL,
  - c) z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, o minimalnej szerokości 10m z zapewnieniem dwustronnego włączenia do układu komunikacyjnego lub wydzielenia placu do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m x 12,5 m dla drogi o jednostronnym włączeniu i dłuższej niż 60 m;
- 3) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych.

9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się.

10. 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 10%.

**§ 18. 1.** Wyznacza się teren obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup> oraz zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów: **UC/UP.**

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, obiekty produkcyjne, w szczególności wytwórnia betonu, składy i magazyny;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzone oraz obiekty małej architektury;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu, kablowa linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110kV zgodnie z rysunkiem planu, stacja paliw i olejów opałowych, stacja LPG, stacja obsługi samochodów, parkingi.

3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) wyznacza się na rysunku planu strefę dopuszczalnej lokalizacji dominanty wysokościowej oraz lokalizację dominanty przestrzenno-wysokościowej;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;
- 3) ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 8 pkt 3, 4, 5, 6, 7 i 10;

4) nakazuje się zaopatrzenie w energię ciepłą poprzez zasilanie w sposób określony w § 11 pkt 9.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: zabytek archeologiczny wpisany do rejestru zabytków po nr AZP 58-62/6: obowiązują ustalenia § 9 pkt 5.

5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy nieprzekraczalne z uwzględnieniem ustaleń § 7 pkt 1:

a) 10 m od strony dróg 1KDL, 4KDL, 5KDL i 1KDW i terenu ZU oraz od północnej granicy zmienna zgodnie z rysunkiem planu,

b) 1,5m od strony rowu 1WS;

2) dopuszcza się sytuowanie budynków ze ścianą bez otworów przy granicy lub w odległości 1,5m od granicy sąsiedniej działki budowlanej;

3) ustala się:

a) minimalną powierzchnię biologicznie czynną, co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalną intensywność zabudowy na 0,01,

c) maksymalną intensywność zabudowy: na 2,8 dla kondygnacji nadziemnych i podziemnych, a 2,4 tylko dla kondygnacji nadziemnych,

d) maksymalną wysokość zabudowy na 60 m, w tym:

- 20 m dla budynków,

- w strefie dopuszczalnej lokalizacji dominanta wysokościowa do 40 m,

- w strefie dopuszczalnej lokalizacji dominanta przestrzenno wysokościowa do 60 m,

- 3,5 m dla parterowych portierni,

- 6,5 m dla budynków gospodarczych i garaży,

e) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi i masztów oświetleniowych;

4) w zakresie geometrii dachów:

a) ustala się dachy o kącie nachylenia do 42°,

b) dopuszcza zastosowanie niestandardowych rozwiązań geometrii dachów, takich jak kopuły, powierzchnie sferyczne i nierozwijalne, także montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków;

5) w zakresie rozwiązań kolorystyki elewacji i pokrycia dachów budynków:

a) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków: kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach. Dopuszcza się materiały elewacyjne o naturalnych kolorach, w szczególności: z aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, nie barwionego drewna, nie barwionego betonu, cegły oraz przeszklenia elewacji,

b) dopuszcza się pokrycie dachów innych niż płaskie (do 12°) dachówką ceramiczną lub jej imitacją, materiałami tradycyjnymi takimi, jak: drewno, blacha,

c) dopuszcza się kolorystykę stanowiącą logo inwestycji lub inwestora;

6) ogrodzenia ustalenia – według § 7 pkt 2;

7) tablice i urządzenia reklamowe – ustalenia według § 7 pkt 3;

8) portiernie – ustalenia według § 7 pkt 4;

9) w zakresie realizacji usług i produkcji, ustala się, w szczególności: centrum kongresowo-konferencyjne, handel detaliczny, usługi hotelowe, gastronomiczne, biura i pośrednictwo finansowe, usługi poczty

i telekomunikacji, usługi zdrowia, kancelarie, usługi sportu, turystyki i rekreacji, usługi kultury, drobne usługi rzemieślnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku i naprawy serwisowe;

10) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000 m<sup>2</sup>;

11) ustala się zasady realizacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 12 pkt 12.

6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem, miejscowym, ustala się:

1) minimalną powierzchnię działki: 2000m<sup>2</sup>;

2) minimalną szerokość frontu działki: 20m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 80°-100°;

4) zasady ustalone pkt 1 i 2 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub pod drogi wewnętrzne.

7. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym z zakazem zabudowy:

1) dla terenów zmeliorowanych - ustalenia według § 10 pkt 1;

2) obowiązują odpowiednio ustalenia według § 10 pkt 2, pkt 3 i pkt 4;

3) obowiązują ustalenia według § 10 pkt 5 lit. a i ust. 10 pkt 2;

4) wzdłuż planowanej kablowej linii wysokiego napięcia 110kV obowiązują ustalenia według § 10 pkt 5 lit. b;

5) w zasięgu oddziaływania potencjalnego ponadnormatywnego komunikacji kołowej obowiązują ustalenia § 8 pkt 13;

6) zakazuje się lokowania usług związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów, nowej zabudowy zagrodowej oraz złomowisk.

8. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną, obowiązują odpowiednio ustalenia według § 11.

9. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów obowiązują następujące ustalenia:

1) obsługa komunikacyjna odpowiednio zgodnie z § 12;

2) dojazd do terenu dopuszcza się;

a) od terenu 1KDL, 4KDL, 5KDL i 1KDW;

b) z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, o minimalnej szerokości 10 m z zapewnieniem dwustronnego włączenia do układu komunikacyjnego lub wydzielenia placu do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m x 12,5 m dla drogi o jednostronnym włączeniu i dłuższej niż 60 m;

3) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych.

10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:

1) do czasu realizacji przeznaczenia ustalonego planem dopuszcza się parkingi, pola kolektorów słonecznych,

2) do czasu skablowania lub zmiany przebiegu istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV, ustala się uwzględnienie ograniczeń w inwestowaniu w pasie po 5m od osi linii na stronę - w pasie technologicznym wymagane jest zachowanie warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji linii, ustalonych w przepisach odrębnych.

11. 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 10%.

**§ 19. 1.** Wyznacza się tereny zabudowy usługowej i zabudowy usługowej obsługi komunikacji: **1U/ KS i 2U/KS.**

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi, stacja paliw i olejów opałowych, stacja LPG;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona oraz obiekty małej architektury;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu, stacja obsługi samochodów.

3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;
- 2) ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 8 pkt 3, 4, 5, 6, 7 i 10;
- 3) nakazuje się zaopatrzenie w energię ciepłą poprzez zasilanie w sposób określony w § 11 pkt 9.

4. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy nieprzekraczalne z uwzględnieniem ustaleń § 7 pkt 1:
  - a) 6 m od dróg 2KDG, 1KDL i 4KDL dla terenu 1U/KS,
  - b) 6 m od dróg 2KDG, 3KDL i 10KDL dla terenu 2U/KS;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków ze ścianą bez otworów przy granicy lub w odległości 1,5m od granicy sąsiedniej działki budowlanej;
- 3) ustala się:
  - a) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na, co najmniej 10% działki budowlanej,
  - b) minimalną intensywność zabudowy na 0,01,
  - c) maksymalną intensywność zabudowy na 2,8 dla kondygnacji nadziemnych i podziemnych, a 2,4 tylko dla kondygnacji nadziemnych,
  - d) maksymalną wysokość zabudowy na 20 m, w tym:
    - 20 m dla budynków usług,
    - 9,5 m dla budynków gospodarczych,
  - e) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi i masztów oświetleniowych,
  - f) dopuszcza się posadowienie budynków do jednej kondygnacji podziemnej;
- 4) w zakresie geometrii dachów:
  - a) ustala się dachy o kącie nachylenia do 42°,
  - b) dopuszcza się zastosowanie niestandardowych rozwiązań geometrii dachów oraz montaż lukarn i okien połączeniowych na dachach budynków;
- 5) zakresie rozwiązań kolorystyki elewacji i pokrycia dachu budynku:
  - a) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach. Dopuszcza się materiały elewacyjne o naturalnych kolorach, w szczególności: z aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, nie barwionego drewna, nie barwionego betonu, cegły oraz przeszklenia elewacji,

- b) dopuszcza się pokrycie dachów innych niż płaskie (do 12°) dachówką ceramiczną lub jej imitacją, materiałami tradycyjnymi takimi, jak: drewno, blacha,
  - c) dopuszcza się kolorystykę stanowiącą logo inwestycji lub inwestora;
- 6) ogrodzenia – ustalenia według § 7 pkt 2;
  - 7) tablice i urządzenia reklamowe – ustalenia według § 7 pkt 3.
  - 8) w zakresie realizacji usług, ustala się, w szczególności: usługi gastronomiczne, usługi poczty i telekomunikacji, usługi handlu do 300 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;
  - 9) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m<sup>2</sup>;
  - 10) ustala się zasady realizacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 12 pkt 12.

5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działki: 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalną szerokość frontu działki: 20 m;
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego dróg w zakresie 80°-100°;
- 4) zasady ustalone w pkt 1 i 2 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, drogi wewnętrzne.

6. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym z zakazem zabudowy:

- 1) dla terenów zmeliorowanych - ustalenia według § 10 pkt 1;
- 2) obowiązują odpowiednio ustalenia według § 10 pkt 2 i pkt 4;
- 3) w zasięgu oddziaływania potencjalnego ponadnormatywnego komunikacji kołowej obowiązują ustalenia § 8 pkt 13;
- 4) zakazuje się lokowania usług handlu o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m<sup>2</sup>, usług związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów, nowej zabudowy zagrodowej, realizacji składów opału i odpadów oraz złomowisk.

7. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną, obowiązują odpowiednio ustalenia § 11.

8. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) obsługa komunikacyjna odpowiednio zgodnie z § 12;
- 2) dojazd do terenów dopuszcza się:
  - a) dla terenu 1U/KS od terenu 1KDL i 4KDL,
  - b) dla terenu 2U/KS od terenu 3KDL i 10KDL,
  - c) z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, o minimalnej szerokości 10m z zapewnieniem dwustronnego włączenia do układu komunikacyjnego lub wydzielenia placu do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m x 12,5 m dla drogi o jednostronnym włączeniu i dłuższej niż 60 m;
- 3) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych.

9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

nie ustala się.

10. 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 10%.

**§ 20. 1. Wyznacza się teren zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów: UP.**

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi, produkcja, składy i magazyny;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona oraz obiekty małej architektury;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu, stacja paliw i olejów opałowych, stacja LPG, stacja obsługi samochodów, parkingi, zachowany budynek mieszkalny wielorodzinny.

3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;
- 2) pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zachowuje się istniejące budynki dopuszczając ich wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, dostosowanie do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów
- 3) ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 8 pkt 3, 4, 5, 6, 7 i 10;
- 4) nakazuje się zaopatrzenie w energię cieplną poprzez zasilanie w sposób określony w § 11 pkt 9.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w obszarze w granicach wpisanych do rejestru zabytków obowiązują ustalenia zgodnie z § 9 pkt 2;
- 2) w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia zabytkowego parku podworskiego obowiązują ustalenia § 9 pkt 3.

5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy nieprzekraczalne z uwzględnieniem ustaleń § 7 pkt 1:
  - a) 10 m od strony dróg KDZ, 6KDL i 7KDL,
  - b) 13 m od strony drogi 8KDL,
  - c) z uwzględnieniem 20 m strefy ochrony konserwatorskiej otoczenia parku podworskiego;
- 2) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej;
- 3) ustalenie pkt 2 nie dotyczy budynków bezpośrednio związanych z usługami, sytuowanych wzdłuż wspólnej granicy z działką na której znajduje się budynek mieszkalny. W takim przypadku budynki bezpośrednio związane z usługami należy odsunąć na odległość 1,5 wysokości tych budynków z usługami (dotyczy ściany najbliższej tej granicy);
- 4) ustala się:
  - a) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na, co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej z zabudową mieszkaniową,
  - b) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na, co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej z zabudową usług, produkcji, składów i magazynów,
  - c) minimalną intensywność zabudowy na 0,01,
  - d) maksymalną intensywność zabudowy na 2,8 dla kondygnacji nadziemnych i podziemnych, a 2,4 tylko dla kondygnacji nadziemnych,



- e) maksymalną wysokość zabudowy na 20 m, w tym:
- 20 m dla budynków usług, produkcji i magazynów,
  - 12 m dla budynków usług i dla budynku mieszkalnego w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia parku podworskiego,
  - 3,5 m dla parterowych portierni, 6,5 m dla budynków gospodarczych i garaży,
- f) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi i masztów oświetleniowych,
- g) dopuszcza się posadowienie budynków do jednej kondygnacji podziemnej;
- 5) w zakresie geometrii dachów:
- a) ustala się dachy o kącie nachylenia do 42°,
  - b) dopuszcza się zastosowanie innych niestandardowych rozwiązań geometrii dachów, a także montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków;
- 6) w zakresie rozwiązań kolorystyki elewacji i pokrycia dachów budynku:
- a) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji: kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach. Dopuszcza się materiały elewacyjne o naturalnych kolorach, w szczególności: z aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, nie barwionego drewna, nie barwionego betonu, cegły oraz przeszklenia elewacji,
  - b) dopuszcza się pokrycie dachów innych niż płaskie (do 12°) dachówką ceramiczną lub jej imitacją, materiałami tradycyjnymi takimi, jak: drewno, blacha,
  - c) dopuszcza się kolorystykę stanowiącą logo inwestycji lub inwestora;
- 7) ogrodzenia – ustalenia według § 7 pkt 2;
- 8) tablice i urządzenia reklamowe – ustalenia według § 7 pkt 3;
- 9) portiernie – ustalenia według § 7 pkt 4;
- 10) w zakresie realizacji usług i produkcji ustala się:
- a) w szczególności: handel detaliczny, ekspozycyjny, usługi hotelowe, gastronomiczne, biura i pośrednictwo finansowe, usługi poczty i telekomunikacji, usługi zdrowia, kancelarie, usługi sportu, turystyki i rekreacji, usługi kultury, drobne usługi rzemieślnicze takie jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku i naprawy serwisowe, centrum kongresowo-konferencyjne, usługi nauki,
  - b) usługi handlu w oddzielnych budynkach do 2000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;
- 11) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000 m<sup>2</sup>;
- 12) ustala się zasady realizacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 12 pkt 12.
6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem, miejscowym, ustala się:
- 1) minimalną powierzchnię działki: 2000 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalną szerokość frontu działki: 20 m;
  - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 80°-100°;
  - 4) zasady ustalone pkt 1 i 2 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub pod drogi wewnętrzne.
7. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym z zakazem zabudowy:
- 1) dla terenów zmeliorowanych ustalenia zgodnie z § 10 pkt 1;

- 2) obowiązują odpowiednio ustalenia według § 10 pkt 2 i pkt 4;
- 3) obowiązują ustalenia § 10 pkt 5 lit. a oraz ust. 10 pkt 2;
- 4) zakazuje się lokowania na działce budowlanej zabudowy zagrodowej;
- 5) zakazuje się lokowania usług handlu o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m<sup>2</sup>, usług związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów oraz złomowisk.

8. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną, obowiązują odpowiednio zgodnie z § 11.

9. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) obsługa komunikacyjna odpowiednio zgodnie z § 12;
- 2) dojazd do terenu dopuszcza się:
  - a) odpowiednio od terenu KDZ, 6KDL, 7KDL lub 8KDL;
  - b) z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, o minimalnej szerokości 10m z zapewnieniem dwustronnego włączenia do układu komunikacyjnego lub wydzielenia placu do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m x 12,5 m dla drogi o jednostronnym włączeniu i dłuższej niż 60 m;
- 3) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych.

10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:

- 1) do czasu realizacji przeznaczenia ustalonego planem dopuszcza się parkingi, pola kolektorów słonecznych;
- 2) do czasu skablowania lub zmiany przebiegu istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV, ustala się uwzględnienie ograniczeń w inwestowaniu w pasie po 5 m od osi linii na stronę - w pasie technologicznym wymagane jest zachowanie warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji linii, ustalonych w przepisach odrębnych.

11. 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 10%.

**§ 21. 1.** Wyznacza się teren zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> : **UP/UC**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi, produkcja, składy i magazyny, centra logistyczne, stacja paliw i olejów opałowych, stacja LPG, stacja obsługi samochodów, obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleni urządzona oraz obiekty małej architektury;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu, parkingi, ciąg pieszo-rowerowy wzdłuż rowu 2WS.

3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) wyznacza się na rysunku planu strefę dopuszczalnej lokalizacji dominanty wysokościowej;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;
- 3) ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 8 pkt 3, 4, 5, 6, 7 i pkt 10;
- 4) nakazuje się zaopatrzenie w energię ciepłą poprzez zasilanie w sposób określony w § 11 pkt 9.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: w terenie UP/UC zabytek archeologiczny (stanowisko archeologiczne nr AZP 59-62/49) obowiązują ustalenia § 9 pkt 6.

5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy nieprzekraczalne z uwzględnieniem ustaleń § 7 pkt 1:
  - a) 10 m od strony dróg KDZ i 5KDL,
  - b) 1,5 m od strony terenów 1WS i 2WS;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków ze ścianą bez otworów przy granicy lub w odległości 1,5m od granicy sąsiedniej działki budowlanej;
- 3) ustala się:
  - a) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na, co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej,
  - b) minimalną intensywność zabudowy: 0,01,
  - c) maksymalną intensywność zabudowy: na 2,8 dla kondygnacji nadziemnych i podziemnych, a 2,4 tylko dla kondygnacji nadziemnych,
  - d) maksymalną wysokość zabudowy na 40 m, w tym:
    - 20 m dla budynków usług, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
    - 3,5 m dla parterowych portierni, 6,5 m dla budynków gospodarczych i garaży,
    - w strefie dopuszczalnej lokalizacji dominanta wysokościowa do 40 m,
  - e) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi i masztów oświetleniowych,
  - f) dopuszcza się posadowienie budynków do jednej kondygnacji podziemnej;
- 4) w zakresie geometrii dachów:
  - a) ustala się dachy o kącie nachylenia do 42°,
  - b) dopuszcza się zastosowanie niestandardowych rozwiązań geometrii dachów, a także montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków;
- 5) w zakresie rozwiązań kolorystyki elewacji i pokrycia dachów budynku:
  - a) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków: kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach. Dopuszcza się materiały o naturalnych kolorach, w szczególności: z aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, nie barwionego drewna, nie barwionego betonu, cegły oraz przeszklenia elewacji,
  - b) dopuszcza się pokrycie dachów innych niż płaskie (do 12°) dachówką ceramiczną lub jej imitacją, materiałami tradycyjnymi takimi, jak: drewno, blacha,
  - c) dopuszcza się kolorystykę stanowiącą logo inwestycji lub inwestora;
- 6) ogrodzenia – ustalenia według § 7 pkt 2;
- 7) tablice i urządzenia reklamowe – ustalenia według § 7 pkt 3;
- 8) portiernie – ustalenia według § 7 pkt 4;
- 9) w zakresie realizacji usług i produkcji, ustala się:
  - a) w szczególności: handel detaliczny, hurtowy, usługi motoryzacyjne, usługi hotelowe, gastronomiczne, składowanie i magazynowanie, biura i pośrednictwo finansowe, transport, usługi poczty i telekomunikacji, usługi zdrowia, biura, kancelarie, usługi sportu, turystyki i rekreacji, usługi nauki, usługi kultury, w tym: wystawy, ekspozycje, pracownie artystyczne, drobne usługi rzemieślnicze takie jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku i naprawy serwisowe,
  - b) centrum handlowe,
  - c) centrum kongresowo-konferencyjne,

d) produkcja wysokich technologii, projektowanie i produkcja systemów elektronicznych;

10) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000 m<sup>2</sup>;

11) ustala się zasady realizacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 12 pkt 12.

6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem, miejscowym, ustala się:

1) minimalną powierzchnię działki: 2000 m<sup>2</sup>;

2) minimalną szerokość frontu działki: 20 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 80°-100°;

4) zasady ustalone w pkt 1 i 2 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub pod drogi wewnętrzne.

7. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym z zakazem zabudowy:

1) dla terenów zmeliorowanych - ustalenia według § 10 pkt 1;

2) obowiązują odpowiednio ustalenia według § 10 pkt 2, pkt 3 i pkt 4;

3) obowiązują ustalenia § 10 pkt 5 lit. a oraz ust. 10 pkt 2;

4) w zasięgu oddziaływania potencjalnego ponadnormatywnego komunikacji kołowej obowiązują ustalenia § 8 pkt 13;

5) zakazuje się lokowania usług związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów, zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej, realizacji składów opału i odpadów oraz złomowisk.

8. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną odpowiednio zgodnie z § 11.

9. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązują następujące ustalenia:

1) obsługa komunikacyjna odpowiednio zgodnie z § 12;

2) dojazd do terenu dopuszcza się:

a) odpowiednio od terenu KDZ i 5KDL;

b) z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, o minimalnej szerokości 10m z zapewnieniem dwustronnego włączenia do układu komunikacyjnego lub wydzielenia placu do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m x 12,5 m dla drogi o jednostronnym włączeniu i dłuższej niż 60 m;

3) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych.

10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1) parkingi, panele słoneczne na okres do realizacji docelowej funkcji;

2) do czasu skablowania lub zmiany przebiegu istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV, ustala się uwzględnienie ograniczeń w inwestowaniu w pasie po 5m od osi linii na stronę - w pasie technologicznym wymagane jest zachowanie warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji linii, ustalonych w przepisach odrębnych.

