

76

UCHWAŁA Nr 278/2000

RADY MIEJSKIEJ W GRODZISKU MAZOWIECKIM

z dnia 27 września 2000 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
wsi Radonie.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 1996r. Nr 13, poz. 74 z późn. zm.), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.) oraz uchwały nr 282/97 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 29 stycznia 1997r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wsi Marynin, Opypy, Książenice, Zapole, Radonie, Chrzanów Mały i Chrzanów Duży, w związku z uchwałą nr 421/98 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 27 maja 1998r. w sprawie wykonania uchwały nr 282/97 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 29 stycznia 1997r., Rada Miejska w Grodzisku Mazowieckim uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Zakres obowiązywania planu

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Radonie, położonej w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zwany dalej w treści uchwały planem, w granicach administracyjnych sołectwa.

2. Celem regulacji zawartych w niniejszej uchwale jest przekształcenie terenów wsi Radonie w sposób umożliwiający:

- 1) wyznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej,
- 2) rozwijanie działalności różnorodnych podmiotów gospodarczych,
- 3) wyznaczenie obszarów ochrony środowiska naturalnego,
- 4) wyznaczenie obszarów ochrony środowiska kulturowego,
- 5) wyznaczenie podstawowego układu komunikacyjnego,
- 6) wyznaczenie głównych tras układu inżynierskiego z zachowaniem ładu przestrzennego przy minimalizacji konfliktów.

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

§ 2. Granice planu są wyznaczone na rysunku planu opracowanym w skali 1:2000 stanowiącym załącznik do 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 obowiązywania ustaleń planu,
- 2) orientacyjne linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) orientacyjne linie rozgraniczające ulic,
- 4) zwymiarowane odległości urządzeń i obiektów,
- 5) funkcje terenów przy użyciu oznaczeń literowych,
- 6) granice obszarów prawnie chronionych,
- 7) wskazane obiekty prawnie chronione,
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowych obiektów,
- 9) granice stref ochronnych,
- 10) oznaczenia miejsca usytuowania obiektów infrastruktury technicznej.

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

§ 4.1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały, stanowiącej przepis gminny, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) rysunku planu - należy przez to rozumieć załącznik graficzny stanowiący załącznik do niniejszej uchwały, opracowany na mapie sytuacyjno - wysokościowej w skali 1:2000, otrzymanej z kompilacji map zasadniczych w skali 1:500 i mapy ewidencyjnej wsi Radonie w skali 1:5000,

- 3) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej,
- 4) ustawie - należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r o zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 5) przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (art. 104 K.p.a.),
- 6) obszarze - należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu,
- 7) terenie - należy przez to rozumieć część obszaru planu z określonym przeznaczeniem, oznaczoną na rysunku planu specjalnym symbolem - literami i cyframi,
- 8) działce - należy przez to rozumieć wydzieloną część terenu lub nieruchomości, przeznaczoną pod zabudowę lub zainwestowanie w wyniku ustaleń planu, (istniejące granice nieruchomości wniesione są na rysunku planu orientacyjnie i wymagają wyznaczenia geodezyjnego),
- 9) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które obejmuje nie mniej niż 60% terenów zainwestowania działki,
- 10) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć inne przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe,
- 11) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być realizowane po spełnieniu, ustalonych w planie, warunków jego dopuszczenia,
- 12) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim. W szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje: zieleni projektowanej na dachach budynków oraz budowli naziemnych i podziemnych, nawierzchni żwirowych, grysowych i ażurowych. Typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny zieleni towarzyszące zabudowie, w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, powierzchniowe zbiorniki wodne,
- 13) terenach nieuciążliwej działalności gospodarczej - należy przez to rozumieć ograniczenie szkodliwego oddziaływania na środowisko do terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- 14) linii rozgraniczającej orientacyjnej i linii wydzielen wewnątrznych - należy przez to rozumieć granice terenów o różnym lub zbliżonym przeznaczeniu przedstawione na rysunku planu, których przebieg może być korygowany w procesie uzyskiwania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
- 15) linii rozgraniczającej ulic - należy przez to rozumieć granice terenów przeznaczonych pod komunikację, urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni, których przebieg może być korygowany w procesie uzyskiwania decyzji o warunkach rozbudowy i zagospodarowania terenu lub przy opracowaniu danych technicznych,
- 16) linii zabudowy nieprzekraczalnej - należy przez to rozumieć minimalną granicę sytuowania obiektów kubaturowych i infrastruktury technicznej w stosunku do linii rozgraniczających ulic i granic działki,
- 17) terenach realizacji celów publicznych - należy przez to rozumieć tereny, na których realizuje się obiekty budowlane służące celom publicznym w rozumieniu ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym i innych ustaw (obiekty oświaty, zdrowia, infrastruktury technicznej, komunikacja itp.),
- 18) usługach towarzyszących nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspakajanie podstawowych potrzeb ludności, a które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi (handel detaliczny, oświata, zdrowie, kultura, sport),
- 19) obiektach tymczasowych - należy przez to rozumieć wszystkie obiekty z wyjątkiem towarzyszących budowie i lokalizowanych na czas nie dłuższy niż czas budowy,
- 20) działkach zainwestowanych - należy przez to rozumieć działki z zabudową, która nie jest samowolą budowlaną w myśl przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane,
- 21) istniejącej parcelacji plombowej - należy przez to rozumieć podział na działki terenów z prawem zabudowy (zgodnie z miejscowym planem ogólnym zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodzisk Mazowiecki zatwierdzonym uchwałą nr 221/XXXIII/93 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim dnia 15 września 1993 r.),

22) drodze (ulicy) - należy przez to rozumieć pas terenu wyznaczony liniami rozgraniczającymi przeznaczony w zależności od klasy drogi na pas drogowy komunikacji kołowej, pieszej lub rowerowej, miejsca postoju pojazdów, urządzenia infrastruktury technicznej w tym nie związanej z funkcją komunikacyjną i zielen publiczną,

23) dojazdach niepublicznych - należy przez to rozumieć wydzieloną z terenu działkę, która na zasadach określonych w przepisach szczególnych pełni, dla pozostałych działek do niej przylegających, funkcję drogi wewnętrznej,

24) zaleceniach - należy przez to rozumieć ustalenia planu mające charakter propozycji do uwzględnienia przy projektowaniu.

2. Inne pojęcia i definicje wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią Prawa Budowlanego lub innych przepisów powszechnie obowiązujących wydanych na jego podstawie, które należy rozumieć zgodnie z treścią właściwą dla tej ustawy w brzmieniu obowiązującym w dniu podjęcia niniejszej uchwały.

3. W ustaleniach komunikacyjnych zastosowano pojęcia mające swoje określenie w Rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

§ 5. Plan ustala:

1. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym:
 - 1) standardy kształtowania zabudowy i urządzenia terenów,
 - 2) gabaryty obiektów,
 - 3) linie zabudowy,
 - 4) wskaźniki intensywności zabudowy.
3. Zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane.
4. Warunki ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego.
5. Zasady obsługi w zakresie komunikacji.
6. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

I. Przeznaczenie terenów

§ 6. W granicach obowiązywania ustaleń planu wyznacza się:

1. Tereny przyrodniczo czynne - oznaczone na rysunku planu symbolem E, które obejmują najwartościowsze elementy środowiska naturalnego, predysponowane do pełnienia funkcji przyrodniczych, ekologicznych i krajobrazowych.
2. Tereny zabudowy mieszkaniowej - oznaczone na rysunku planu symbolem M.
3. Tereny przeznaczone pod nieuciążliwą działalność gospodarczą o charakterze nieprodukcyjnym położone w obszarach przyrodniczo czynnych - oznaczone na rysunku planu symbolem - U/E.
4. Tereny zabudowy mieszkaniowej w obszarach przyrodniczo czynnych - oznaczone na rysunku planu symbolem M/E, w których inwestowanie wymaga spełnienia określonych warunków.
5. Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej - oznaczone na rysunku planu symbolem MU.
6. Tereny usług kultury - oznaczone na rysunku planu symbolem UK.
7. Tereny parku z dworem - oznaczone na rysunku planu symbolem UK/ZP.
8. Tereny komunikacji - oznaczone na rysunku planu symbolem K - przeznaczone pod istniejące ulice, ich poszerzenie oraz realizację nowych ulic z zachowaniem następującej klasyfikacji funkcjonalnej:
 - KU_Z ulice zbiorcze,
 - KU_L ulice lokalne,
 - KU_D ulice dojazdowe,
 - KP_J dojazdy (ciągi pieszo jezdne),
 - K_R ścieżki rowerowe.

II. Obiekty, obszary prawnie chronione

§ 7. Strefa ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - O.CH.K., której granice wskazuje rysunek planu, w zasięgu której obowiązuje Rozporządzenie Wojewody w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu, a w szczególności:

1. W odniesieniu do lasów i zadrzewień:

- 1) zakazuje się zmian stosunków wodnych pogarszających warunki siedliskowe lasów, zanieczyszczania terenów leśnych,

- 2) zakazuje się usuwania, niszczenia i uszkadzania drzew i krzewów, ciągów zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych z wyjątkiem:
 - a) robót utrzymaniowych urządzeń melioracji wodnych,
 - b) budowy, remontów i modernizacji inwestycji dopuszczonych w niniejszym rozporządzeniu,
 - c) zachowania bezpieczeństwa ludzi i mienia.
 - 3) nakazuje się zachowanie i pozostawienie w dotychczasowym użytkowaniu śródleśnych łąk, wrzosowisk, torfowisk oraz ochronę ich warunków siedliskowych.
2. W odniesieniu do gruntów rolnych:
- 1) zakazuje się dokonywania zmian stosunków wodnych mogących pogorszyć warunki siedliskowe rodzimych gruntów rolnych i użytków zielonych: w szczególności zakazuje się działań, które mogłyby przyczynić się do niekorzystnego dla gruntów rolnych obniżenia zwierciadła wód gruntowych,
 - 2) nakazuje się utrzymanie i ochronę oczek wodnych, stawów, jezior, bagien, i torfowisk niskich towarzyszących ekosystemom łąkowym,
 - 3) zaleca się:
 - a) wprowadzanie ekologicznych metod produkcji żywności,
 - b) uzupełniania zadrzewień śródpolnych i przydrożnych gatunkami roślin rodzimych dla danego obszaru.
3. W odniesieniu do wód:
- 1) zakazuje się naruszania naturalnej sieci hydrograficznej: rzek, oczek wodnych, bagien i torfowisk, zmiany naturalnego charakteru ich brzegów, zanieczyszczania wód oraz pasa przybrzeżnego, niszczenia roślinności wodnej i nadwodnej,
 - 2) zakazy nie dotyczą działań służących retencji wód, zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia, w tym regulacji wód dla celów powodziowych, po spełnieniu procedury określonej w ustawie o ochronie i kształtowaniu środowiska dla robót podejmowanych na terenach wód i międzywali rzek o szczególnych wartościach społeczno - gospodarczych i wysokich walorach krajobrazowych oraz ekologicznych,
 - 3) zakazuje się lokalizacji budynków i budowli, w odległości mniejszej niż 20m, a ogrodzeń w odległości mniejszej niż 6 m od brzegów naturalnych cieków i naturalnych zbiorników wodnych,
 - 4) zakazuje się niekorzystnych zmian warunków wodnych w rejonach źródliskowych i wododziałowych,
 - 5) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi,
 - 6) dopuszcza się odprowadzanie oczyszczonych ścieków bytowo - gospodarczych do ziemi, jeżeli poziom wód gruntowych znajduje się, co najmniej 1,5m poniżej poziomu wprowadzania ścieków,
 - 7) zakazuje się odprowadzania oczyszczonych i nieoczyszczonych ścieków do wód podziemnych, stawów, oczek wodnych i jezior bezodpływowych,
 - 8) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych na obszarach potencjalnych tarasów zalewowych.
4. W zakresie zmian krajobrazu i powierzchni ziemi:
- 1) zakazuje się niszczenia skarp, krawędzi erozyjnych oraz śladów pierwotnego osadnictwa,
 - 2) zagospodarowanie obiektów historycznych, kulturowych, przyrodniczych powinno być podporządkowane ich ochronie i ekspozycji,
 - 3) eksploatacji kopalin, w tym również torfów, z wyjątkiem tych, które w dniu wejścia w życie planu posiadały zatwierdzone dokumentacje geologiczne,
 - 4) nakazuje się rekultywację terenów, na których była i jest prowadzona działalność wywołująca degradację środowiska na wszystkich etapach działalności tj. w trakcie jak i bezpośrednio po ustaniu tej działalności ale nie dłużej niż w ciągu dwóch lat od jej zakończenia. Projekt rekultywacji wymaga uzgodnienia z wojewodą
5. W zakresie lokalizacji inwestycji:
- 1) zakazuje się lokalizowania nowych lub rozbudowy istniejących inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi albo mogących pogorszyć stan środowiska z wyłączeniem urządzeń komunikacyjnych, infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska przyrodniczego, pod warunkiem zastoso-

wania rozwiązań i technologii bezpiecznych dla środowiska przyrodniczego, przy zachowaniu, co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki (z wyjątkiem inwestycji liniowych),