11. 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 10%.

**§ 22. 1.** Wyznacza się tereny zabudowy usługowej i zieleni urządzonej – **1U/ZU, 2U/ZU i 3U/ZU.**

2. Dla terenów, o którym mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi, a w szczególności: na terenie 2U/ZU interdyscyplinarne centrum innowacji;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzone oraz obiekty małej architektury;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu, kablowa linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110kV zgodnie z rysunkiem planu, ciągi pieszo-rowerowe, produkcja wysokich technologii, projektowanie i produkcja systemów elektronicznych.

3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz wymagania wynikające z kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) ustala się zagospodarowanie zielenią urządzonej z powierzchniami wodnymi wszystkich niezabudowanych powierzchni terenu;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;
- 3) ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 8 pkt 3, 4, 5, 6, 7, 9 i 10;
- 4) nakazuje się zaopatrzenie w energię ciepłą poprzez zasilanie w sposób określony w § 11 pkt 9.

4. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy nieprzekraczalne z uwzględnieniem ustaleń § 7 pkt 1. Wyznacza się strefy zabudowy:
  - a) dla terenu 1U/ZU: 10 m od dróg 2KDG i 4KDL oraz wzdłuż zachodniej i południowej granicy terenu 1U/ZU (jedna strefa zabudowy),
  - b) dla terenu 2U/ZU: 10 m od drogi 4KDL i zmienna od 8 m do 60 m zgodnie z rysunkiem planu, od granic terenu 2U/ZU (dwie strefy zabudowy),
  - c) dla terenu 3U/ZU: wzdłuż zachodniej granicy terenu 3U/ZU oraz nie mniej niż 6 m od pozostałych granic terenu 3U/ZU (jedna strefa zabudowy);
- 2) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej;
- 3) ustala się:
  - a) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na, co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej,
  - b) minimalną intensywność zabudowy na 0,01,
  - c) maksymalną intensywność zabudowy na 0,4 dla kondygnacji nadziemnych, a 0,6 dla kondygnacji nadziemnych i podziemnych,
  - d) maksymalną wysokość zabudowy na 30 m, w tym:
    - 25 m dla budynków usług,
    - 6,5 m dla budynków gospodarczych i garaży,
    - 3,5 m dla parterowych portierni,
  - e) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi i masztów oświetleniowych;
- 4) w zakresie geometrii dachów:
  - a) ustala się dachy o kącie nachylenia do 42°,
  - b) dopuszcza się zastosowanie niestandardowych rozwiązań geometrii dachów oraz montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków;
- 5) zakresie rozwiązań kolorystyki elewacji i pokrycia dachu budynku:

- a) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków: kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach. Dopuszcza się materiały o naturalnych kolorach, w szczególności: z aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, nie barwionego drewna, nie barwionego betonu, cegły oraz przeszklenia elewacji,
  - b) dopuszcza się pokrycie dachów innych niż płaskie (do 12°) dachówką ceramiczną lub jej imitacją, materiałami tradycyjnymi takimi, jak: drewno, blacha,
  - c) dopuszcza się kolorystykę stanowiącą logo inwestycji lub inwestora;
- 6) ogrodzenia – ustalenia według § 7 pkt 2;
  - 7) tablice i urządzenia reklamowe – ustalenia według § 7 pkt 3;
  - 8) portiernie – ustalenia według § 7 pkt 4;
  - 9) w zakresie realizacji usług, ustala się:
    - a) w szczególności: usługi nauki, oświaty, usługi informatyczne, centrum kongresowo-konferencyjne, usługi hotelowe, gastronomiczne, biura i pośrednictwo finansowe, usługi poczty i telekomunikacji, usługi zdrowia, kancelarie, usługi sportu, turystyki i rekreacji, usługi kultury,
    - b) usługi handlu do 300 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;
  - 10) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 2000 m<sup>2</sup>;
  - 11) ustala się zasady realizacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 12 pkt 12.

5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działki na 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalną szerokość frontu działki na 30 m a dla działek z sięgaczem na 5 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 80°-100°;
- 4) zasady ustalone pkt 1 i 2 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub pod drogi wewnętrzne.

6. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym z zakazem zabudowy:

- 1) obowiązują odpowiednio ustalenia według § 10 pkt 2 i pkt 4;
- 2) wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV i stacji 15/0,4kV obowiązują ustalenia według § 10 pkt 5 lit. a;
- 3) w terenie 1U/ZU planowana kablowa linia wysokiego napięcia 110kV obowiązują ustalenia według § 10 pkt 5 lit. b;
- 4) w zasięgu oddziaływania potencjalnego ponadnormatywnego komunikacji kołowej obowiązują ustalenia § 8 pkt 13;
- 5) zakazuje się lokowania usług związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów, zabudowy zagrodowej oraz złomowisk.

7. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną: obowiązują odpowiednio ustalenia według § 11.

8. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) obsługa komunikacyjna odpowiednio zgodnie z § 12;
- 2) dojazd do terenu dopuszcza się:
  - a) dla terenu 1U/ZU od terenu 4KDL,
  - b) dla terenu 2U/ZU od terenu 4KDL i 2KDW,
  - c) dla terenu 3U/ZU od terenu 2KDW;

d) z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, o minimalnej szerokości 10m z zapewnieniem dwustronnego włączenia do układu komunikacyjnego lub wydzielenia placu do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m x 12,5 m dla drogi o jednostronnym włączeniu i dłuższej niż 60 m,

e) obsługę poprzez sięgacze;

3) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych.

9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:

nie ustala się.

10. 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%.

**§ 23. 1. Wyznacza się tereny zieleni naturalnej: 1Z, 2Z, 3Z, 4Z i 5Z.**

2. Dla terenów, o którym mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: nieurządzona zieleń łąkowa, zadrzewienia;

2) przeznaczenie dopuszczalne: na terenach 1Z i 2Z kablowa linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110kV zgodnie z rysunkiem planu i turbina wodna, ciągi pieszo-rowerowe, ścieżki dydaktyczne, wody powierzchniowe - stawy i rowy, pas eksploatacyjny rzeki Mrowni (rzeka poza obszarem planu), a na terenach 3Z, 4Z i 5Z zbiorniki wodne - stawy.

3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady zagospodarowania terenu:

1) ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 8 pkt 1 i pkt 10;

2) dopuszcza się ogrodzenia ażurowe wyłącznie wzdłuż granic terenów Z z zachowaniem tuneli ekologicznych;

3) ustala się odtworzenie zbiorników wodnych – stawów oraz dopuszcza kształtowanie ich brzegów;

4) nakaz zachowania oznaczonego na rysunku planu rowu;

5) zakazuje się sytuowania tablic i urządzeń reklamowych;

6) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszo-rowerowych zgodnie z rysunkiem planu.

4. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym z zakazem zabudowy:

1) wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV obowiązują ustalenia według § 10 pkt 5 lit. a;

2) w granicy strefy ochrony konserwatorskiej otoczenia zabytkowego parku podworskiego obowiązują ustalenia § 9 pkt 3 lit. a (tereny 4Z i 5Z).

5. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną, obowiązują odpowiednio ustalenia według § 11.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów obowiązują następujące ustalenia:

1) obsługa komunikacyjna odpowiednio zgodnie z § 12;

2) dojazd do terenów:

a) do terenu 1Z poprzez teren UC/UP,

b) do terenu 2Z poprzez tereny ZU, UP/UC i 1WS,

c) do terenu 3Z i 5Z od terenu KDZ,

d) do terenu 4Z od terenu KDZ i 8KDL.

7. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:

nie określa się.

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%.

**§ 24. 1.** Wyznacza się teren zabytkowego parku podworskiego: **ZP**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń zabytkowego parku podworskiego ze stawami i rowami oraz dworem i kaplicą;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona oraz obiekty małej architektury;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) w dworze funkcja mieszkaniowa, usługi, w szczególności: usługi kultury, wypoczynku i rekreacji, gastronomi, nauki, oświaty, ochrony zdrowia i opieki społecznej,
  - b) w parku terenowe urządzenia sportu i rekreacji.

3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 8 pkt 1, 3, 4, 5, 6, 7, 10 i pkt 11;
- 2) nakazuje się zaopatrzenie w energię ciepłą poprzez zasilanie w sposób określony w § 11 pkt 9;
- 3) oznacza się drzewo pomniki przyrody i ustala jego ochronę zgodnie z § 8 pkt 2;
- 4) wskazuje się pojedyncze drzewo do zachowania;
- 5) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczony na rysunku planu teren ZP do określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy, wskaźników zagospodarowania terenu oraz ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ustala się:

- 1) ochronę dworu i zabytkowego parku podworskiego wpisanych do rejestru zabytków zgodnie z § 9 pkt 1 i pkt 2;
- 2) ochronę budynku kaplicy - obiektu o charakterze zabytkowym - ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków z uwzględnieniem ustaleń § 9 pkt 4;
- 3) w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia parku podworskiego obowiązują ustalenia § 9 pkt 3;
- 4) zakaz realizacji nowej zabudowy naruszającej charakter zabytkowego założenia;
- 5) zachowanie istniejących budynków zgodnie z warunkami, o których mowa w pkt 1, 2, 3 i 4;
- 6) rewaloryzację założenia parkowego: uczytelnienie oryginalnych, historycznych struktur przestrzennych, kompozycji parku, istniejącego drzewostanu, systemu stawów rybnych, realizację obiektów małej architektury, ogrodzeń ażurowych, miejsc do parkowania z uwzględnieniem ustaleń § 9 pkt 1 i 2;
- 7) ochronę wód powierzchniowych poprzez:
  - a) zakaz podejmowania działań prowadzących do zmniejszania lustra wody w stawach z dopuszczeniem kształtowania linii brzegów,
  - b) nakaz doprowadzenia wód w zbiornikach, do jakości dopuszczalnej w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego,
  - c) nakaz zachowania oznaczonego na rysunku planu rowu;
- 8) oznacza się osie kompozycyjno-widokowe;
- 9) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na, co najmniej 95% powierzchni terenu ZP;
- 10) ogrodzenia – ustalenia według § 7 pkt 2;



- 11) zakazuje się sytuowania tablic i urządzeń reklamowych;
- 12) obowiązują ustalenia według § 10 pkt 3.

5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działki na 9000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalną szerokość frontu działki na 300 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 80°-100°;
- 4) zasady ustalone pkt 1 i 2 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną.

6. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną, obowiązują odpowiednio ustalenia według § 11. Ustala się zakaz realizacji napowietrznych sieci infrastruktury technicznej oraz nakaz przebudowy istniejących linii na kablowe.

7. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dojazd do terenu ustala się od terenu 8KDL i dopuszcza od terenu KDZ.
- 2) zasady realizacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania zgodnie z § 12 pkt 12.

8. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:  
nie określa się.

9. 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 10%.

**§ 25. 1.** Wyznacza się teren zieleni urządzonej **ZU**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: parkingi, urządzenia budowlane, drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu, kablowa linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110kV zgodnie z rysunkiem planu.

3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustala się zagospodarowanie zielenią urządzonej wszystkich nieutwardzonych powierzchni terenu;
- 2) ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 8 pkt 1, 6 i 10.

4. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na, co najmniej 80% powierzchni działki budowlanej;
- 2) ogrodzenia ustalenia według § 7 pkt 2;
- 3) tablice i urządzenia reklamowe ustalenia według § 7 pkt 3;
- 4) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 3000 m<sup>2</sup>.

5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działki: 3000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalną szerokość frontu działki: 35 m;
- 3) kąt położenia granicy wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 80°-100°;
- 4) zasady ustalone w pkt 1 i 2 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, drogi wewnętrzne.

6. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym z zakazem zabudowy:

- 1) dla terenów zmeliorowanych - ustalenia według § 10 pkt 1;
- 2) obowiązują ustalenia według § 10 pkt 3.
- 3) obowiązują ustalenia § 10 pkt 5 lit. a oraz ust. 9;
- 4) wzdłuż planowanej kablowej wysokiego napięcia 110kV obowiązują ustalenia według § 10 pkt 5 lit b.

7. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną, obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 11.

8. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) obsługa komunikacyjna odpowiednio zgodnie z § 12;
- 2) dojazd do terenu dopuszcza się:
  - a) od terenu 5KDL,
  - b) z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, o minimalnej szerokości 10m z zapewnieniem dwustronnego włączenia do układu komunikacyjnego lub wydzielenia placu do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m x 12,5 m dla drogi o jednostronnym włączeniu i dłuższej niż 60 m.

9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu skablowania lub zmiany przebiegu istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV, ustala się uwzględnienie ograniczeń w inwestowaniu w pasie po 5m od osi linii na stronę - w pasie technologicznym wymagane jest zachowanie warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji linii, ustalonych w przepisach odrębnych.

10. 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 10%.

**§ 26. 1. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych: 1 WS, 2WS i 3WS.**

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe - rowy;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia wodne, drogowe obiekty inżynierskie.

3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

ustala się zakaz realizacji ogrodzeń oraz tablic i urządzeń reklamowych.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ustala się:

w granicy strefy ochrony konserwatorskiej otoczenia zabytkowego parku podworskiego obowiązują ustalenia § 9 pkt 3 lit. a (teren 3WS).

5. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną, obowiązują odpowiednio ustalenia według § 11.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dojazd do terenu 1WS od terenu 5KDL;
- 2) do terenu 2WS i 3WS od terenu KDZ.

7. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:  
nie określa się.

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%.

**§ 27. 1. Wyznacza się teren zieleni urządzonej z dopuszczeniem usług sportu, rekreacji i wypoczynku oraz tereny wód powierzchniowych : 1ZU/WS, 2ZU/WS, 3ZU/WS, 4ZU/WS i 5ZU/WS.**

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzone z wodami powierzchniowymi – stawami rowami;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzone oraz obiekty małej architektury;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: terenowe usługi sportu, rekreacji i wypoczynku, na terenie 5ZU/WS, w wyznaczonej strefie zabudowy, usługi hotelowe i gastronomia, parkingi, drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu.