- 2) zakazuje się lokalizacji nowych cmentarzy,
- 3) dopuszcza zabudowę jednorodzinną w formie wolno stojących budynków jednorodzinnych lub bliźniaczych z zachowaniem, co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki,
- 4) dopuszcza się nieuciągliwe usługi towarzyszące z zachowaniem, co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki,
- 5) dopuszcza się zabudowę związaną z ochroną zdrowia, oświatą, obronnością i bezpieczeństwem państwa, działalnością wyznaniową, turystyką, sportem i wypoczynkiem oraz gospodarstwami rolniczymi pod warunkiem zachowania funkcji przyrodniczych obszaru, przy zachowaniu, co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki
- 6) dopuszcza się rozbudowę istniejących cmentarzy,
- 7) dopuszcza się gromadzenie działek indywidualnych w sposób umożliwiający migrację drobnych przedstawicieli fauny, w szczególności płazów, gadów i drobnych ssaków,
- 8) dopuszcza się remonty i modernizacje budynków i budowli, które powstały przed wejściem w życie rozporządzenia lub w trakcie jego obowiązywania pod warunkiem zachowania funkcji dotychczasowej lub zmiany ich przeznaczenia zgodnie z treścią rozporządzenia w dniu wejścia w życie planu,
- 9) dopuszcza się wtórne podziały działek pod warunkiem zachowania innych przepisów rozporządzenia,
- 10) nakazuje się stosowanie w budownictwie zharmonizowanych z krajobrazem form architektonicznych uwarunkowanych historycznie i kulturowo.

§ 8. Tereny lasów - oznaczone na rysunku planu symbolem Ls - dla których plan ustala:

- 1) plan zachowuje tereny leśne, których zasięg należy ustalić w oparciu o aktualną klasyfikację gruntów oraz przyjmuje ustalenia "Uproszczonego planu urządzenia lasów",

- 2) wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowych obiektów od granic terenów Ls mają charakter zalecenia,
- 3) plan wyznacza, nieprzekraczalne linie zabudowy, od granic terenów Ls, dla działek zainwestowanych,
- 4) jako zasadę wyznaczania linii zabudowy, o których mowa w pkt 3 przyjęto adaptację istniejącego zainwestowania oraz ograniczenia wynikające z wydanych prawomocnych decyzji administracyjnych.

§ 9. Tereny zmeliorowane, oznaczone na rysunku planu specjalnym symbolem - dla których plan ustala, że zagospodarowywanie tych terenów winno być poprzedzone przebudową sieci drenarskich w uzgodnieniu z zarządzającym siecią

§ 10. Drzewa pomniki przyrody oraz drzewa kwalifikowane do nadania statusu pomnika przyrody, których miejsca sytuowania oznaczone są na rysunku planu specjalnym symbolem, dla których plan ustala:

- 1) zakaz wycinania, niszczenia, uszkodzania,
- 2) 15m strefę ochronną wokół drzew,
- 3) obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody wszelkich zamierzeń inwestycyjnych w strefie ochronnej.

§ 11. Stanowiska archeologiczne objęte ochroną konserwatorską, oznaczone na rysunku planu specjalnym symbolem i numerem ewidencyjnym, dla których plan ustala:

- 1) obowiązek uzgadniania (na etapie uzyskiwania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu) przez organa samorządowe z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich zmian w dotychczasowym użytkowaniu terenów rolnych i leśnych oraz planowanych inwestycji (kubaturowych, drogowych, liniowych związanych z infrastrukturą techniczną i eksploatacją zasobów naturalnych np. kruszywa, piasku),
- 2) dopuszczenie do zmiany użytkowania terenów rolnych i leśnych oraz planowanych inwestycji - uzależnia się od przeprowadzenia, na koszt inwestora, archeologicznych badań ratowniczych:
 - a) wyprzedzających planowane inwestycje i związane z nimi roboty ziemne,
 - b) obejmujących stały nadzór archeologiczny przy wszystkich robotach ziemnych w tym również niwelacyjnych związanych z planowanymi i uzgodnionymi działaniami inwestycyjnymi,

- 3) przy planowaniu inwestycji należy uwzględnić sezonowy charakter prac archeologicznych, które mogą być prowadzone wyłącznie w okresie od maja do września,
- 4) prace archeologiczne prowadzić mogą wyłącznie wyspecjalizowane instytucje lub uprawnione osoby, posiadające zezwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- 5) w uzgodnieniach z Konserwatorem Zabytków należy powoływać się na numer ewidencyjny stanowiska oznaczony na rysunku planu.

§ 12. Obiekt objęty ochroną Konserwatora Zabytków - dwór i park:

- 1) plan nakazuje uzgadnianie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich działań inwestycyjnych w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem UK/ZP,
- 2) w granicach oznaczonych na rysunku planu specjalnym symbolem plan postuluje wpisanie do rejestru Konserwatora Zabytków dworu i parku

§ 13. W przypadku zmiany odpowiednich przepisów prawa i norm, zasięg terenów, o których mowa w §§ 7 do 12 ulega zmianie zgodnie ze zmianą tych przepisów prawa i norm, a zmiany te nie powodują konieczności zmiany niniejszego planu.

Rozdział 3

Ustalenia dla poszczególnych terenów

I. Tereny przyrodniczo czynne - 4E, 14E, 21E, 22E, 30E

§ 14.1. W granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 4E i 30E plan ustala adaptację ponadlokalnych ciągów ekologicznych rzek Mrowny i Rokicianki w otoczeniu łąk i zadrzewień:

- 1) łąki i zadrzewienia w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 30E plan zachowuje bez prawa zabudowy,
- 2) łąki i zadrzewienia w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4E plan zachowuje jako, objęte zakazem zabudowy, fragmenty działek, usług z terenu 6U/E i zabudowy mieszkaniowej z terenu 3M,
- 3) w terenie 4E zakazuje się lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 6m, od górnej krawędzi skarpy brzegu rzeki Rokicianki i zbiorników wodnych,
- 4) nakazuje się grodzenie działek w sposób umożliwiający migrację drobnych przedstawicieli

fauny, w szczególności płazów, gadów i drobnych ssaków,

- 5) w celu zachowania meandrującego koryta rzeki Mrowny, w zalewowym terenie 30E, dopuszcza się wspólne grodzenie wszystkich indywidualnych działek w sposób następujący:

- a) po południowej stronie rzeki Mrowny wzdłuż linii rozgraniczającej drogi gminnej,
- b) po północnej stronie rzeki Mrowny wzdłuż ustalonej na rysunku planu linii ogrodzeń.

2. Wydzielone, na rysunku planu tereny oznaczone symbolami 14E, 21E, 22E obejmują kompleksy leśne, dla których plan ustala:

- 1) adaptację charakteru leśnego terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem Ls, którego zasięg należy ustalić w oparciu o aktualną klasyfikację gruntów,
- 2) przyjęcie ustaleń uproszczonego planu urządzenia lasu,
- 3) fragmenty terenu Ls, które po aktualizacji klasyfikacji gruntów nie stanowią gruntu leśnego przyjmują ustalenia terenów M/E.

3. W granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 14E, 21E, 22E, 30E plan ustala adaptację (bez prawa zabudowy) następujących niewielkich enklaw gruntów:

- 1) zadrzewień - tereny oznaczone na rysunku planu symbolem Lz,
- 2) łąk i pastwisk - tereny oznaczone na rysunku planu symbolem Ł i Ps,
- 3) enklaw rolnych - tereny oznaczone na rysunku planu symbolem R.

4. Pojedyncze drzewo, dąb szypułkowy, oznaczony na rysunku planu, w terenie 4E, specjalnym symbolem plan kwalifikuje do nadania statusu pomnika przyrody - ustalenia jak w § 10.

5. W terenie 14E stanowisko archeologiczne - ustalenia jak w § 11.

6. W terenie 4E plan dopuszcza urządzenie terenów sportowych, rekreacji towarzyszących obiektom realizowanym w terenie 6U/E.

7. Zagospodarowanie terenów zmeliorowanych wymaga uzgodnień z zarządzającym terenami.

8. Dopuszczone w terenach E obiekty niezbędnych urządzeń komunikacyjnych, infrastruktury technicznej oraz obiekty i urządzenia służące ochronie środowiska muszą spełniać warunki, o których mowa w § 7 ust.5 pkt 1.

II. Tereny zabudowy mieszkaniowej- 1M, 3M, 8M, 10M, 12M, 13M, 16M, 19M, 20M, 23M, 24M, 25M, 26M, 28M, 29M

§ 15. W granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem M:

1. Plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) przeznaczenie uzupełniające - zabudowa gospodarcza związana z funkcją mieszkaniową, obiekty i urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,
- 3) zabudowa może podlegać przebudowie, wymianie, rozbudowie.

2. Plan dopuszcza:

- 1) lokalizację nieuciążliwych usług towarzyszących i miejsca pracy właściciela działki,
- 2) adaptację istniejącego zainwestowania związanego z prowadzonym na terenie wsi Radonie gospodarstwem rolnym z prawem wymiany, uzupełnień, rozbudowy obiektów,
- 3) adaptację istniejącego zainwestowania zgodnego z funkcją terenu,
- 4) dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu realizacji zabudowy, o której mowa w ust. 1.

3. Plan zakazuje:

- 1) wymuszania przekształceń i podziałów istniejących gospodarstw rolnych wbrew intencjom właścicieli,
- 2) lokalizacji obsługi technicznej napraw pojazdów mechanicznych, stacji paliw, handlu hurtowego, placów składowych, baz pojazdów transportu,
- 3) lokalizacji usług i działalności, która powoduje wprowadzenie ruchu transportu ciężkiego.

4. Na rysunku planu w obrębie terenów zabudowy M wyodrębnia się liniami wydzielen wewnątrznych:

- 1) zespoły zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami M1, M2, M3, itd.
- 2) tereny, dla których plan ustala szczególne wymagania dopuszczenia zainwestowania i zagospodarowania:
 - a) doliny cieków wodnych i rowów,
 - b) obszary gruntów słabonośnych,

c) zadrzewienia, pojedyncze cenne drzewa, nasadzenia szpalerowe.

§ 16. W granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem M, plan ustala następujące warunki zabudowy i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) na wydzielonej działce pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, o minimalnej powierzchni (dla nowych wydzielonych działek) 0.15ha plan ustala lokowanie jednego budynku mieszkalnego z jednym mieszkaniem,
- 2) nie ustala się max powierzchni działki,
- 3) w zasięgu obszaru gruntów słabonośnych z poziomem wody poniżej 1m p.p.t. plan zaleca ograniczenie podpiwniczeń budynków,
- 4) ustala się obowiązek wykonania badań geotechnicznych lub ekspertyzy geologicznej, zwłaszcza dla obiektów lokowanych na gruntach słabonośnych,
- 5) ustala się zachowanie, co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej na działce,
- 6) ustala się ograniczenie wysokości nowej zabudowy do 10m,
- 7) ogrodzenia działek:
 - a) od strony ulic i placów ażurowe w 25%, max 1,8m wysokości od poziomu terenu, sytuowane w liniach rozgraniczających ulic,
 - b) plan dopuszcza wycofanie ogrodzeń w głąb działki,
 - c) ogrodzenia pełne, od strony ulic i placów, do 0,6m nad poziom terenu,
 - d) ogrodzenia w narożnikach ulic ażurowe,
 - e) plan ustala, że narożne ścięcia linii rozgraniczających dla ulic niepublicznych, dla ulic KU_D i KU_L nie mogą być mniejsze niż 5 x 5m,
 - f) ogrodzenia pomiędzy działkami należy sytuować, zgodnie z warunkami, które określają przepisy szczególne,
 - g) ogrodzenia wzdłuż naturalnych cieków i zbiorników wodnych, należy sytuować, w odległości nie mniejszej niż 6m od górnej krawędzi skarpy cieku,
 - h) ogrodzenie działek w terenie 29M. zgodnie z ustaleniem, o którym mowa w § 14 ust. 1 pkt 5,
 - i) nakazuje się grodzenie działek w sposób umożliwiający migrację drobnych przed-

- stawicieli fauny, w szczególności ptaków, gadów i drobnych ssaków,
- j) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,
- 8) od strony ulic KU_L, KU_D i placów ustala się sytuowanie nowych budynków wzdłuż nieprzekraczalnych linii zabudowy, rysowanych i wymiarowanych na rysunku planu,
- 9) dla nowej zabudowy, wzdłuż ulic zbiorczych KU_Z, plan zaleca sytuowanie zabudowy wzdłuż nieprzekraczalnej linii usytuowanej w odległości 20m od linii rozgraniczającej tych ulic,
- 10) plan zachowuje istniejącą zabudowę, w dobrym stanie technicznym, zlokalizowaną poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
- 11) pozostałe linie zabudowy wyznacza się zgodnie z warunkami, które określają przepisy szczególne oraz inne ustalenia planu:
- a) od granic terenów Ls, zgodnie z warunkami o których mowa w § 8,
- b) od brzegów cieków, zbiorników wodnych i rowów zgodnie z warunkami o których mowa w § 18 ust. 1 pkt 4,
- 12) plan dopuszcza wycofanie zabudowy w głąb działki. Wycofaną zabudowę plan zaleca sytuować w miarę możliwości, w liniach zabudowy budynków istniejących,
- 13) plan przyjmuje jako zasadę; umieszczanie reklam i innych znaków informacyjno plastycznych na budynkach i wzdłuż linii rozgraniczających ulic pod warunkiem, że nie będą powodować utrudnień w komunikacji,
- 14) plan ustala wymóg ukształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający tereny sąsiednie i ulice przed splotem wód opadowych oraz zakazuje samowolnego nasypywania lub obniżania powierzchni działek.
- § 17. Plan przyjmuje następujące zasady podziału terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem M:
- 1) w celu wydzielenia normatywnych działek, plan zaleca łączenie części i fragmentów działek oraz scalenia działek,
- 2) wydzielane działki nie mogą być mniejsze niż 0,15ha. Powinny też mieć kształt zbliżony do prostokąta o minimalnej szerokości frontu 20m,
- 3) wszystkie wydzielane działki winny mieć zachowane, co najmniej 70 % powierzchni biologicznie czynnej,
- 4) plan zachowuje zainwestowane działki istniejących parcelacji plombowych, o których mowa w § 4. ust. 1 pkt 21,
- 5) wyznaczone na rysunku planu proponowane podziały na działki należy traktować jako zalecenia do projektowania,
- 6) wydzielane działki winny mieć zapewniony bezpośredni dostęp do ulicy publicznej i infrastruktury technicznej,
- 7) plan dopuszcza dostęp do ulicy publicznej i infrastruktury technicznej poprzez dojazd niepubliczny, o którym mowa w § 4 ust. 1 pkt 23,
- 8) dla pojedynczej działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, bez usług, plan przyjmuje, że dostęp do ulicy publicznej jest zapewniony jeżeli sięgacz, o minimalnej szerokości 5m i max długości 50m, stanowi część działki,
- 9) podział terenów M wiąże się z wyznaczeniem ulic dojazdowych o min. 10m szerokości w liniach rozgraniczających,
- 10) plan dopuszcza wyznaczenie niepublicznych dojazdów (ciągów pieszo jezdnych), o minimalnej 8m szerokości w liniach rozgraniczających,
- 11) warunki przekształcenia dojazdów niepublicznych w ulicę publiczną określi Rada Miejska, o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej,
- 12) pozostałe ulice o szerokościach nie mniejszych niż 6m, plan zachowuje jako dojazdy (ciągi pieszo jezdne),
- 13) plan zaleca poszerzanie do 10m istniejących ulic publicznych o szerokościach w liniach rozgraniczających mniejszych niż 10m,
- 14) skrzyżowania ulic należy projektować pod kątem zbliżonym do kąta prostego,
- 15) plan nie ogranicza obsługi komunikacyjnej poszczególnych działek od ulic KU_D, dojazdów (ciągów pieszo jezdnych),
- 16) należy tak projektować podziały, aby uniknąć wyznaczania ulic z obu stron jednego rzędu działek,
- 17) jeżeli na rysunku planu, nie wyznaczono odpowiedniego układu komunikacyjnego, podział terenu uzależnia się od sporządzenia przez osobę dokonującą podziału koncepcji zagospodarowania, która z uwzględnieniem

przepisów szczególnych i innych ustaleń planu ustali dostęp do ulic publicznych.

§ 18. Plan przyjmuje następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i kulturowego:

- 1) przyjęcie ustaleń § 7 - dla strefy ochrony urbanistycznej Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- 2) przyjęcie ustaleń § 8 - dla terenów leśnych,
- 3) zagospodarowanie terenów zmeliorowanych (tereny 10M, 16M, 29M) winno być poprzedzone przebudową sieci drenarskich w uzgodnieniu z zarządzającym siecią,
- 4) dla wydzielonych liniami wydzielen wewnątrznych lub liniami zabudowy cieków wodnych i wód otwartych, plan przyjmuje ustalenia zapisane w § 7 oraz wprowadza następujące wymagania szczególne dla inwestowania:
 - a) w terenie 3M plan wyznacza, na rysunku planu, nieprzekraczalną linię zabudowy wzdłuż orientacyjnej linii rozgraniczającej z terenem 4E,
 - b) na pozostałych terenach M plan ustala nieprzekraczalną linię zabudowy oddaloną o 20m od górnej krawędzi skarpy naturalnych cieków lub zbiornika wodnego,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy, wzdłuż innych cieków wodnych i rowów, wrysowane na rysunku planu, mają charakter zalecenia,
 - d) plan ustala zachowanie minimalnej linii zabudowy (wzdłuż otwartych cieków) w odległości 5m od górnej skarpy cieku,
 - e) ogrodzenia wzdłuż cieków należy sytuować zgodnie z warunkami, o których mowa w § 16 ust. 1 pkt 7,
 - f) tereny wzdłuż cieków, wód otwartych i rowów pomiędzy linią ogrodzeń a liniami zabudowy, o których mowa w pkt a, b, c oraz d (jeżeli zostaną wyznaczone) na działkach M są objęte zakazem zabudowy,
 - g) plan dopuszcza zmianę przebiegu i przykrycie rowów w granicach własnej działki,
 - h) plan dopuszcza przykrycie rowów przebiegających wzdłuż projektowanych i istniejących ciągów komunikacyjnych,
- 5) pojedyncze drzewa lub grupy drzew (na wydzielonych liniami wydzielen wewnątrznych terenach) oznaczone na rysunku planu specjalnym symbolem lub symbolem L₂ podlegają ochronie i zachowaniu,

6) odstąpienie od obowiązku ochrony jest możliwe w przypadku utraty walorów przyrodniczo-krajobrazowych po uzyskaniu stosownej decyzji Burmistrza,

7) pojedyncze drzewa, dęby szypułkowe, oznaczone na rysunku planu specjalnym symbolem w terenie 24M plan kwalifikuje do nadania statusu pomnika przyrody i poddanie ochronie zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 10,

8) stanowiska archeologiczne w terenach 3M, 8M, 13M, 24M, 25M - ustalenia jak w § 11.

§ 19.1. Plan przyjmuje następujące zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną terenów M:

1) wodociągi:

- a) ustala się zasadę centralnego zaopatrzenia w wodę z istniejących sieci wodociągowych, po wybudowaniu niezbędnych przewodów w ulicach lokalnych,
- b) plan ustala podstawowym źródłem zasilania w wodę istniejącą stacją wodociągową „Cegielniana” spiętą wspólnym systemem wodociągowym z 2 innymi, niezależnymi zasobowo stacjami wodociągowymi,
- c) plan ustala sukcesywną realizację sieci w dostosowaniu do powstającej zabudowy,
- d) woda dostarczana będzie wszystkim odbiorcom do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych,
- e) dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania systemu plan ustala niezbędną realizację pompowni, dla której rezerwę terenu wskazuje w terenie MU/E przy ul. Nadarzyńskiej, w Opytach,
- f) w okresie przejściowym plan dopuszcza wykorzystanie ujęć własnych na działkach,

2) kanalizacja sanitarna:

- a) ustala się zasadę centralnego odprowadzenia ścieków systemem kanalizacji rozdzielczej związanej z istniejącym systemem kanalizacji Grodziska Mazowieckiego, po wybudowaniu kanału grawitacyjnego poprzez pompowe układy Adamowizny i Putki,
- b) plan ustala sukcesywną realizację sieci w dostosowaniu do powstającej zabudowy,
- c) do czasu skanalizowania ścieki sanitarne będą odprowadzane do szamb szczelnych systematycznie opróżnianych, przy pomocy wozów asenizacyjnych, do oczyszczalni w Grodzisku,

- d) po skanalizowaniu terenów, ustala się nakaz podłączenia obiektów do sieci kanalizacji i likwidacji szamb,
 - e) ze względu na płytko występujące wody gruntowe ustala się zakaz stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków i odprowadzania oczyszczonych ścieków do gruntu,
 - f) ustala się zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków wprost do gruntu lub cieków powierzchniowych,
- 3) kanalizacja deszczowa:
- a) wody deszczowe odprowadzane będą powierzchniowo i przez infiltrację do gruntu na terenie własnych działek,
 - b) wody deszczowe z utwardzonych terenów usług wymagają podczyszczenia przed odprowadzeniem do odbiorników,
- 4) elektroenergetyka:
- a) energia elektryczna dostarczana będzie wszystkim potencjalnym odbiorcom do celów tradycyjnych,
 - b) podstawowym źródłem zasilania będzie przewidywana stacja elektroenergetyczna 110/15 kV Milanówek, oraz istniejąca i rozbudowywana sieć napowietrzna średniego napięcia i słupowe stacje transformatorowe 15/04 kV zasilane w układzie promienistym,
 - c) plan ustala adaptację istniejących słupowych stacji transformatorowych,
 - d) nie przewiduje się budowy urządzeń elektroenergetycznych znaczenia podstawowego pracujących na napięciu 110 kV i wyższym,
 - e) na rysunku planu, specjalnym symbolem wyznacza się rejony sytuowania projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV,
 - f) dla projektowanych stacji transformatorowych plan rezerwuje działki o wymiarach 2x3m położone w zasięgu dojazdu samochodem ciężarowym, których ostateczna lokalizacja zostanie przesądzona w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania działek sąsiednich,
 - g) wokół stacji plan ustala strefę wolną od zabudowy w promieniu 3m dla budynków z materiałów niepalnych i 5m dla budynków z materiałów palnych,
 - h) plan ustala, że napowietrzne linie 15 kV i nn sytuuje się w liniach rozgraniczających ulic,
- 5) telekomunikacja: plan przyjmuje zasilanie w łączy telefoniczne wg przyjętych standardów z rozbudowywanej sieci na warunkach określonych przez zarządzającego,
- 6) gazownictwo:
- a) plan przyjmuje, że gaz dostarczany będzie do celów przygotowywania posiłków, ciepłej wody, ogrzewania pomieszczeń oraz funkcjonowania gospodarstw rolnych,
 - b) podstawowym źródłem zasilania będzie przebudowany i wybudowany gazociąg Ø160 PE od gazociągu Ø250 z Odrano Woli do gazociągu Ø80 w Adamowiźnie i do wsi Radonie,
 - c) zasilanie w gaz wymaga rozbudowy sieci niskiego ciśnienia w ulicach lokalnych wg warunków określonych przez zarządzającego siecią,
 - d) wokół gazociągów obowiązują odległości podstawowe od obrysów terenowych, które określone są w przepisach szczególnych, a w szczególności:
 - gazociąg należy sytuować w odległości min. 0,5m od ogrodzeń,
 - szafka gazowa winna być sytuowana w linii ogrodzeń,
- 7) ogrzewanie:
- a) plan ustala nakaz ogrzewania w oparciu o nieszkodliwe ekologicznie czynniki grzewcze (gaz przewodowy, olej niskosiarkowy, energia elektryczna itp.),
 - b) plan zakazuje stosowania w nowej zabudowie palenisk na paliwo stałe. Zakaz nie dotyczy kominków,
- 8) usuwanie odpadów:
- a) ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych do zakładów utylizacji na podstawie stosownych umów indywidualnych i zbiorowych,
 - b) plan zaleca wprowadzenie segregacji odpadów w miejscu powstawania.
2. Plan ustala zasadę lokowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic. Plan wyznacza, w liniach rozgraniczających ulic, rezerwy terenu dla sieci i przyłączy gazowych oraz elektroenergetycznych (w rozumieniu Ustawy Prawo Energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997r.).
3. Lokalizacja sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi ulic wymaga uzyskania notarialnej służebności gruntowej.

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

5. Plan dopuszcza przebudowę, wymianę, przełożenie istniejącej infrastruktury technicznej w granicach własnej działki pod warunkiem uzyskania zgody zarządzającego siecią.

6. Plan respektuje dotychczasowe decyzje i ustalenia dotyczące zasad realizacji infrastruktury technicznej z korektą parametrów technicznych; urządzeń i sieci, kierunków i tempa inwestowania.

§ 20. Plan przyjmuje następujące zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) bezpośrednią obsługę terenów M przewiduje się z przyległych istniejących (w uzasadnionych przypadkach projektowanych do poszerzenia) i projektowanych ulic KUD, dojazdów (ciągów pieszo-jezdnym),
- 2) plan dopuszcza obsługę komunikacyjną terenów M z ulic niepublicznych,
- 3) dla działek, dla których wytworzenie dojazdów od strony innych ulic nie jest możliwe, plan zachowuje istniejące zjazdy na ulicę zbiorczą,
- 4) miejsca postojowe należy zapewnić na terenach własnych działek wg następujących wskaźników:
 - a) 2-3 stanowiska postojowe / jeden budynek mieszkalny - jednorodzinny,
 - b) 10-16 stanowisk / 100 użytkowników usług sportu,
 - c) 35 stanowisk / 1000m² powierzchni użytkowej usług,
 - d) 20 stanowisk / 1000m² powierzchni użytkowej handlu nie mniej niż 3-4 stanowiska postojowe / sklep,
- 5) parkowanie wzdłuż ulic KUD, ciągów pieszo-jezdnym - nieograniczone.

III. Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej - 7MU

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7MU:

1. Plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa i nieuciążliwe usługi towarzyszące,
- 2) przeznaczenie uzupełniające - zabudowa gospodarcza związana z funkcją mieszkaniową, obiekty i urządzenia komunikacji, infrastruktury

technicznej dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,

- 3) zabudowa może podlegać przebudowie, wymianie, rozbudowie.

2. Plan dopuszcza:

- 1) lokalizację obiektów nieuciążliwej działalności gospodarczej, o której mowa w § 4 ust. 1 pkt 13,
- 2) lokalizację usług oświaty, zdrowia, sportu, kultury, kultu religijnego, handlu,
- 3) adaptację istniejącego zainwestowania zgodnego z funkcją terenu,
- 4) dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu realizacji zabudowy, o której mowa w ust. 1.

3. Plan zakazuje lokalizacji obsługi technicznej napraw pojazdów mechanicznych, stacji paliw, handlu hurtowego, placów składowych, baz pojazdów transportu.

§ 22. W granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7MU plan ustala następujące warunki zabudowy i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) na wydzielonej działce, pod zabudowę mieszkaniową i usługową na działkach istniejącej parcelacji plan ustala adaptację istniejącej zabudowy,
- 2) nie ustala się max powierzchni działki,
- 3) ustala się zachowanie, co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej na wszystkich działkach w terenie 7MU,
- 4) ustala się ograniczenie wysokości nowej zabudowy mieszkaniowej do 10m,
- 5) ogrodzenia działek - plan ustala:
 - a) od strony ulic i placów ażurowe w 25%, max 1,8m wysokości od poziomu terenu, sytuowane w liniach rozgraniczających ulic,
 - b) plan dopuszcza wycofanie ogrodzeń w głąb działki,
 - c) od strony ulic i placów, ogrodzenia pełne do 0.6m nad poziom terenu,
 - d) w narożnikach ulic ogrodzenia ażurowe,
 - e) plan ustala, że narożne ścięcia linii rozgraniczających dla ulic niepublicznych, dla ulic KUD i KUL nie mogą być mniejsze niż 5x5m,
 - f) ogrodzenia pomiędzy działkami, należy sytuować zgodnie z warunkami, które określają przepisy szczególne,

- g) nakazuje się grodzenie działek w sposób umożliwiający migrację drobnych przedstawicieli fauny, w szczególności płazów, gadów i drobnych ssaków,
 - h) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,
- 6) od strony ulic ustala się sytuowanie nowych budynków wzdłuż linii zabudowy wrysowanych i zwymiarowanych na rysunku planu,
 - 7) linie zabudowy od pozostałych granic działki ustala się zgodnie z warunkami, które określają przepisy szczególne,
 - 8) plan dopuszcza wycofanie zabudowy w głąb działki. Wycofaną zabudowę plan zaleca sytuować w liniach zabudowy istniejących budynków,
 - 9) plan zachowuje istniejącą zabudowę, w dobrym stanie technicznym, zlokalizowaną poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - 10) plan przyjmuje jako zasadę lokowanie reklam i innych znaków informacyjno plastycznych na budynkach i w liniach rozgraniczających ulic pod warunkiem, że nie będą powodować utrudnień w komunikacji oraz zakłócać widoku na obiekt zabytkowy,
 - 11) ustala się wymóg ukształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający tereny sąsiednie i ulice przed spływem wód opadowych oraz zakazuje samowolnego nasypywania lub obniżania powierzchni działek,
 - 12) jeżeli na działce budynki usytuowane są przy granicy, plan zaleca sytuowanie budynków na działce sąsiedniej również przy granicy, o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej.

§ 23. Plan przyjmuje następujące zasady podziału terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7MU:

- 1) plan dopuszcza podział na działki pod warunkiem dostosowania ich wielkości i kształtu do sposobu ich zagospodarowania,
- 2) plan zaleca aby wydzielane działki nie były mniejsze niż 0.15ha,
- 3) wszystkie wydzielane działki winny mieć zachowane, co najmniej 70 % powierzchni biologicznie czynnej,
- 4) plan zachowuje zainwestowane działki istniejących parcelacji plombowych, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 21,

- 5) wydzielane działki winny mieć zapewniony bezpośredni dostęp do ulicy publicznej i infrastruktury technicznej,
- 6) w celu wydzielenia normatywnych działek plan dopuszcza łączenie części działek i scalenia z częścią drogi,
- 7) plan nie ogranicza obsługi komunikacyjnej poszczególnych działek od dojazdu (ciągu pieszojezdnego).

§ 24. Plan przyjmuje odpowiednio zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 7 dla strefy ochrony urbanistycznej Obszaru Chronionego Krajobrazu.

§ 25.1. Plan przyjmuje następujące zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną terenu 7 MU:

1) wodociągi:

- a) ustala się zasadę centralnego zaopatrzenia w wodę z istniejących sieci wodociągowych, po wybudowaniu niezbędnych przewodów w ulicach lokalnych,
- b) plan ustala podstawowym źródłem zasilania w wodę istniejącą stację wodociągową „Cegielniana” spiętą wspólnym systemem wodociągowym z 2 innymi, niezależnymi zasobowo stacjami wodociągowymi,
- c) plan ustala sukcesywną realizację sieci w dostosowaniu do powstającej zabudowy,
- d) woda dostarczana będzie wszystkim odbiorcom do celów bytowych, gospodarczych i p.poż,
- e) dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania systemu plan ustala niezbędną realizację pompowni, dla której rezerwę terenu wskazuje w terenie MU/E przy ul. Nadarzyńskiej w Opypach,
- f) w okresie przejściowym plan dopuszcza wykorzystanie ujęć własnych na działkach,

2) kanalizacja sanitarna:

- a) ustala się zasadę centralnego odprowadzenia ścieków systemem kanalizacji rozdzielczej związanej z istniejącym systemem kanalizacji Grodziska Mazowieckiego, po wybudowaniu kanału grawitacyjnego poprzez pompowe układy Adamowizny i Putki,
- b) plan ustala sukcesywną realizację sieci w dostosowaniu do powstającej zabudowy,
- c) do czasu skanalizowania ścieki sanitarne będą odprowadzane do szamb szczelnych sys-

tematycznie opróżnianych, przy pomocy wozów asenizacyjnych, do oczyszczalni w Grodzisku,

- d) po skanalizowaniu terenów, ustala się nakaz podłączenia obiektów do sieci kanalizacji i likwidacji szamb,
- e) ze względu na płytko występujące wody gruntowe ustala się zakaz stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków,
- f) ustala się zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków wprost do gruntu lub cieków powierzchniowych,

3) kanalizacja deszczowa:

- a) wody deszczowe odprowadzane będą powierzchniowo i przez infiltrację do gruntu na terenie własnych działek,
- b) wody deszczowe z utwardzonych terenów usług wymagają podczyszczenia, przed odprowadzeniem do odbiorników, należy liczyć się z koniecznością budowy na własnych działkach zbiorników retencyjnych,

4) elektroenergetyka:

- a) energia elektryczna dostarczana będzie wszystkim potencjalnym odbiorcom do celów tradycyjnych,
- b) podstawowym źródłem zasilania będzie przewidywana stacja elektroenergetyczna 110/15 kV Milanówek, oraz istniejąca i rozbudowywana sieć napowietrzna średniego napięcia i słupowe stacje transformatorowe 15/04 kV zasilane w układzie promienistym,
- c) plan ustala adaptację istniejących słupowych stacji transformatorowych,
- d) nie przewiduje się budowy urządzeń elektroenergetycznych znaczenia podstawowego pracujących na napięciu 110 kV i wyższym,
- e) na rysunku planu specjalnym symbolem wyznacza się rejony sytuowania projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV,
- f) dla projektowanych stacji transformatorowych plan rezerwuje działki o wymiarach 2x3m położone w zasięgu dojazdu samochodem ciężarowym, których ostateczna lokalizacja zostanie przesądzona w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania działek sąsiednich,
- g) wokół stacji plan ustala strefę wolną od zabudowy w promieniu 3m dla budynków z materiałów niepalnych i 5m dla budynków z materiałów palnych,

h) plan ustala, że napowietrzne linie 15 kV i nn sytuuje się w liniach rozgraniczających ulic,

- 5) telekomunikacja: plan przyjmuje zasilanie włącza telefoniczne wg przyjętych standardów z rozbudowywanej sieci na warunkach określonych przez zarządzającego,

6) gazownictwo:

- a) plan przyjmuje, że gaz dostarczany będzie do celów przygotowywania posiłków, ciepłej wody, ogrzewania pomieszczeń oraz funkcjonowania gospodarstw rolnych,
- b) podstawowym źródłem zasilania będzie wybudowany i przebudowany gazociąg Ø160 PE od gazociągu Ø250 z Odrano Woli do gazociągu Ø80 w Adamowiźnie i do wsi Radonie,
- c) zasilanie w gaz wymaga rozbudowy sieci niskiego ciśnienia w ulicach lokalnych wg warunków określonych przez zarządzającego siecią,
- d) wokół gazociągów obowiązują odległości podstawowe od obrysów terenowych, które określone są w przepisach szczególnych, a w szczególności:
 - gazociąg należy sytuować w odległości min. 0,5m od ogrodzeń,
 - szafka gazowa winna być sytuowana w linii ogrodzeń,

7) ogrzewanie:

- a) plan ustala nakaz ogrzewania w oparciu o nieszkodliwe ekologicznie czynniki grzewcze (gaz przewodowy, olej niskosiarkowy, energia elektryczna itp.),
- b) plan zakazuje stosowania w nowej zabudowie palenisk na paliwo stałe. Zakaz nie dotyczy kominków,

8) usuwanie odpadów:

- a) ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych do zakładów utylizacji na podstawie) stosownych umów indywidualnych i zbiorowych,
- b) plan zaleca wprowadzenie segregacji odpadów w miejscu powstawania.

2. Plan ustala zasadę lokowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic. Plan wyznacza w liniach rozgraniczających ulic rezerwy terenu dla sieci i przyłączy gazowych oraz elektroenergetycznych (w rozumieniu ustawy Prawo Energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997r.).

3. Lokalizacja sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi ulic wymaga uzyskania notarialnej służebności gruntowej.

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

5. Plan dopuszcza przebudowę, wymianę, przełożenie istniejącej infrastruktury technicznej w granicach własnej działki pod warunkiem uzyskania zgody zarządzającego siecią.

6. Plan respektuje dotychczasowe decyzje i ustalenia dotyczące zasad realizacji infrastruktury technicznej z korektą parametrów technicznych; urządzeń i sieci, kierunków i tempa inwestowania.

§ 26. Plan przyjmuje następujące zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) bezpośrednią obsługę terenu 7 MU przewiduje się; z przyległego, istniejącego od północnej strony dojazdu (ciągu pieszo jezdnego),
- 2) miejsca postojowe należy zapewnić na terenach własnych działek wg następujących wskaźników:
 - a) 1.5 miejsca postojowego /jedno mieszkanie,
 - b) 3- 4 stanowiska postojowe / sklep.

IV. Teren parku podworskiego - 5 UK/ZP

§ 27. W granicy terenu 5UK/ZP wyznaczonego na rysunku planu specjalnym symbolem, objętym ochroną konserwatorską:

1. Plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zieleń parkowa zabytkowego parku z dworem,
- 2) przeznaczenie uzupełniające - funkcje mieszkaniowe i nieuciążliwe usługi towarzyszące związane i podporządkowane funkcji podstawowej, urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji dla potrzeb działki,
- 3) wpisanie, na wniosek właściciela, do rejestru Konserwatora Zabytków, terenu parku w granicach oznaczonych na rysunku planu specjalnym symbolem,
- 4) plan zachowuje dwór i inne zabytkowe obiekty,
- 5) plan nakazuje uzgadnianie, przez Burmistrza, z Konserwatorem Zabytków, decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wszelkich inwestycji, dla realizacji których wymagane jest uzyskanie pozwolenia na budowę,

6) wydanie pozwolenia na budowę uwarunkowane jest spełnieniem wymagań określonych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,

7) wszystkie roboty budowlane dotyczące dworu i parku (również ogrodzenia), dla których wymagane jest zgłoszenie, należy również uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

2. Plan dopuszcza - lokowanie (w istniejących obiektach) nieuciążliwych funkcji usługowych (usługi kultury, hotel, gastronomia, funkcje obsługi turystyki i usług sportu).

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UK/ZP plan ustala.:

- 1) zachowanie istniejącej powierzchni biologicznie czynnej, parku, lasu, cieków wodnych,
- 2) ogrodzenie terenu może być sytuowane wzdłuż wrysowanej na rysunku planu, granicy zespołu parkowo dworskiego. Nakazuje się grodzenie w sposób umożliwiający migrację drobnych przedstawicieli fauny, w szczególności płazów, gadów i drobnych ssaków,
- 3) zakaz lokalizacji reklam i innych znaków informacyjno plastycznych bez uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- 4) zakaz podziałów terenu, o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej,
- 5) nakaz stosowania zasad ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 7 dla strefy ochrony urbanistycznej Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- 6) zakaz zasypywania, zanieczyszczania i zmiany układu hydrograficznego cieku i stawów;
- 7) plan ustala zachowanie układu przestrzennego parku,
- 8) w stosunku do drzew - 5 jesionów zwyczajnych, 3 dębów szypułkowych, 1 świerku, 1 kasztanowca (uznanych jako pomniki przyrody) plan przyjmuje ustalenia zapisane w § 10,
- 9) 7 pojedynczych drzew i aleję drzew, oznaczone na rysunku planu specjalnym symbolem, plan kwalifikuje do nadania statusu pomników przyrody. Dla tych drzew plan przyjmuje ustalenia zapisane w § 10,
- 10) pojedyncze drzewa, grupy drzew i nasadzenia rzędowe oznaczone na rysunku planu, podlegają również ochronie i zachowaniu,
- 11) odstąpienie od ochrony drzew wymienionych w pkt 8, 9, 10 jest możliwe w przypadku utraty

walorów przyrodniczych, gdy zagrażają one bezpieczeństwu ludzi, po uzyskaniu stosownej decyzji administracyjnej i w uzgodnieniu z Konserwatorem Zabytków,

12) zagospodarowanie terenów zmeliorowanych powinno być poprzedzone przebudową sieci drenarskich w uzgodnieniu z zarządzającym siecią,

13) ustala się wymóg ukształtowania powierzchni terenu UK/ZP w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem wód opadowych oraz zakazuje samowolnego nasypywania lub obniżania jego powierzchni.

§ 28.1. Plan przyjmuje następujące zasady wyposażenia terenu 5 UK/ZP w infrastrukturę techniczną:

- 1) plan nakazuje, po wybudowaniu sieci wodociągowej, niezwłoczne do niej podłączenie obiektów w terenie 5UK/ZP,
- 2) w okresie przejściowym plan dopuszcza korzystanie z ujęć własnych,
- 3) do czasu podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej plan dopuszcza odprowadzenie ścieków do szczelnego szamba systematycznie opróżnianego, przy pomocy wozów asenizacyjnych, do oczyszczalni ścieków w Grodzisku Mazowieckim,
- 4) plan ustala zakaz stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków,
- 5) wody deszczowe odprowadzane będą powierzchniowo poprzez infiltrację do gruntu na własny teren z zachowaniem odrębnych przepisów szczególnych,
- 6) wody deszczowe z terenów utwardzonych wymagają podczyszczenia, przed odprowadzeniem do odbiorników,
- 7) zasilanie w energię elektryczną i łącza telefoniczne z sieci i urządzeń istniejących w uzgodnieniu i według warunków określonych przez zarządzającego lub właściciela sieci i urządzeń,
- 8) plan ustala zakaz budowy napowietrznych sieci zasilających,
- 9) zasilanie w gaz z istniejących sieci i urządzeń w uzgodnieniu i wg warunków określonych przez zarządzającego lub właściciela sieci i urządzeń,
- 10) plan ustala nakaz ogrzewania w oparciu o nieszkodliwe ekologicznie czynniki grzewcze oraz eliminowanie ogrzewania paliwem stałym. Zakaz nie dotyczy kominków,

11) na działce należy wydzielić odpowiednie miejsce na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów, opróżnianych okresowo, w miarę potrzeb, do zakładów utylizacji na podstawie stosownej umowy indywidualnej lub zbiorowej.

2. Warunki realizacji sieci infrastruktury technicznej, jej przebudowy, wymiany wymagają uzyskania zgody zarządzającego siecią i Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 29. Plan przyjmuje następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu 5UK/ZP:

- 1) bezpośrednią obsługę komunikacyjną przewiduje się poprzez istniejące i przewidziane do adaptacji bramy,
- 2) na własnej działce należy zapewnić miejsca postojowe w odpowiednich do lokowanych funkcji ilościach.

V. Teren zabudowy mieszkaniowej w obszarach przyrodniczo czynnych
M/E, 2M/E, 9M/E, 11M/E, 15M/E, 17M/E, 18M/E

§ 30. W granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem M/E, w obszarze nakładających się funkcji:

1. Plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe - ponadlokalne i lokalne ciągi ekologiczne wzdłuż rzek Rokitnicy, Rokicianki i innych cieków wodnych w otoczeniu łąk, lasów oraz zadrzewień,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - zabudowa mieszkaniowa typu rezydencjonalnego oraz związana z nią zabudowa towarzysząca, obiekty i urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych.

2. Plan dopuszcza:

- 1) lokalizację nieuciążliwych usług towarzyszących, nieuciążliwego miejsca pracy właściciela działki,
- 2) adaptację zainwestowania związanego z prowadzonym na terenie wsi Radonie gospodarstwem rolnym z prawem wymiany, uzupełnień, rozbudowy obiektów,
- 3) adaptację istniejącego zainwestowania zgodnego z funkcją terenu.

3. Zabudowa może podlegać wymianie, przebudowie, rozbudowie.

4. Plan zachowuje dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu realizacji zabudowy, o której mowa w ust. 1 i 2.

5. Plan zakazuje:

- 1) wymuszania przekształceń i parcelacji istniejących gospodarstw rolnych wbrew intencjom właścicieli,
- 2) lokalizacji wszelkich obiektów uciążliwych w rozumieniu przepisów szczególnych,
- 3) lokalizacji usług i działalności, która powoduje wprowadzenie ruchu transportu ciężkiego.

6. Na rysunku planu w obrębie terenów M/E wyodrębnia się liniami wydzielen wewnątrznych:

- 1) zespoły zabudowy mieszkaniowej oznaczone symbolami M1, M2, M3 itd.,
- 2) tereny i miejsca sytuowania obiektów, dla których plan ustala szczególne wymagania dopuszczenia zainwestowania i zagospodarowania: tj;
 - a) doliny naturalnych cieków wodnych i rowów,
 - b) obszary gruntów słabonośnych,
 - c) pojedyncze drzewa, nasadzenia szpalerowe, lasy, zadrzewienia.

§ 31. W granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem M / E plan ustala następujące warunki zabudowy i przyjmuje zasady zagospodarowania terenu:

- 1) na wydzielonej działce pod zabudowę mieszkaniową o minimalnej powierzchni 3000m² dla nowych działek, plan ustala lokowanie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego z jednym mieszkaniem,
- 2) nie ustala się max powierzchni działki,
- 3) w zasięgu gruntów słabonośnych, które występują również w obszarach ciągów ekologicznych, z poziomem wody poniżej 1m p.p.t. plan zaleca ograniczenie podpiwniczenia budynków,
- 4) ustala się obowiązek wykonania badań geotechnicznych lub ekspertyzy geologicznej, zwłaszcza dla obiektów lokowanych na gruntach słabonośnych,
- 5) ustala się zachowanie, co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej na każdej działce,
- 6) ustala się ograniczenie wysokości nowej zabudowy do 10m,
- 7) ogrodzenia działek:
 - a) od strony ulic i placów, ażurowe w 25%, max 1,8m wysokości od poziomu terenu,

sytuowane w liniach rozgraniczających ulic,

- b) plan dopuszcza wycofanie ogrodzeń, w głąb działki,
 - c) od strony ulic i placów, ogrodzenia pełne do 0,6m nad poziom terenu,
 - d) w narożnikach ulic ogrodzenia ażurowe,
 - e) plan ustala, że narożne ścięcia linii rozgraniczających dla ulic niepublicznych, dla ulic KU_D i KU_L nie mogą być mniejsze niż 5 x 5m,
 - f) ogrodzenia pomiędzy działkami należy sytuować zgodnie z warunkami, które określają przepisy szczególne
 - g) ogrodzenia wzdłuż naturalnych cieków wodnych i zbiorników należy sytuować w odległości nie mniejszej niż 6m od górnej krawędzi skarpy cieku,
 - h) nakazuje się grodzenie działek w sposób umożliwiający migrację drobnych przedstawicieli fauny, w szczególności płazów, gadów i drobnych ssaków,
 - i) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,
- 8) od strony ulic KU_L, KU_D i placów ustala się sytuowanie nowych budynków wzdłuż nieprzekraczalnych linii zabudowy, wrysowanych i zwymiarowanych na rysunku planu,
 - 9) dla nowej zabudowy wzdłuż ulic zbiorczych KU_Z, plan zaleca sytuowanie zabudowy wzdłuż nieprzekraczalnej linii usytuowanej w odległości 20m od linii rozgraniczającej tych ulic,
 - 10) plan zachowuje istniejącą zabudowę, w dobrym stanie technicznym, zlokalizowaną poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - 11) pozostałe linie zabudowy działki ustala się zgodnie z warunkami, które określają przepisy szczególne oraz inne ustalenia planu:
 - a) od granic lasu Ls zgodnie z warunkami, o których mowa w § 8,
 - b) od brzegów cieków, zbiorników wodnych i rowów zgodnie z warunkami, o których mowa w § 33 ust. 4,
 - 12) plan dopuszcza wycofanie zabudowy w głąb działki. Wycofaną zabudowę plan zaleca sytuować, w miarę możliwości, w liniach zabudowy budynków istniejących,

- 13) plan przyjmuje jako zasadę; umieszczanie reklam i innych znaków informacyjno-plastycznych na budynkach i wzdłuż linii rozgraniczających ulic pod warunkiem, że nie będą powodować utrudnień w komunikacji,
 - 14) ustala się wymóg ukształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający tereny sąsiednie i ulice przed spływem wód opadowych oraz zakazuje samowolnego nasypywania lub obniżania powierzchni działek.
- § 32. Plan przyjmuje następujące zasady podziału terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem M/E:
- 1) plan dopuszcza inny, niż na rysunku planu, podział na działki pod warunkiem dostosowania ich wielkości i kształtu do sposobu ich zagospodarowania oraz zachowania minimum 20m szerokości frontu działki od strony ulic i placów,
 - 2) wydzielane działki nie mogą być mniejsze niż 0,30ha,
 - 3) każda wydzielana działka winna posiadać, co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej,
 - 4) plan zachowuje zainwestowane działki istniejących parcelacji plombowych, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 21,
 - 5) wydzielane działki winny mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej i infrastruktury technicznej,
 - 6) plan dopuszcza dostęp do ulicy publicznej i infrastruktury technicznej poprzez dojazd niepubliczny, o którym mowa w § 4 ust. 1 pkt 23,
 - 7) w celu wydzielenia normatywnych działek plan dopuszcza łączenie części i fragmentów działek oraz scalenia,
 - 8) podział terenów M/E wiąże się z wyznaczeniem ulic dojazdowych o 10m minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających,
 - 9) plan dopuszcza wyznaczenie niepublicznych dojazdów (ciągi pieszo-jezdne), o minimalnej 8m szerokości w liniach rozgraniczających, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 23,
 - 10) warunki przekształcenia dojazdów niepublicznych w ulicę publiczną określi Rada Miejska, o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej,
 - 11) pozostałe ulice o szerokościach nie mniejszych niż 6m, plan zachowuje jako dojazdy (ciągi pieszo-jezdne),

- 12) plan zaleca poszerzanie istniejących ulic publicznych o szerokościach w liniach rozgraniczających mniejszych niż 10m,
- 13) skrzyżowania ulic należy projektować pod kątem zbliżonym do prostego,
- 14) plan nie ogranicza obsługi komunikacyjnej poszczególnych działek od ulic lokalnych KU_L, ulic dojazdowych KU_D i dojazdów (ciągów pieszo-jezdnych),
- 15) należy tak projektować parcelacje aby uniknąć wyznaczania ulic z obu stron jednego rzędu działek,
- 16) plan zaleca przy podziałach, zachowanie na jednej działce zespołów zadrzewień, wód otwartych i innych elementów środowiska, które ze względu na swoje walory winny być zachowane w całości,
- 17) jeżeli na rysunku planu, nie wyznaczono odpowiedniego układu komunikacyjnego, podział terenu uzależnia się od sporządzenia (przez osobę dokonującą podziału) koncepcji zagospodarowania terenu, która z uwzględnieniem przepisów szczególnych i innych ustaleń planu ustali dostęp do ulic publicznych.

§ 33.1. Dla terenów M/E plan przyjmuje zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 7 dla strefy ochrony urbanistycznej O.CH.K.

2. Dla terenów leśnych Ls plan przyjmuje ustalenia zapisane w § 8.

3. Zagospodarowanie terenów zmeliorowanych (teren 11M/E), winno być poprzedzone przebudową sieci drenarskich w uzgodnieniu z zarządzającym siecią.

4. Dla wydzielanych liniami wydzieleni wewnętrznych lub liniami zabudowy naturalnych cieków wodnych i wód otwartych plan przyjmuje ustalenia, o których mowa w § 7 oraz wprowadza, szczególne wymagania dla inwestowania, tj;

- 1) plan wyznacza na rysunku planu nieprzekraczalną linię zabudowy oddaloną o 20m od górnej krawędzi skarpy naturalnych cieków lub zbiornika wodnego,
- 2) pozostałe, wrysowane na rysunku planu wzdłuż innych cieków wodnych, nieprzekraczalne linie zabudowy, mają charakter zalecenia,
- 3) plan ustala zachowanie minimalnej linii zabudowy (wzdłuż otwartych cieków) w odległości 5,0m od górnej skarpy cieku,

- 4) ogrodzenia wzdłuż cieków należy sytuować zgodnie z warunkami, o których mowa w § 31 ust. 1 pkt 7,
- 5) tereny wzdłuż cieków, wód otwartych i rowów pomiędzy linią ogrodzeń a liniami zabudowy, o których mowa w pkt 1, 3 oraz 2 (jeżeli zostaną wyznaczone) na działkach M są objęte zakazem zabudowy,
- 6) plan dopuszcza zmianę przebiegu rowu w granicach własnej działki,
- 7) plan dopuszcza przykrycie rowów przebiegających wzdłuż projektowanych i istniejących ciągów komunikacyjnych.

5. Pojedyncze drzewa, lub grupy drzew (na wydzielonych liniach wydzielen wewnątrznych terenach) oznaczone na rysunku planu specjalnym symbolem lub symbolem L_z, podlegają ochronie i zachowaniu:

- 1) odstąpienie od obowiązku ochrony jest możliwe w przypadku utraty walorów przyrodniczo krajobrazowych, po uzyskaniu stosownej decyzji Burmistrza,
- 2) cztery pojedyncze drzewa, pomniki przyrody (lipa i 3 dęby), znajdujące się w terenach 2M/E, 9M/E i 11M/E, oznaczone na rysunku planu specjalnym symbolem podlegają ochronie zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 10,
- 3) w terenach 11M/E i 19M/E, dla dwóch pojedynczych dębów, oznaczonych na rysunku planu specjalnym symbolem, które plan kwalifikuje do nadania statusu pomnika przyrody - obowiązują ustalenia zapisane w § 10.

§ 34.1. Dla terenów M/E plan przyjmuje następujące zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną:

1) wodociągi:

- a) ustala się zasadę centralnego zaopatrzenia w wodę z istniejących sieci wodociągowych, po wybudowaniu niezbędnych przewodów w ulicach lokalnych,
- b) plan ustala podstawowym źródłem zasilania w wodę istniejącą stację wodociągową „Cegielniana” spiętą wspólnym systemem wodociągowym z 2 innymi, niezależnymi zasobowo stacjami wodociągowymi,
- c) plan ustala sukcesywną realizację sieci w dostosowaniu do powstającej zabudowy,
- d) woda dostarczana będzie wszystkim odbiorcom do celów bytowych i przeciwpożarowych,

- e) dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania systemu plan ustala niezbędną realizację pompowni, dla której rezerwę terenu wskazuje w terenie MU/E przy ul. Nadarzyńskiej w Opypach,
- f) w okresie przejściowym plan dopuszcza wykorzystanie ujęć własnych,

2) kanalizacja sanitarna:

- a) ustala się zasadę centralnego odprowadzenia ścieków systemem kanalizacji rozdzielczej związanej z istniejącym systemem kanalizacji Grodziska Mazowieckiego, po wybudowaniu kanału grawitacyjnego poprzez pompowe układy Adamowizny i Putki,
- b) plan ustala sukcesywną realizację sieci w dostosowaniu do powstającej zabudowy,
- c) do czasu skanalizowania ścieki sanitarne będą odprowadzane do szamb szczelnych, systematycznie opróżnianych przy pomocy wozów asenizacyjnych do oczyszczalni w Grodzisku,
- d) po skanalizowaniu terenów, ustala się nakaz podłączenia obiektów do sieci kanalizacji i likwidacji szamb,
- e) ze względu na płytko występujące wody gruntowe ustala się zakaz stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków,
- f) ustala się zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków wprost do gruntu lub cieków powierzchniowych,

3) kanalizacja deszczowa:

- a) wody deszczowe odprowadzane będą powierzchniowo i przez infiltrację do gruntu na terenie własnych działek,
- b) wody deszczowe z terenów utwardzonych usług wymagają podczyszczenia, przed odprowadzeniem do odbiorników,

4) elektroenergetyka:

- a) energia elektryczna dostarczana będzie wszystkim potencjalnym odbiorcom do celów tradycyjnych,
- b) podstawowym źródłem zasilania będzie przewidywana stacja elektroenergetyczna 110/15 kV Milanówek, oraz istniejąca i rozbudowywana sieć napowietrzna średniego napięcia i słupowe stacje transformatorowe 15/04 kV zasilane w układzie promienistym,
- c) plan ustala adaptację istniejących słupowych stacji transformatorowych,

- d) nie przewiduje się budowy urządzeń elektroenergetycznych znaczenia podstawowego pracujących na napięciu 110 kV i wyższym,
 - e) na rysunku planu specjalnym symbolem wyznacza się rejony sytuowania projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV,
 - f) dla projektowanych stacji transformatorowych plan rezerwuje działki o wymiarach 2x3m położone w zasięgu dojazdu samochodem ciężarowym, których ostateczna lokalizacja zostanie przesądzona w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania działek sąsiednich,
 - g) wokół stacji plan ustala strefę wolną od zabudowy w promieniu 3m dla budynków z materiałów niepalnych i 5m dla budynków z materiałów palnych,
 - h) plan ustala, że napowietrzne linie 15 kV i nn sytuuje się w liniach rozgraniczających ulic,
- 5) telekomunikacja: plan przyjmuje zasilanie włącza telefoniczne wg przyjętych standardów z rozbudowywanej sieci na warunkach określonych przez zarządzającego,
- 6) gazownictwo:
- a) plan przyjmuje, że gaz dostarczany będzie do celów przygotowywania posiłków, ciepłej wody, ogrzewania pomieszczeń oraz funkcjonowania gospodarstw rolnych,
 - b) podstawowym źródłem zasilania będzie przebudowany i wybudowany gazociąg Ø160 PE od gazociągu Ø250 w Odrano Woli, do gazociągu Ø80 w Adamowiźnie i do wsi Radonie,
 - c) zasilanie w gaz wymaga rozbudowy sieci niskiego ciśnienia w ulicach lokalnych wg warunków określonych przez zarządzającego siecią,
 - d) wokół gazociągów obowiązują odległości podstawowe od obrysów terenowych, które określone są w przepisach szczególnych, a w szczególności:
 - gazociąg należy sytuować w odległości min. 0,5m od ogrodzeń,
 - szafka gazowa winna być sytuowana w linii ogrodzeń,
- 7) ogrzewanie:
- a) plan ustala nakaz ogrzewania w oparciu o nieszkodliwe ekologicznie czynniki grzewcze (gaz przewodowy, olej niskosiarkowy, energia elektryczna itp.),

- b) plan zakazuje stosowania w nowej zabudowie palenisk na paliwo stałe. Zakaz nie dotyczy kominków,

8) usuwanie odpadów:

- a) ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych do zakładów utylizacji na podstawie stosownych umów indywidualnych i zbiorowych,
- b) plan zaleca wprowadzenie segregacji odpadów w miejscu powstawania.

2. Plan ustala zasadę lokowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic oraz wyznacza w liniach rozgraniczających ulic rezerwy terenu dla sieci i przyłączy gazowych oraz elektroenergetycznych (w rozumieniu ustawy Prawo Energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997r.).

3. Lokalizacja sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi ulic wymaga uzyskania notarialnej służebności gruntowej.

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

5. Plan dopuszcza przebudowę, wymianę, przełożenie istniejącej infrastruktury technicznej w granicach własnej działki pod warunkiem uzyskania zgody zarządzającego siecią.

6. Plan respektuje dotychczasowe decyzje i ustalenia dotyczące zasad realizacji infrastruktury technicznej z korektą parametrów technicznych urządzeń i sieci, kierunków i tempa inwestowania.

§ 35. Plan przyjmuje następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenów M/E:

- 1) bezpośrednią obsługę terenów M/E przewiduje się z przyległych istniejących, projektowanych do poszerzenia i projektowanych ulic lokalnych, ulic dojazdowych i dojazdów (ciągów pieszojezdnych),
- 2) dla działek, dla których wytworzenie dojazdów od strony innych ulic nie jest możliwe, plan zachowuje istniejące zjazdy na ulicę zbiorczą,
- 3) plan dopuszcza obsługę komunikacyjną terenów M/E z dróg (ulic) niepublicznych, miejsca postojowe należy zapewnić na terenach własnych działek wg następujących wskaźników:
 - a) 2-3 stanowiska postojowe / jeden budynek mieszkalny - jednorodzinny,
 - b) 3-4 stanowiska postojowe / jeden sklep,

- 4) parkowanie wzdłuż ulic KU_D, ciągów pieszojezdných - nieograniczone.

VI. Tereny zabudowy usługowej 27UK

§ 36. W granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 27UK:

1. Plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe - obiekty kultu religijnego Zgromadzenia Sióstr Dominikanek.

2. Plan dopuszcza:

- 1) lokalizację funkcji mieszkaniowej zamieszkania zbiorowego, towarzyszących usług nieuciążliwych,
2) lokalizację usług oświaty, zdrowia, sportu, kultury, itp.,
3) adaptację istniejącego zainwestowania zgodnego z funkcją terenu.

3. Zabudowa może podlegać przebudowie, wzmianie, rozbudowie.

4. Plan dopuszcza dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu realizacji zabudowy, o której mowa w ust. 1.

§ 37. W granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 27UK plan ustala następujące warunki zabudowy i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) na działce plan ustala lokowanie budynków towarzyszących funkcji UK,
- 2) nie ustala się max powierzchni działki,
- 3) w zasięgu obszarów słabonośnych z poziomem wody poniżej 1m p.p.t. plan zaleca ograniczenie podpiwniczeń budynków,
- 4) plan ustala obowiązek wykonania badań geotechnicznych lub ekspertyzy geologicznej dla obiektów lokowanych na gruntach słabonośnych,
- 5) ustala się zachowanie, co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej,
- 6) ustala się ograniczenie wysokości nowej zabudowy do 12m. Ograniczenie nie dotyczy dominant przestrzennych,
- 7) ogrodzenia działek - plan ustala:
 - a) od strony ulic i placów, ażurowe w 25%, max 1,8m wysokości od poziomu terenu, sytuowane wzdłuż linii rozgraniczającej ulic,
 - b) plan dopuszcza wycofanie ogrodzeń w głąb działki,

- c) od strony ulic i placów, ogrodzenia pełne do 0,6m nad poziom terenu,

- d) w narożnikach ulic ogrodzenia ażurowe,

- e) plan ustala, że narożne ścięcia linii rozgraniczających dla ulic niepublicznych, ulic KU_D i KU_L nie mogą być mniejsze niż 5x5m,

- f) ogrodzenia pomiędzy działkami, należy sytuować zgodnie z warunkami, które określają przepisy szczególne,

- g) nakazuje się grodzenie działek w sposób umożliwiający migrację drobnych przedstawicieli fauny, w szczególności płazów, gadów i drobnych ssaków,

- h) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,

- 8) od strony ulic i placów ustala się sytuowanie budynków wzdłuż wyznaczonych na rysunku planu, nieprzekraczalnych linii zabudowy,

- 9) plan dopuszcza wycofanie zabudowy w głąb działki. Wycofaną zabudowę plan zaleca sytuować w liniach zabudowy istniejących budynków,

- 10) pozostałe linie zabudowy ustala się zgodnie z warunkami, które określają przepisy szczególne oraz ustalenia, o których mowa w § 8 dla lasów Ls,

- 11) plan przyjmuje jako zasadę; umieszczanie reklam i innych znaków informacyjno plastycznych na budynkach i wzdłuż linii rozgraniczających ulic pod warunkiem, że nie będą powodować utrudnień w komunikacji oraz zakłócać widoku na obiekt zabytkowy,

- 12) ustala się wymóg ukształtowania powierzchni terenu 27UK w sposób zabezpieczający tereny sąsiednie i ulice przed spływem wód opadowych oraz zakazuje samowolnego nasypywania lub obniżania powierzchni działek.

§ 38. Plan przyjmuje następujące zasady podziału terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 27UK:

- 1) plan dopuszcza podział na działki pod warunkiem dostosowania ich wielkości i kształtu do sposobu ich zagospodarowania,
- 2) wydzielane działki nie mogą być mniejsze niż 0,15ha,
- 3) każda wydzielana działka winna posiadać, co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej,

- 4) wydzielane działki winny mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej i infrastruktury technicznej,
- 5) plan dopuszcza dostęp do ulicy publicznej i infrastruktury technicznej poprzez dojazd niepubliczny, o którym mowa w § 4 ust. 1 pkt 23,
- 6) podział terenu 27UK wiąże się z wyznaczeniem ulic dojazdowych o min. 10m szerokości w liniach rozgraniczających,
- 7) plan dopuszcza wyznaczenie niepublicznych dojazdów (ciągów pieszo jezdnych) o minimalnej 8m szerokości w liniach rozgraniczających,
- 8) warunki przekształcenia dojazdów niepublicznych w ulicę publiczną określi Rada Miejska, o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej,
- 9) skrzyżowania ulic należy projektować pod kątem zbliżonym do prostego,
- 10) plan nie ogranicza obsługi komunikacyjnej poszczególnych działek od ulic lokalnych KU_L, dojazdowych KU_D, dojazdów i ciągów pieszo jezdnych,
- 11) należy tak projektować parcelacje aby uniknąć wyznaczania ulic z obu stron jednego rzędu działek,
- 12) jeżeli na rysunku planu, nie wyznaczono odpowiedniego układu komunikacyjnego, podział terenu uzależnia się od sporządzenia (przez osobę dokonującą podziału) koncepcji zagospodarowania terenu, która z uwzględnieniem przepisów szczególnych i innych ustaleń planu ustali dostęp do ulic publicznych.

§ 39. Plan przyjmuje zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 7 dla strefy ochrony urbanistycznej Obszaru Chronionego Krajobrazu.

§ 40.1. Plan przyjmuje następujące zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną dla terenu 27UK:

1) wodociągi:

- a) plan nakazuje podłączenie obiektów terenów MU/E do istniejącej sieci wodociągowej,
- b) dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania systemu, plan ustala za niezbędną realizację pompowni, dla której rezerwę terenu wskazuje w terenie MU/E przy ul. Nadarzyńskiej we wsi Opypy,

2) kanalizacja sanitarna:

- a) ustala się zasadę centralnego odprowadzenia ścieków systemem kanalizacji rozdzielczej powiązanej z istniejącym systemem kanalizacji Grodziska Mazowieckiego po wybudowaniu kanału grawitacyjnego poprzez pompowe układy Adamowizny i Putki,
- b) plan ustala sukcesywną realizację sieci w dostosowaniu do powstającej zabudowy,
- c) do czasu skanalizowania, ścieki sanitarne będą odprowadzane do szamb szczelnych systematycznie opróżnianych, przy pomocy wozów asenizacyjnych, do oczyszczalni w Grodzisku,
- d) po skanalizowaniu terenów, ustala się nakaz podłączenia obiektów do sieci kanalizacji i likwidacji szamb,
- e) ze względu na płytko występujące wody gruntowe ustala się zakaz stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków,
- f) ustala się zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków wprost do gruntu lub cieków powierzchniowych,

3) kanalizacja deszczowa:

- a) wody deszczowe odprowadzane będą powierzchniowo i przez infiltrację do gruntu na terenie własnych działek,
- b) wody deszczowe z utwardzonych terenów usług wymagają podczyszczenia przed odprowadzeniem do odbiorników,
- c) należy liczyć się z koniecznością budowy zbiorników retencyjnych na działkach usług,

4) elektroenergetyka:

- a) energia elektryczna dostarczana będzie wszystkim potencjalnym odbiorcom do celów tradycyjnych,
- b) podstawowym źródłem zasilania będzie przewidywana stacja elektroenergetyczna 110/15 kV Milanówek oraz istniejąca i rozbudowywana sieć napowietrzna średniego napięcia i słupowe stacje transformatorowe 15/04 kV zasilane w układzie promienistym,
- c) plan ustala adaptację istniejących słupowych stacji transformatorowych,
- d) nie przewiduje się budowy urządzeń elektroenergetycznych znaczenia podstawowego pracujących na napięciu 110 kV i wyższym,
- e) na rysunku planu specjalnym symbolem wyznacza się rejony sytuowania projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV,

- f) dla projektowanych stacji transformatorowych plan rezerwuje działki o wymiarach 2x3m położone w zasięgu dojazdu samochodem ciężarowym, których ostateczna lokalizacja zostanie przesądzona w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania działek sąsiednich,
 - g) wokół stacji plan ustala strefę wolną od zabudowy w promieniu 3m dla budynków z materiałów niepalnych i 5m dla budynków z materiałów palnych,
 - h) plan ustala, że napowietrzne linie 15 kV i nn sytuuje się w liniach rozgraniczających ulic,
- 5) telekomunikacja: plan przyjmuje zasilanie włącza telefoniczne wg przyjętych standardów z rozbudowywanej sieci na warunkach określonych przez zarządzającego,
- 6) gazownictwo:
- a) plan przyjmuje, że gaz dostarczany będzie do celów przygotowywania posiłków, ciepłej wody, ogrzewania pomieszczeń oraz funkcjonowania gospodarstw rolnych,
 - b) podstawowym źródłem zasilania będzie przebudowany i wybudowany gazociąg Ø160PE, od gazociągu Ø250 w Odrano Woli do gazociągu Ø80 w Adamowiźnie i do wsi Radonie,
 - c) zasilanie w gaz wymaga rozbudowy sieci niskiego ciśnienia w ulicach lokalnych wg warunków określonych przez zarządzającego siecią,
 - d) wokół gazociągów obowiązują odległości podstawowe od obrysów terenowych, które określone są w przepisach szczególnych, a w szczególności:
 - gazociąg należy sytuować w odległości min. 0,5 m od ogrodzeń,
 - szafka gazowa winna być sytuowana w linii ogrodzeń,
- 7) ogrzewanie:
- a) plan ustala nakaz ogrzewania w oparciu o nieszkodliwe ekologicznie czynniki grzewcze (gaz przewodowy, olej niskosiarkowy, energia elektryczna itp.),
 - b) plan zakazuje stosowania w nowej zabudowie palenisk na paliwo stałe. Zakaz nie dotyczy kominków,
- 8) usuwanie odpadów:
- a) ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych do zakładów

użytkacji na podstawie stosownych umów indywidualnych i zbiorowych,

- b) plan zaleca wprowadzenie segregacji odpadów w miejscu powstawania.

2. Plan ustala zasadę lokowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic oraz wyznacza w liniach rozgraniczających ulic rezerwy terenu dla sieci i przyłączy gazowych oraz elektroenergetycznych (w rozumieniu ustawy Prawo Energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997r.).

3. Lokalizacja sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi ulic wymaga uzyskania notarialnej służebności gruntowej.

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

5. Plan dopuszcza przebudowę, wymianę, przełożenie istniejącej infrastruktury technicznej, w granicach własnej działki, pod warunkiem uzyskania zgody zarządzającego siecią.

6. Plan respektuje dotychczasowe decyzje i ustalenia dotyczące zasad realizacji infrastruktury technicznej z korektą parametrów technicznych urządzeń i sieci, kierunków i tempa inwestowania.

§ 41. Plan przyjmuje następujące zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) bezpośrednią obsługę komunikacyjną przewiduje się z przyległych istniejących. projektowanych do poszerzenia i projektowanych ulic lokalnych i dojazdowych,
- 2) z terenu 27UK, dla działek, do których wytworzenie dojazdów od strony innych ulic nie jest możliwe, plan zachowuje istniejące zjazdy na ulicę zbiorczą,
- 3) na własnej działce należy zapewnić miejsca postojowe według wskaźników odpowiednich dla lokowanych funkcji.

VII. Tereny dla realizacji celów publicznych
6U/E i 4E

§ 42. W celu ochrony interesów publicznych urbanizowanej wsi Radonie plan wyznacza tereny realizacji celów publicznych w rozumieniu przepisów szczególnych. Plan nakazuje utrzymanie rezerw terenu pod obiekty usługowe: handlu, oświaty, zdrowia, kultury, kultu religijnego, sportu i rekreacji oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.

§ 43. Jako niezbędne do zlokalizowania, w dostosowaniu do powstającej zabudowy, uznaje się budowę sukcesywnie do urbanizacji wsi Radonie:

- 1) usług oświaty - przez co należy rozumieć wydzielone tereny pod szkołę, przedszkola i inne placówki oświatowe,
- 2) usług kultury - przez co należy rozumieć tereny dla zlokalizowania obiektów - biblioteka, kino, dom kultury, itp.,
- 3) usług kultu religijnego - przez co należy rozumieć teren kościoła lub kaplicy oraz związanych z nimi budynków towarzyszących,
- 4) zieleni publicznej - przez co należy rozumieć tereny zieleni ogólnodostępnej o charakterze rekreacyjnym - ciągi zieleni itp.,
- 5) usług sportu - przez co należy rozumieć tereny dla zlokalizowania obiektów - hala sportowa, boiska sportowe, obiekty sportu kwalifikowanego, itp.,
- 6) obiektów infrastruktury technicznej - przez co należy rozumieć min. tereny dla zlokalizowania:
 - a) stacje transformatorowych,
 - b) pompownie wody,
 - c) przepompownie ścieków.

§ 44.1. Dla obiektów usługowych, o których mowa w § 43 plan wyznacza lokalizację, w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolami 6U/E, na terenach Skarbu Państwa.

2. Łąki, zadrzewienia, zbiorniki wodne w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4E plan zachowuje jako fragmenty działek usług z terenu 6U/E objęte zakazem zabudowy.

3. W sytuacji gdy istnieją lub mogą występować ograniczenia lub utrudnienia w zlokalizowaniu obiektów usługowych na gruntach Gminy lub Skarbu Państwa, tereny dla realizacji celów publicznych plan wyznacza na całym obszarze objętym planem, w ramach funkcji i zasad zagospodarowania dopuszczonych niniejszym planem.

§ 45. W granicach terenu 6U/E plan ustala następujące warunki zabudowy:

- 1) plan ustala lokalizację funkcji, o których mowa w § 43,
- 2) plan dopuszcza lokowanie obiektów i urządzeń niezbędnych ze względów technologicznych, socjalnych, ochrony przeciwpożarowej, itp.,
- 3) zabudowa może podlegać wymianie, przebudowie, rozbudowie,

- 4) plan zachowuje dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu realizacji zabudowy, o której mowa w §43,
- 5) nie ustala się powierzchni działek dla poszczególnych funkcji,
- 6) podział terenu 6U/E na działki wymaga opracowania koncepcji zagospodarowania,
- 7) plan wyznacza orientacyjną linię rozgraniczającą pomiędzy terenami 6U/E i 4E,
- 8) plan dopuszcza przesunięcie linii rozgraniczającej o której mowa w pkt 7 na podstawie koncepcji zagospodarowania terenów 6U/E i 4E,
- 9) plan zakazuje lokowania funkcji uciążliwych w rozumieniu przepisów szczególnych,
- 10) w zasięgu obszarów słabonośnych z poziomem wody poniżej 1m p.p.t. plan zaleca ograniczenie podpiwniczeń budynków,
- 11) plan ustala obowiązek wykonania badań geotechnicznych lub ekspertyzy geologicznej dla obiektów lokowanych na gruntach słabonośnych,
- 12) ustala się zachowanie, co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej, bilansowanej łącznie dla terenu 6U/E i 4E,
- 13) ustala się ograniczenie wysokości zabudowy do 15m, oraz nakazuje zachowanie powiązań przestrzennych z obiektami zabytkowymi. Ograniczenie wysokości zabudowy nie dotyczy dominant przestrzennych,
- 14) grodzenie terenu - plan ustala:
 - a) od strony ulic i placów ażurowe w 25% sytuowane w liniach rozgraniczających ulic, max 1,8m wysokości od poziomu terenu, pełne do 0.6m nad poziom terenu,
 - b) od strony pozostałych granic ażurowe,
 - c) ażurowe ogrodzenia wzdłuż rzeki Rokicianki, naturalnych cieków wodnych i zbiorników wodnych należy sytuować w odległości nie mniejszej niż 6m. od górnej krawędzi skarpy brzegu,
 - d) plan zaleca ogrodzenie terenów 4E i 6U/E jako jednego zespołu,
 - e) nakazuje się grodzenie działek w sposób umożliwiający migrację drobnych przedstawicieli fauny, w szczególności płazów, gadów i drobnych ssaków,
 - f) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,

- 15) od strony ulic i placów plan ustala na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 16) pozostałe linie zabudowy ustala się zgodnie z warunkami, które określają przepisy szczególne oraz inne ustalenia planu:
 - a) od granic lasu Ls zgodnie z warunkami, o których mowa w § 8,
 - b) 20m od brzegu rzeki Rokicianki i zbiorników wodnych,
- 17) plan zakazuje lokowania reklam i innych znaków plastycznych w sposób zakłócających kompozycję przestrzenną terenów parku,
- 18) plan przyjmuje zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 7 dla strefy ochrony urbanistycznej O.CH.K.
- 19) w terenie 6U/E plan ustala zakaz lokowania obiektów tymczasowych, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 19.

§ 46. Plan przyjmuje zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną ustalone dla terenu 5UK/ZP i 7MU.

§ 47. Plan przyjmuje następujące zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) bezpośrednią obsługę komunikacyjną terenów 6U/E i 4E przewiduje się z przyległych istniejących i projektowanych do poszerzenia ulic,
- 2) plan zachowuje istniejące zjazdy na ulicę zbiorczą dla działek, dla których wytworzenie dojazdów od strony innych ulic nie jest możliwe,
- 3) miejsca postojowe należy projektować na własnych działkach wg wskaźników odpowiednich dla lokowanych funkcji.

VIII. Tereny komunikacji KU_Z, KU_L, KU_D, KP_J, K_R

§ 48.1. Plan wyznacza podstawowy układ komunikacji oznaczony symbolami, które określają funkcje danego ciągu komunikacyjnego:

- | | |
|-----------------|--------------------------------|
| KU _Z | ulice zbiorcze, |
| KU _D | ulice dojazdowe, |
| KU _L | ulice lokalne, |
| KP _J | dojazdy (ciągi pieszo jezdne), |
| K _R | ścieżki rowerowe. |

2. W wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi terenach komunikacji kołowej i pieszej:

- 1) plan ustala: adaptacje ulic istniejących, realizację nowych ulic wraz z urządzeniami komunikacyjnymi (parkingi),
- 2) plan dopuszcza:

- a) lokowanie urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
- b) nasadzenia zieleni izolacyjnej,
- c) lokowanie rowów odwadniających,
- d) lokowanie elementów małej architektury (przystanki autobusowe, budki telefoniczne itp.).

3. Plan ustala zasadę lokowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic oraz wyznacza w liniach rozgraniczających ulic rezerwy terenu dla sieci i przyłączy gazowych oraz elektroenergetycznych (w rozumieniu Ustawy Prawo Energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997r.).

4. Pomiędzy liniami rozgraniczającymi ulic plan zakazuje lokalizowania zabudowy stałej i tymczasowej innej niż wymienione w ust. 2.

5. Plan ustala, że parametry techniczne ulic powinny spełniać wymogi określone w przepisach szczególnych.

6. Plan dopuszcza zmianę linii rozgraniczających ulic wyznaczonych na rysunku planu w ramach realizacji projektu drogowego.

7. Plan ustala lokalizację ogrodzeń, reklam, tablic informacyjno plastycznych wzdłuż linii rozgraniczających ulic w sposób nie kolidujący ze znakami drogowymi i nie ograniczający widoczności oraz nie zakłócający widoku na obiekt zabytkowy.

8. Dla nowej zabudowy w odległości 10m, od linii rozgraniczających wyznaczonych w planie ulic, plan ustala na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy dla ulic lokalnych KU_L i dojazdowych KU_D.

9. Dla nowej zabudowy wzdłuż ulic zbiorczych KU_Z, plan zaleca sytuowanie zabudowy wzdłuż nieprzekraczalnej linii usytuowanej w odległości 20m od linii rozgraniczającej tych ulic.

10. Plan zachowuje istniejącą zabudowę, w dobrym stanie technicznym, zlokalizowaną poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

11. Plan ustala następujące zasady podziału terenów i wydzielania nowych ulic:

- 1) oś projektowanych ulic powinna przebiegać wzdłuż prawnej granicy pomiędzy sąsiadującymi, przeznaczonymi do podziału działkami,
- 2) linie rozgraniczające projektowanych ulic wyznacza się odmierzając od wyznaczonej osi, symetrycznie w każdą stronę, odpowiednio:
 - a) po 4m dla niepublicznych ciągów pieszo jezdnych KP_J,

- b) po 5m dla ulic dojazdowych KU_D,
- c) po 5 - 6m dla ulic lokalnych KU_L
- 3) zjazdy z ulic projektowanych do ulic istniejących winny być projektowane w formie skrzyżowań z istniejącymi i projektowanymi ulicami,
- 4) skrzyżowania ulic należy projektować pod kątem zbliżonym do kąta prostego,
- 5) plan zachowuje istniejące zjazdy na ulicę zbiorczą dla działek, dla których wytworzenie dojazdów od strony innych ulic nie jest możliwe,
- 6) plan ustala, że narożne ścieżki linii rozgraniczających dla ulic niepublicznych, ulic KU_D i KU_L nie mogą być mniejsze niż 5x5m. Narożne ścieżki linii rozgraniczających dróg (ulic) KU_Z nie mogą być mniejsze niż 10x10m,
- 7) wzdłuż wydzielanych ulic plan ustala minimalną linię zabudowy w odległości 10.0m od linii rozgraniczającej ulic.
- 12. W istniejących parcelacjach, plan adaptuje jako dojazdy (ciągi pieszo-jezdne) ulice o szerokościach w liniach rozgraniczających nie mniejszych niż 6m.
- 13. Plan zaleca poszerzenie ulic o szerokościach, w liniach rozgraniczających, mniejszych niż 10m.
- 14. Plan wyznacza system ścieżek rowerowych, oznaczonych na rysunku planu specjalnym symbolem, prowadzonych w terenach komunikacji, w terenach zieleni towarzyszącej ciekom wodnym, o minimalnej szerokości 2m.
- 15. Plan ustala, że miejsca postojowe należy projektować na własnych działkach wg wskaźników ustalonych w planie dla poszczególnych terenów, odpowiednich dla lokowanych funkcji.
- 16. Plan dopuszcza parkowanie pomiędzy liniami rozgraniczającymi ulic KU_L, KU_D i dojazdów.
- 17. Jeżeli na rysunku planu, nie wyznaczono odpowiedniego układu komunikacyjnego, podział terenu uzależnia się od sporządzenia (przez osobę dokonującą podziału) koncepcji zagospodarowania

terenu, która z uwzględnieniem przepisów szczególnych i innych ustaleń planu ustali dostęp do ulic publicznych.

Rozdział 4 Skutki prawne planu w zakresie wartości nieruchomości

§ 49.1. Określa się, że w wyniku uchwalenia planu wzrośnie wartość terenów M/E, MU, M, U/E, UK.

2. Wartość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty związanej ze wzrostem wartości tych terenów określa się na poziomie 30%.

3. Wartość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty związanej ze wzrostem wartości terenów komunikacji - KU_Z, KU_L, KU_D, KP_J, K_R, obszarów przyrodniczo czynnych - E, oraz U/E określa się na poziomie 0%.

Rozdział 5 Przepisy przejściowe i końcowe

§ 50. Na terenach określonych w ust. 1 § 1 traci moc obowiązującą miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodzisk Mazowiecki zatwierdzony uchwałą nr 221/XXXIII/93 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 15 września 1993r. opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Warszawskiego z 1993r. Nr 23, poz. 195.

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

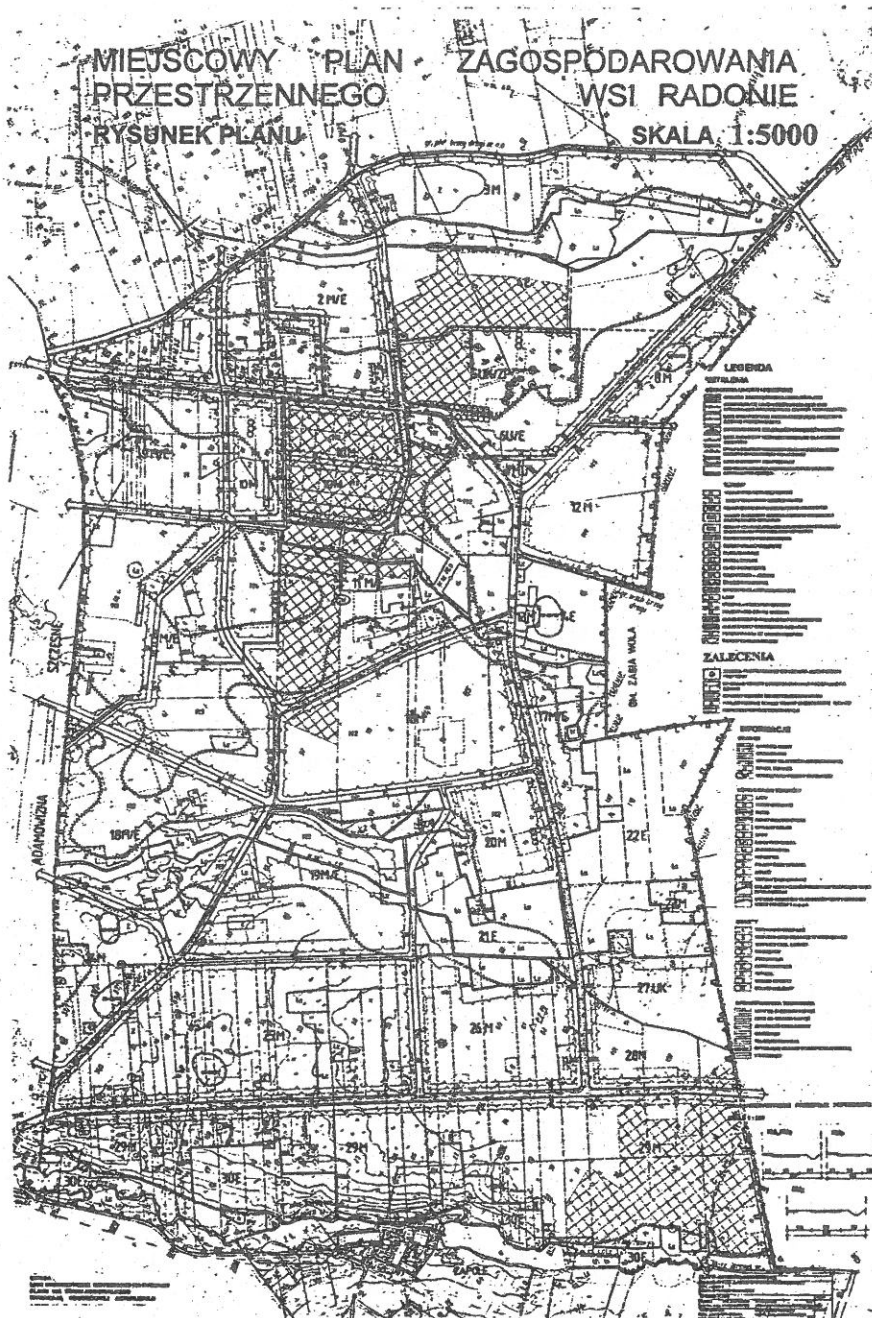
§ 52. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miejskiemu.

§ 53.1. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i wywieszenia na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej:
Marek Cabanowski

Załącznik
do uchwały nr 278/2000
Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim
z dnia 27 września 2000r.



Zat. do Uchwały 278/2000
z 27 września 2000

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej
Marek Cabanowski