3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustala się zagospodarowanie zielenią urządzoną i powierzchniami wodnymi wszystkich niezabudowanych powierzchni terenu;
- 2) dopuszcza się kształtowanie brzegów stawów i realizację pomostów rekreacyjnych;
- 3) w wyznaczonej strefie zabudowy dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;
- 4) ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 8 pkt 3, 4, 5, 6, 7 i 10;
- 5) nakazuje się zaopatrzenie w energię ciepłą poprzez zasilanie w sposób określony w § 11 pkt 9;
- 6) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczone na rysunku planu tereny ZU/WS do określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

4. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) sytuowanie zabudowy, z uwzględnieniem ustaleń § 7 pkt 1. W terenie 5ZU/WS, zgodnie z rysunkiem planu, wyznacza się dwie strefy zabudowy;
- 2) ustala się:
  - a) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na, co najmniej 80% powierzchni działki budowlanej,
  - b) minimalną intensywność zabudowy na 0,01,
  - c) maksymalną intensywność zabudowy: na 0,4 dla kondygnacji nadziemnych,
  - d) maksymalną wysokość zabudowy na 25 m, w tym:
    - 10,5 m dla budynków usług,
    - 6,5 m dla budynków gospodarczych i garaży,
  - e) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi i masztów oświetleniowych;
- 3) w zakresie geometrii dachów:
  - a) ustala się dachy o kącie nachylenia do 42°,
  - b) dopuszcza się zastosowanie niestandardowych rozwiązań geometrii dachów oraz montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków;
- 4) w zakresie rozwiązań, kolorystyki elewacji i pokrycia dachu budynku:
  - a) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków: kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach. Dopuszcza się materiały elewacyjne o naturalnych kolorach, w szczególności: z aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, nie barwionego drewna, nie barwionego betonu, cegły oraz przeszklenia elewacji,
  - b) dopuszcza się pokrycie dachów innych niż płaskie (do 12°) dachówką ceramiczną lub jej imitacją, materiałami tradycyjnymi takimi, jak: drewno, blacha,
  - c) dopuszcza się kolorystykę stanowiącą logo inwestycji lub inwestora;

- 5) ogrodzenia ustalenia według § 7 pkt 2;
- 6) tablice i urządzenia reklamowe ustalenia według § 7 pkt 3;
- 7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 3000 m<sup>2</sup>;
- 8) ustala się zasady realizacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 12 pkt 12.

5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działki: 3000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalną szerokość frontu działki: 35 m, a dla działek z sięgaczem na 5 m;
- 3) kąt położenia granicy wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 80°-100°;
- 4) zasady ustalone w pkt 1 i 2 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, drogi wewnętrzne.

6. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym z zakazem zabudowy:

- 1) dla terenów zmeliorowanych obowiązują ustalenia według § 10 pkt 1;
- 2) wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV obowiązują ustalenia według § 10 pkt 5 lit. a;
- 3) w zasięgu oddziaływania potencjalnego ponadnormatywnego komunikacji kołowej obowiązują ustalenia § 8 pkt 13;
- 4) zakazuje się lokowania usług związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów, zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej oraz złomowisk;
- 5) w strefie bezpieczeństwa gazociągu średniego ciśnienia obowiązują ustalenia § 10 pkt 6.

7. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną, obowiązują odpowiednio ustalenia zgodne z § 11.

8. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) obsługa komunikacyjna odpowiednio zgodnie z § 12;
- 2) dojazd do terenów dopuszcza się, odpowiednio:
  - a) dla terenu 1ZU/WS od terenu 4KDL, 2KDW; dla terenu 2ZU/WS od terenu 10KDL; dla terenu 3ZU/WS od terenu 10KDL i 3KDW; dla terenu 4ZU/WS od terenu 5KDL i 2KDW; dla terenu 5ZU/WS od terenu 3KDW i 4KDW,
  - b) z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, o minimalnej szerokości 5 m,
  - c) obsługę poprzez sięgacze;
- 3) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych.

9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

nie określa się.

10. 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 10%.

**§ 28. 1. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW.**

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie: komunikacja drogowa – drogi wewnętrzne.

3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się zagospodarowanie zielenią urządzoną wszystkich powierzchni nie wykorzystanych pod urządzenia drogowe i infrastrukturę techniczną;
- 2) ustala się szerokość dróg KDW w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) dla terenu 1KDW zmienną od 12 m do 15 m,
  - b) dla terenu 2KDW zmienną od 10 m do 25 m,
  - c) dla terenu 3KDW 10 m,
  - d) dla terenu 4KDW zmienną od 7 m do 12 m;
- 3) w liniach rozgraniczających dróg KDW dopuszcza się:
  - a) lokowanie dodatkowych elementów układu komunikacyjnego, w tym ścieżki pieszo-rowerowej, pasów postojowych oraz obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego,
  - b) sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 4) nakazuje się zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, ścieżki pieszo-rowerowej w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 5) określa się minimalną szerokość pasa ruchu w drogach KDW na 2,5m dopuszczając korekty zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) ustala się przekrój jednojezdniowy;
- 7) ustala się zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń na terenach KDW;
- 8) ustala się powiązania:
  - a) drogi 1KDW z drogą 1KDL,
  - b) drogi 2KDW z drogą 3KDW pod drogą 2KDG,
  - c) drogi 3KDW z drogą 2KDW pod drogą 2KDG i z drogą 10KDL,
  - d) drogi 4KDW z drogą 10KDL.

4. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym z zakazem zabudowy:

- 1) dla terenów zmeliorowanych - ustalenia według § 10 pkt 1;
- 2) w strefie bezpieczeństwa gazociągu średniego ciśnienia ustalenia według § 10 pkt 6.

5. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: dla terenu 1KDW dopuszcza się parkingi do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego.

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 0,1 %.

**§ 29. 1.** Wyznacza się tereny komunikacji drogowej publicznej drogi klasy głównej: odcinki **1 KDG** i **2KDG**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie: komunikacja drogowa – droga publiczna klasy głównej - odcinki planowanej Zachodniej Obwodnicy Grodziska Mazowieckiego.

3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony wartości środowiska i przyrody oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8 pkt 12;
- 2) ustala się szerokość drogi KDG w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) dla terenu 1KDG(część drogi) zmienna do 13 m,
  - b) dla terenu 2KDG zmienna od 25 do 46 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w liniach rozgraniczających drogi KDG dopuszcza się:

- a) lokowanie dodatkowych elementów układu komunikacyjnego, w tym ścieżki pieszo-rowerowej oraz obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, ekranów akustycznych,
  - b) lokowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym planowanej kablowej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV,
  - c) planowany kolektor sanitarny;
- 4) nakazuje się zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, ścieżek pieszo-rowerowych w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
  - 5) parametry geometryczne i funkcjonalne rozwiązania drogi (w tym jej dostępność) winny uwzględniać wymogi przepisów odrębnych dla dróg wojewódzkich klasy głównej;
  - 6) dopuszcza się przekrój dwujezdniowy lub jednojezdniowy;
  - 7) określa się minimalną szerokość pasa ruchu w drodze KDG (teren 1KDG i 2KDG) według parametrów dla drogi głównej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
  - 8) ustala się zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń na terenach 1KDG i 2KDG;
  - 9) ustala się powiązania drogi KDG (teren 1KDG i 2KDG) z węzłem „Grodzisk” (poza obszarem planu) oraz drogami 4KDL i 10KDL.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: w terenie zabytek archeologiczny wpisany do rejestru zabytków pod nr AZP 58-62/6: obowiązują ustalenia § 9 pkt 5.

5. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym z zakazem zabudowy:

- 1) dla terenów zmeliorowanych obowiązują ustalenia według § 10 pkt 1;
- 2) wzdłuż planowanej kablowej sieci elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV obowiązują ustalenia § 10 pkt 5 lit. b.

6. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji części drogi KDG (teren 2KDG) dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu.

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 0,1%.

**§ 30. 1.** Wyznacza się teren komunikacji drogowej – publicznej drogi klasy zbiorczej: **KDZ**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie: komunikacja drogowa – droga publiczna klasy zbiorczej.

3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio § 8 pkt 10 i 12;
- 2) ustala się szerokość drogi KDZ w liniach rozgraniczających na 20m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w liniach rozgraniczających drogi KDZ dopuszcza się:
  - a) lokowanie dodatkowych elementów układu komunikacyjnego, w tym ścieżki pieszo-rowerowej, pasów postojowych oraz obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego na warunkach określonych w przepisach odrębnych dotyczących dróg publicznych,
  - b) lokowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej oraz rowy odwadniające,
  - c) rów skanalizowany;
- 4) nakazuje się zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, ścieżki pieszo-rowerowej w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 5) określa się minimalną szerokość pasa ruchu w drodze KDZ, w obszarze planu, na 2,75 m dopuszczając korekty zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 6) określa się minimalną szerokość pasa ruchu w drodze KDZ według parametrów dla drogi zbiorczej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 7) dopuszcza się przekrój dwujezdniowy lub jednojezdniowy;
- 8) ustala się zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń na terenach KDZ dopuszczając lokalizowanie elementów gminnego systemu informacji przestrzennej;
- 9) ustala się: powiązania drogi KDZ z drogami 5KDL i 6KDL poprzez skrzyżowania w poziomie terenu.

4. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym z zakazem zabudowy:

- 1) dla terenów zmeliorowanych - ustalenia według § 10 pkt 1;
- 2) obowiązują ustalenia według § 10 pkt 3;
- 3) wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV obowiązują ustalenia według § 10 pkt 5 lit. a.

5. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:  
nie ustala się.

6. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: na poziomie: 0,1 %.

**§ 31. 1.** Wyznacza się tereny komunikacji drogowej publicznych dróg klasy lokalnej: **1 KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL** (droga nr 150211W), **8KDL** (droga nr 1508W), **9KDL, 10 KDL** (część drogi nr 579).

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie: komunikacja drogowa – drogi publiczne klasy lokalnej.

3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8 pkt 10 i 12;
- 2) nakazuje się zagospodarowanie zielenią urządzoną wszystkich powierzchni nie wykorzystanych pod urządzenia drogowe i infrastrukturę techniczną;
- 3) ustala się szerokość dróg KDL w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) dla terenu 1KDL zmienna od 2 m do 22 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dla terenu 2KDL 15 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) dla terenu 3KDL zmienna od 15 m do 20 m,
  - d) dla terenu 4KDL zmienna od 15 m do 20 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) dla terenu 5KDL 15 m,
  - f) dla terenu 6KDL 12 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
  - g) dla terenu 7KDL zmienna do 12 m,
  - h) dla terenu 8KDL zmienna od 12 m do 18 m,
  - i) dla terenu 9KDL 17 m,
  - j) dla terenu 10KDL zmienna od 17 m do 26 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) w liniach rozgraniczających dróg KDL dopuszcza się:
  - a) lokowanie dodatkowych elementów układu komunikacyjnego, w tym ścieżki pieszo-rowerowej, pasów postojowych oraz obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego,

- b) lokowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym planowanej kablowej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV (w drogach 1KDL, 4 KDL i 5KDL),
- c) realizacji skanalizowanego rowu w drodze 5KDL;
- 5) nakazuje się zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, ścieżki pieszo-rowerowej w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 6) określa się minimalną szerokość pasa ruchu w drogach KDL, w obszarze planu, według parametrów dla dróg lokalnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 7) dopuszcza się przekrój jednojezdniowy lub dwujezdniowy;
- 8) ustala się zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń na terenach KDL;
- 9) ustala się powiązania:
  - a) drogi 1KDL z drogą 2KDL (poza obszarem planu) pod wiaduktem drogi KDG,
  - b) drogi 1KDL z drogą 4KDL poprzez skrzyżowania w poziomie terenu,
  - c) drogi 1KDL z drogą 1KDW,
  - d) drogi 2KDL z drogą 1KDL (poza obszarem planu) pod wiaduktem drogi KDG,
  - e) drogi 2KDL z drogą 3KDL odcinkiem poza obszarem planu,
  - f) drogi 3KDL z drogą 10KDL poprzez skrzyżowania w poziomie terenu,
  - g) drogi 3KDL z drogą 2KDL odcinkiem poza obszarem planu,
  - h) drogi 4KDL z drogami 2KDG, 1KDL i 5KDL poprzez skrzyżowania w poziomie terenu,
  - i) drogi 5KDL z drogami 4KDL i KDZ poprzez skrzyżowania w poziomie terenu,
  - j) drogi 6KDL z drogami KDZ i 7KDL poprzez skrzyżowania w poziomie terenu,
  - k) drogi 7KDL (w części w obszarze planu) z drogą 6KDL poprzez skrzyżowanie w poziomie terenu,
  - l) drogi 8KDL z drogą 7KDL odcinkiem poza obszarem planu poprzez skrzyżowanie w poziomie terenu,
  - m) drogi 9KDL z drogą 10KDL poprzez skrzyżowanie w poziomie terenu;
  - n) drogi 10KDL z drogą 9KDL, 3KDL i 2KDG poprzez skrzyżowanie w poziomie terenu,
- 10) nakazuje się zagospodarowanie zielenią urządzoną wszystkich powierzchni nie wykorzystanych pod urządzenia drogowe i infrastrukturę techniczną;
- 11) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wewnątrz terenu drogi.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: na części drogi 1KDL zabytek archeologiczny wpisany do rejestru zabytków pod nr AZP 58-62/6: obowiązują ustalenia § 9 pkt 5.

5. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym z zakazem zabudowy:

- 1) dla terenów zmeliorowanych - ustalenia według § 10 pkt 1;
- 2) obowiązują ustalenia według § 10 pkt 3.

6. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:  
nie określa się.

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 0,1%.

## **Rozdział 5. Przepisy końcowe**

**§ 32.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Grodziska Mazowieckiego.



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

Przewodnicząca Rady Miejskiej

**Joanna Wróblewska**



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 685/2014  
Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim  
z dnia 29 stycznia 2014 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu części wsi Natolin, części wsi Tłuste, części wsi Kłudno Stare, Części wsi Chlebnia w Gminie Grodzisk Mazowiecki**

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 jedn. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.), Rada Miejska w Grodzisku Mazowieckim stwierdza:

Projekt „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu części wsi Natolin, części wsi Tłuste, części wsi Kłudno Stare oraz części wsi Chlebnia w Gminie Grodzisk Mazowiecki” był dwukrotnie wyłożony do publicznego wglądu:

1. w okresie od dnia 26 sierpnia 2013r. do dnia 17 września 2013 r. i w wyznaczonym terminie zgłaszania uwag, czyli do dnia 3 października 2013 r. nie wpłynęła żadna uwaga,
2. w okresie od dnia 18 listopada 2013r. do dnia 10 grudnia 2013 r. i w wyznaczonym terminie zgłaszania uwag, czyli do dnia 31 grudnia 2013 r. nie wpłynęła żadna uwaga.

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

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr 685/2014  
Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim  
z dnia 29 stycznia 2014 r.

**Sposób realizacji inwestycji, z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zapisanych w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu części wsi Natolin, części wsi Tłuste, części wsi Kludno Stare, Części wsi Chlebnia w Gminie Grodzisk Mazowiecki”.**

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2012, poz. 647 z późn. zm.) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy: zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu części wsi Natolin, części wsi Tłuste, części wsi Kludno Stare oraz części wsi Chlebnia w Gminie Grodzisk Mazowiecki.

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

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują inwestycje realizowane samodzielnie przez Gminę zlokalizowane w obszarze planu w liniach rozgraniczającymi dróg gminnych.

**§ 2.** Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy w odniesieniu do niniejszego planu to:

- 1) utrzymanie dróg publicznych w granicach planu – drogi 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL i 7KDL;
- 2) utrzymanie sieci wodociągowej i sieci kanalizacyjnej;
- 3) przebudowa lub utrzymanie oświetlenia ulicznego znajdującego się na terenie objętym niniejszą uchwałą;
- 4) planowanie i organizacja zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe.

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

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą Prawo budowlane, ustawą Prawo zamówień publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, oraz przepisami w zakresie gospodarki komunalnej i ochrony środowiska;
- 2) sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępowaniem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki (określonej w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2013. poz. 1232 z późn. zm.), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu;
- 3) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (t.j. Dz. U. z 2012r. , poz. 1059 z późn. zm.);
- 4) realizacja i finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 2 odbywać się będzie na podstawie umów zainteresowanych stron.

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

2. Wydatki majątkowe gminy, wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy uchwała Rada Miejska w uchwale budżetowej.

3. Inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały budżetowej lub w Wieloletnie Prognozie Finansowej na lata 2014-2024.

**§ 5. 1.** Zadania w zakresie realizacji robót budowlanych przy drogach gminnych finansowane będą w całości lub w części z budżetu gminy oraz na podstawie porozumień z innymi podmiotami lub ze źródeł zewnętrznych.

2. Zadania z zakresu rozbudowy lub przebudowy sieci wodociągowej i kanalizacji finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001r. (t.j. Dz. U. z 2006r. Nr 123, poz. 858 z późn. zm.), w oparciu o wieloletnie plany finansowe.

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

## Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia, którego uprawnia Radę Miejską w Grodzisku Mazowieckim ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym oraz ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uchwała dotycząca uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu części wsi Natolin, części wsi Tłuste, części wsi Kłudno Stare oraz części wsi Chlebnia w Gminie Grodzisk Mazowiecki” jest zakończeniem procedury planistycznej sporządzania planu, podjętej na podstawie uchwały Nr 94/2011 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim dnia 30 marca 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu części wsi Natolin, części wsi Tłuste, części wsi Kłudno Stare oraz części wsi Chlebnia w Gminie Grodzisk Mazowiecki

Planem objęto tereny w miejscowościach Natolin, Tłuste, wsi Kłudno Stare oraz Chlebnia w Gminie Grodzisk Mazowiecki położone wzdłuż planowanej „Zachodniej obwodnicy Grodziska Mazowieckiego pomiędzy: południową granicą wsi Natolin a autostradą A-2 i węzłem autostradowym „Grodzisk” na północy, oraz pomiędzy drogą nr 759 od wschodu, a rzeką Mrowną od zachodu.

Projekt planu został sporządzony w celu:

1) ustalenia zasad kompozycji przestrzennej obszaru - wydzielenia dla poszczególnych części obszaru terenów przeznaczonych do zabudowy i zainwestowania przy jednoczesnej ochronie terenów otwartych (zielonych);

2) ochrony walorów krajobrazowych terenu zabytkowego parku podworskiego w Chlebni i terenów zieleni nad rzeką Mrowną;

3) ustalenia zasad zachowania i kształtowania zabudowy – zapewnienia warunków prawnych i przestrzennych dla rozwoju terenów aktywności gospodarczej i usług, w tym interdyscyplinarnego centrum innowacji z enklawami zabudowy mieszkaniowej i usługowej;

4) ochrony walorów przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych obszaru;

5) integracji przestrzennej i funkcjonalnej obszaru z terenami sąsiednimi poprzez utrwalenie istniejących oraz tworzenie nowych powiązań przestrzennych, kompozycyjnych, widokowych, przyrodniczych;

6) ustalenia zasad obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej.

Projekt planu (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu), sporządzony zgodnie z wymaganiami ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, rozporządzeń wykonawczych pozostałych przepisów odrębnych, zgodnie z art. 17 tej ustawy został poddany opiniowaniu i uzgadnianiu. Projekt planu został uzgodniony i zaopiniowany, w tym dla kilku enklaw gruntów klas chronionych uzyskano zgody na przeznaczenie na cele inwestycyjne, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. jedn. . Dz. U. z 2013 poz.1205).

Procedura sporządzenia planu została przeprowadzona 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 2013r. poz. 1235 z późn. zm.).

Projekt planu był dwukrotnie wyłożony do wglądu publicznego: po raz pierwszy w okresie od dnia 26 sierpnia 2013r. do dnia 17 września 2013 r. z wyznaczonym terminem zgłaszania uwag, do dnia 3 października 2013 r. oraz po raz drugi w okresie od dnia 18 listopada 2013r. do dnia 10 grudnia 2013 r. z wyznaczonym terminem zgłaszania uwag do dnia 31 grudnia 2013 r. Przeprowadzono publiczne dyskusje nad przyjętymi w nim rozwiązaniami.

W terminach określonych dla składania uwag nie zgłoszono uwag.

Przygotowany projekt uchwały zostaje przedłożony Radzie Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim do uchwalenia.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.) stwierdza się, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodzisk Mazowiecki, przyjętego uchwałą Nr 588/2010 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 3 marca 2010 r., zmienionego uchwałą Nr 337/2012 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 22 maja 2012 r.

Obszar objęty planem, w „Studium” wskazany jest jako obszar o przewadze terenów aktywności gospodarczej i usług, z enklawami zabudowy mieszkaniowej i usługowej, z zielenią ciągu ekologicznego wzdłuż rzeki Mrowni, z zielenią urządzonej oraz parkiem podworskim. W Studium w obszarze planu uwzględniono korytarze inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym i wojewódzkim: Autostrady A-2 z węzłem Grodzisk i Zachodniej obwodnicy Grodziska Mazowieckiego. Obszar objęty planem jest zainwestowany w wzdłuż dróg wojewódzkiej nr 759 i powiatowej nr 1508W.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w ramach uchwalenia planu Rada Miejska w Grodzisku Mazowieckim podejmuje również:

1) Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały;

2) Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały. Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, z uwzględnieniem zapisów odpowiednich przepisów odrębnych, rozstrzygnięcie to dotyczy wyłącznie zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej.

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

Procedura planistyczna sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia.