



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 14 czerwca 2019 r.

Poz. 7519

### UCHWAŁA NR 139/2019 RADY MIEJSKIEJ W GRODZISKU MAZOWIECKIM

z dnia 29 maja 2019 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Szczęsne w rejonie ul. Orlej i ul. Łagodnej w gminie Grodzisk Mazowiecki- Etap I**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. jedn. Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn.zm.<sup>1)</sup>) w związku z uchwałą Nr 687/2018 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 28 lutego 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Szczęsne w rejonie ul. Orlej i ul. Łagodnej w gminie Grodzisk Mazowiecki, zmienionej uchwałą Nr 703/2018 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie zmiany uchwały Nr 687/2018 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 28 lutego 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Szczęsne w rejonie ul. Orlej i ul. Łagodnej w gminie Grodzisk Mazowiecki, zmienionej uchwałą Nr 138/2019 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 29 maja 2019 r. w sprawie zmiany uchwały Nr 687/2018 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 28 lutego 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Szczęsne w rejonie ul. Orlej i ul. Łagodnej w gminie Grodzisk Mazowiecki zmienionej uchwałą Nr 703/2018 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 28 marca 2018 r., stwierdzając brak naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodzisk Mazowiecki” uchwalonego uchwałą Nr 588/2010 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 3 marca 2010 r. zmienionego uchwałą Nr 337/2012 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 22 maja 2012 r., Zarządzeniem Zastępczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 5 października 2017 r. oraz Uchwałą Nr 738/2018 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 30 maja 2018 r., uchwała się, co następuje:

#### **Rozdział 1. Zakres regulacji planu**

**§ 1. 1.** Uchwała się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Szczęsne w rejonie ul. Orlej i ul. Łagodnej w gminie Grodzisk Mazowiecki – Etap I”, zwany dalej planem, obejmujący obszar, którego granice wyznacza się na rysunku planu sporządzonym w skali 1 : 1 000, a które przebiegają po:

- 1) **od północy** – zaczynając od punktu stanowiącego północno - zachodni narożnik dz. ew. nr 59 (ul. Orla) z obrębu Szczęsne, dalej w kierunku wschodnim po północnej granicy obrębu ewidencyjnego Szczęsne do punktu stanowiącego północno - wschodni narożnik dz. ew. nr 83 (ul. Łagodna) z obrębu Szczęsne;
- 2) **od wschodu** – zaczynając od punktu stanowiącego północno - wschodni narożnik dz. ew. nr 83, po wschodniej granicy dz. ew. nr 83 do punktu stanowiącego południowo - wschodni narożnik dz. ew. nr 83;

---

<sup>1)</sup> zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U z 2019r. poz.60, 235, 730.

- 3) **od południa** – zaczynając od punktu stanowiącego południowo - wschodni narożnik dz. ew. nr 83, po południowej granicy dz. ew. nr 83, do punktu wyznaczonego na granicy tej dz. ew. nr 83 przez prostą stanowiącą przedłużenie zachodniej granicy dz. ew. nr 81/1 i 81/2;
- 4) **od południowego zachodu** – zaczynając od punktu wyznaczonego na granicy dz. ew. nr 83, następnie z przejściem przez dz. ew. nr 83 do punktu stanowiącego północno - zachodni narożnik dz. ew. nr 81/1, dalej wzdłuż granicy dz. ew. nr 81/1 do punktu stanowiącego narożnik dz. ew. nr 77/18, następnie wzdłuż wschodniej i północnej granicy dz. ew. nr 77/18, dalej z przejściem przez dz. ew. nr 59 (ul. Orla) do punktu wyznaczonego na granicy tej dz. ew. nr 59 przez prostą stanowiącą przedłużenie północnej granicy dz. ew. nr 77/18;
- 5) **od zachodu** – zaczynając od ww. punktu wyznaczonego na granicy dz. ew. nr 59, następnie po zachodniej granicy dz. ew. nr 59 do punktu stanowiącego północno - zachodni narożnik dz. ew. nr 59.

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

- 1) rysunek planu, sporządzony w skali 1 : 1 000 – stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

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

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem wyróżniający go spośród innych terenów lub tylko symbolem literowym;
- 6) przebieg ważniejszych ogólnodostępnych powiązań pieszo - rowerowych;
- 7) napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV do przesunięcia lub skablowania;

3. Wskazuje się, oznaczone na rysunku planu elementy informacyjne planu określone na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) granice stref sanitarnej od cmentarza: 50,0m i 150,0 m;
- 2) tereny możliwego występowania gruntów o obniżonej nośności.

4. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 3. 1. Na obszarze, o którym mowa w § 1 ust. 1, określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do

parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 13) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Na obszarze, o którym mowa w § 1 ust. 1, ze względu na występujące uwarunkowania plan nie określa:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych.

3. Ponieważ nie zostały ustanowione nie określa się krajobrazów priorytetowych.

§ 4. 1. Ilekroć w planie jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – jeżeli z ustaleń szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, jest to dach (stropodach) o dowolnym układzie połączeń dachowych, których kąt nachylenia nie jest większy niż 12°, przy czym dla elementów połączeń dachowych takich jak naświetla, świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, która może być przekroczona, o ile ustalenia szczegółowe planu tak stanowią i na warunkach ustalonych w planie. Linie zabudowy nieprzekraczalne nie dotyczą:
  - a) realizacji elementów termomodernizacji istniejących budynków,
  - b) części podziemnych budynków,
  - c) wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 1,5 m, takich części budynków, jak: balkony, werandy, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszenia dachu, schody zewnętrzne, rampy,
  - d) infrastruktury technicznej,
  - e) miejsc do parkowania, dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu,
  - f) ustalenia lit. a-e nie dotyczą nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż Rokicianki oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy pomiędzy terenem UO i US,
  - g) ustalenia lit. b-d nie dotyczą nieprzekraczalnej linii zabudowy w terenie 5MN od strony drogi 1KD-D;
- 3) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana, nieutwardzona, a także wody powierzchniowe – wyrażoną jako procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej. W szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli nadziemnych i podziemnych;
- 4) **powierzchni użytkowej liczonej dla potrzeb określenia liczby miejsc do parkowania** – należy przez to rozumieć powierzchnie pomieszczeń, na wszystkich kondygnacjach, służących do zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem całego budynku lub jego części;

- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć: rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone, jako jedyne lub przeważające na działce budowlanej, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu podstawowym lub powierzchnia tego przeznaczenia nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu dopuszczalnym nie może być większa niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej; maksymalna powierzchnia przeznaczenia dopuszczalnego może być precyzowana w ustaleniach szczegółowych;
- 7) **przeznaczeniu towarzyszącym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie wprowadzone lub istniejące jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, które nie zmienia charakteru tego przeznaczenia;
- 8) **sięgaczu** - należy przez to rozumieć wysuniętą część działki o minimalnej szerokości 5,0 m i maksymalnej długości 60,0 m, przez którą odbywa się dostęp do drogi publicznej; sięgacz nie jest frontem działki;
- 9) **tunelach ekologicznych** – należy przez to rozumieć otwory w ogrodzeniach umożliwiające migracje (przejścia) drobnych zwierząt. Powinny one znajdować się w podmurówce przy powierzchni terenu, mieć średnice co najmniej 10 cm i być rozmieszczone w odstępach nie większych niż 1,5 m. Przejściami mogą być również, co najmniej 10 cm prześwity pomiędzy podmurówką, a ażurowymi elementami ogrodzenia, jeżeli podmurówka będzie nie wyższa niż 10 cm;
- 10) **usługach** – należy przez to rozumieć budynek lub lokal użytkowy wbudowany do prowadzenia działalności, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, a w szczególności: handel detaliczny, usługi gastronomiczne, hotelarskie, biura i pośrednictwo finansowe, usługi poczty i telekomunikacji, usługi nauki, edukacji, oświaty, zdrowia, kancelarie, usługi sportu, turystyki i rekreacji, usługi kultury, w tym: wystawy, ekspozycje, pracownie artystyczne, drobne usługi rzemieślnicze takie jak: usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze, krawieckie, fotograficzne, zegarmistrzowskie oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku i naprawy serwisowe (usługi w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług) z wykluczeniem lokowania składowisk opału i odpadów, złomowisk, stacji paliw oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż określona w ustaleniach dla terenów;
- 11) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność usługową lub rzemieślniczą, której ewentualne uciążliwe oddziaływanie zamyka się w granicach budowlanej działki własnej, lub jako lokal użytkowy w budynku gdzie działalność się odbywa, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego w tym z zakresu telekomunikacji, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 12) **uciążliwościach** – należy przez to rozumieć emisje będące skutkiem działalności człowieka przekraczające standardy emisyjne, a w szczególności wprowadzane do powietrza, wody, gleby lub ziemi: substancje i energie, a zwłaszcza: ciepło, hałas, wibracje, pola elektromagnetyczne, jak również zanieczyszczenie ściekami i odpadami, przekraczające obowiązujące normy zawarte w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 13) **wymianie zabudowy** - należy przez to rozumieć rozbiórkę istniejącego budynku lub obiektu budowlanego i budowę w jego miejsce nowego budynku lub obiektu budowlanego wyłącznie według zasad ustalonych w planie;
- 14) **zabudowie bliźniaczej** – należy przez to rozumieć dwa budynki mieszkalne jednorodzinne (dwa segmenty) rozdzielone ścianami oddzielenia przeciwpożarowego z dylatacją pomiędzy nimi i pozostałych elewacjach usytuowanych swobodnie.

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

## Rozdział 2.

### Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej – oznaczone na rysunku planu symbolem **MN-U**;
- 3) teren zabudowy usług oświaty – oznaczony na rysunku planu symbolem **UO**;
- 4) teren usług sportu - oznaczony na rysunku planu symbolem **US**;
- 5) tereny wód powierzchniowych – oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**;
- 6) tereny zieleni urządzonej - oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**;
- 7) tereny zieleni urządzonej i usług sportu - oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP/US**;
- 8) teren drogi wewnętrznej – oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**;
- 9) tereny dróg publicznych klasy lokalnej – oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-L**;
- 10) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-D**,

2. Terenami inwestycji celu publicznego są tereny: zabudowy usług oświaty UO, usług sportu US, wód powierzchniowych WS, zieleni urządzonej i usług sportu ZP/US, dróg publicznych klasy lokalnej KD-L oraz dróg publicznych klasy dojazdowej KD-D.

3. Dopuszcza się w obszarze planu lokalizowanie zadań dla realizacji inwestycji celu publicznego w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami z zakresu uzbrojenia terenu w ramach ustalonego przeznaczenia i zasad zagospodarowania poszczególnych terenów.

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

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

3. Określa się linie rozgraniczające terenów: zabudowy usług oświaty UO, usług sportu US, wód powierzchniowych 3WS i 4WS, zieleni urządzonej ZP, zieleni urządzonej i usług sportu ZP/US, dróg publicznych klasy lokalnej KD-L oraz dróg publicznych klasy dojazdowej KD-D jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

4. Określa się linie rozgraniczające terenów wód powierzchniowych 1WS i 2WS jako granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

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

**§ 7. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania krajobrazu oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) ustala się kształtowanie zabudowy z uwzględnieniem charakterystycznych cech krajobrazu rejonu opracowania, poprzez stosowanie rodzaju i skali zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach szczegółowych planu;
- 2) określa się zasady lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości:
  - a) z uwzględnieniem ustaleń § 4 ust. 1 pkt 2 ustala się lokalizowanie nowych budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
  - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Dopuszcza się roboty budowlane i remonty, nadbudowę, przebudowę, rozbudowę (nie obejmującą powiększenia powierzchni zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej tej części istniejącej zabudowy, która usytuowana jest w pasie terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi, a nieprzekraczalną linią zabudowy). W przypadku wymiany budynków należy uwzględnić nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - c) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy,

- d) dopuszcza się sytuowanie zabudowy w odległości nie mniejszej niż 6,0 m od granicy działki drogi wewnętrznej nie wyznaczonej na rysunku planu lub 4,0 m od granicy sięgacza,
  - e) z uwzględnieniem ustaleń lit. a dopuszcza się cofnięcie zabudowy w głąb działki i odsunięcie od linii rozgraniczającej dróg lub Rokicianki,
  - f) dopuszcza się lokalizowanie nowej zabudowy na działkach budowlanych wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów;
- 3) dla istniejącej zabudowy, której funkcja różni się od przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego ustalonego planem, dopuszcza się wyłącznie przebudowę z zachowaniem istniejących wskaźników zagospodarowania terenu;
  - 4) przy rozbudowie i nadbudowie zachowanie istniejącej geometrii dachu w przypadku gdy forma i geometria dachu zabudowy jest inna niż ustalona planem,
  - 5) jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, w ramach ustalonego planem przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja obiektów i urządzeń budowlanych zapewniających prawidłowe funkcjonowanie poszczególnych nieruchomości lub całości terenu, w szczególności: uzbrojenia technicznego działki, zbiorników bezodpływowych, zbiorników retencyjnych na wody deszczowe, studni oraz innych niezbędnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej jak również hydrantów, dojazdów i dojazdów, ścieżek rowerowych, parkingów, miejsc do parkowania, garaży, budynków gospodarczych, miejsc i obiektów czasowego gromadzenia odpadów (śmieciowników), tablic i urządzeń reklamowych, ogrodzeń, małej architektury oraz zieleni towarzyszącej – z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz przepisów niniejszego planu;
  - 6) określa się kolorystykę obiektów budowlanych, pokrycie dachów oraz geometrie dachów:
    - a) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków na działce budowlanej, nakazuje się stosowanie odcieni elewacji spośród kolorów: białego, szarego, beżowego, kremowego, żółtego, brązowego oraz dachów spośród kolorów: grafitowego, brązowego, czerwonego i zielonego; dopuszcza się stosowanie odcieni elewacji spoza wyznaczonych kolorów i przedziałów wyłącznie na fragmentach ścian budynku, takich jak pasy cokołowe, gzymsy oraz inne ozdobne elementy i detale architektoniczne, nieprzekraczających 10% powierzchni danej elewacji,
    - b) ustalenia lit. a nie dotyczą materiałów elewacyjnych i pokryć dachowych w kolorach dla nich naturalnych, w szczególności: aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, drewna, betonu, ceramiki, kamienia,
    - c) dopuszcza się kolorystykę stanowiącą logo inwestycji lub inwestora na powierzchni nie przekraczającej 10% powierzchni elewacji,
    - d) zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin typu siding, płytek glazury lub blachy falistej,
    - e) dopuszcza się przeszklenia elewacji budynku oraz płytki ceramiczne – klinkierowe,
    - f) dopuszcza się inne kolory dla stolarki okiennej i drzwiowej,
    - g) nakazuje się ujednoczenie kolorystyki pokryć dachów stromych budynków:
      - zlokalizowanych na jednej nieruchomości,
      - przylegających do siebie ścianami w zabudowie bliźniaczej,
    - h) ustala się dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu do 45° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych, dopuszcza się dachy płaskie do 12°,
    - i) w zabudowie bliźniaczej geometria dachu w obu segmentach budynku bliźniaczego powinna być jednolita,
    - j) dopuszcza się stosowanie rozwiązań niestandardowych, jak kopuły i dachy sferyczne oraz dachy płaskie (do 12°) dla obiektów usług;
  - 7) wyznacza się układ **przestrzeni publicznych**, w skład którego wchodzi:
    - a) teren zabudowy usług oświaty – UO,

- b) teren usług sportu – US,
  - c) tereny wód powierzchniowych – WS,
  - d) tereny zieleni urządzonej – ZP,
  - e) tereny zieleni urządzonej i usług sportu – ZP/US,
  - f) tereny dróg publicznych klasy lokalnej – KD-L,
  - g) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – KD-D;
- 8) w przestrzeniach publicznych:
- a) z uwzględnieniem ustaleń dla terenów dopuszcza się obiekty małej architektury, kioski i urządzenia infrastruktury technicznej, pod warunkiem, że ich lokalizacja nie będzie powodować utrudnień w komunikacji pieszej i rowerowej oraz ograniczania widoczności na skrzyżowaniach i przesłaniania znaków i sygnalizatorów drogowych,
  - b) należy stosować rozwiązania przestrzenne, architektoniczne i techniczne zapewniające dostępność terenów, budynków i urządzeń dla osób o ograniczonej mobilności, w tym osób z niepełnosprawnościami oraz rodziców z wózkami dziecięcymi,
  - c) w terenach wymienionych w pkt 7 ogrodzenia, tablice i urządzenia reklamowe oraz obiekty małej architektury i elementy wyposażenia odpowiednio zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
- 9) określa się zasady realizacji oraz sytuowania tablic i urządzeń reklamowych:
- a) dopuszcza się umieszczanie reklam wyłącznie w formie szyldów: na elewacjach budynków lub wolnostojące na działce budowlanej,
  - b) łączna powierzchnia szyldów na elewacji nie może przekraczać 10% powierzchni elewacji,
  - c) łączna powierzchnia informacyjna w ramach działki budowlanej nie może przekraczać 75m<sup>2</sup>;
- 10) określa się zasady realizacji oraz sytuowania ogrodzeń:
- a) dopuszcza się realizacje ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg, z uwzględnieniem odległości od gazociągów średniego ciśnienia wynoszącej nie mniej niż 0,5 m od gazociągu,
  - b) dopuszcza się sytuowanie ogrodzeń wzdłuż terenów WS nie bliżej niż 1,5 m od granicy tych terenów,
  - c) dopuszcza się ogrodzenia o maksymalnej wysokości 2,2 m nad poziom terenu (z wyjątkiem bram i furtek), ażurowe, co najmniej w 50% (wszystkie przęsła oraz powierzchnie furtek i bram), stosowanie fundamentów punktowych lub podmurówek niewystających ponad powierzchnię terenu lub cokoły pełne maksymalnie do wysokości 0,6 m nad poziom terenu i z tunelami ekologicznymi,
  - d) wymagania lit c nie dotyczą ogrodzeń w formie żywopłotów;
  - e) wymagania lit. c nie dotyczą ogrodzeń ochronnych terenów lub ogrodzeń niekubaturowych obiektów sportowych,
  - f) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych (z wyjątkiem elementów słupów i cokołów);
- 11) dopuszcza się obiekty małej architektury: w szczególności pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci z uwzględnieniem określonego w planie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.

#### **§ 8. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) w celu ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz zachowania zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, wszelka działalność usługowa nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych norm w zakresie emisji szkodliwych substancji, promieniowania elektromagnetycznego, hałasu, wibracji poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny oraz nie może przekraczać na tej granicy norm dopuszczalnych w tym zakresie dla funkcji określonych w terenach lub obiektach sąsiednich, a w przypadku zlokalizowania lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym – poza lokalem, w którym jest prowadzona ta działalność;

- 2) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi, zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w tym także w zakresie łączności publicznej;
- 3) dopuszcza się realizację przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi, zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko w ramach określonego w planie przeznaczenia oraz funkcji towarzyszących lub dopuszczalnych;
- 4) ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska oraz zakaz składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych;
- 5) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji sanitarnej;
- 6) wody opadowe i roztopowe z powierzchni utwardzonych komunikacji wymagają podczyszczenia w przypadku takiej konieczności zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony wód;
- 7) przyjmuje się odpowiednie rodzaje przeznaczenia dla poszczególnych rodzajów terenów, dla których obowiązują wartości dopuszczalne poziomów hałasu w środowisku określone w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 8) zgodnie z ustaleniami dla terenów ustala się zachowanie minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej, na każdej działce budowlanej;
- 9) dopuszcza się zmiany ukształtowania terenu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
- 10) ustala się zasadę objęcia, docelowo obszaru planu zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych wytwarzanych przez użytkowników wszystkich obiektów w obszarze planu oraz dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych do środowiska w sposób określony w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego.

#### **§ 9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:**

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia do scaleń i podziału nieruchomości;
- 2) minimalna powierzchnia działki – według ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem:
  - a) działek pod drogi,
  - b) działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dla których minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki ustala się na 1 m<sup>2</sup>;
- 3) minimalna szerokość frontu działki według ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dla których minimalny front działki ustala się na 1,0 m;
- 4) ustala się kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego dróg w zakresie 60° - 120° z wyjątkiem tworzenia trójkątów widoczności i placów do zawracania dla których dopuszcza się kąt w przedziale od 45° do 135°.

**§ 10.** Obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) zakazuje się lokowania składowisk opału i odpadów, złomowisk;
- 2) oznacza się na rysunku planu napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV:
  - a) w przypadku zmiany przebiegu linii 15 kV nakazuje się ich prowadzenie w liniach rozgraniczających dróg,
  - b) określa się pas technologiczny linii elektroenergetycznej 15kV, po 5,0 m na stronę licząc od osi przewodu,
  - c) z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych dla terenów w pasie technologicznym linii 15kV, wymagane jest zachowanie warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji linii, ustalonych w przepisach odrębnych:



- obowiązuje zakaz sytuowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, natomiast realizacja pozostałych obiektów budowlanych, wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii, ustalonych w przepisach odrębnych,
- zakazuje się sadzenia roślinności wysokiej pod linią 15 kV i w pasie technologicznym linii,
- w pasach technologicznych linii dopuszcza się wykonywanie napraw, remontów i prac konserwacyjnych oraz odbudowę, rozbudowę, przebudowę,

3) oznacza się na rysunku planu granice stref ochrony sanitarnej od cmentarza, w odległości 50,0 m i 150,0 m od granicy cmentarza, w których obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu wymagań dla cmentarzy:

- a) w strefie ochrony sanitarnej od istniejącego cmentarza, której szerokość ustalona w przepisach odrębnych i określona na rysunku planu wynosi 150,0 m od jego granic, obowiązuje zakaz realizacji ujęć wody oraz zakaz budowy nowych budynków mieszkalnych, zakładów produkujących lub przechowujących artykuły żywności i zakładów żywienia zbiorowego, z tym że jeśli wymienione obiekty korzystające z wody będą podłączone do sieci wodociągowej, zakaz obowiązuje w strefie zmniejszonej do 50,0 m od granic cmentarza,
- b) obszar planu położony w strefie ochrony sanitarnej od istniejącego cmentarza, której szerokość została ustalona w przepisach odrębnych na 500,0 m od granicy cmentarza, w strefie zakazuje się lokalizowania ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych, służących jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych;

4) oznacza się tereny możliwego występowania gruntów o obniżonej nośności:

§ 11.1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowanie odpadami:

1) ustala się zaopatrzenie terenu, przeznaczonego w planie na cele zabudowy, w infrastrukturę techniczną w ramach istniejących i rozbudowanych zbiorowych systemów uzbrojenia w:

- a) sieć wodociągową,
- b) sieci kanalizacji,
- c) zaopatrzenia w gaz,
- d) sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
- e) zaopatrzenia w ciepło, z dopuszczeniem stosowania rozwiązań indywidualnych,
- f) sieci telekomunikacyjne, telefoniczne;

2) w zakresie zasad uzbrojenia terenu, ustala się:

- a) zachowanie z możliwością rozbudowy, modernizacji i przebudowy, w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem,
- b) dopuszczenie likwidacji z uwagi na stan techniczny lub zaniechanie eksploatacji,
- c) lokalizowanie infrastruktury technicznej w terenach dróg,
- d) dopuszczenie lokalizowania infrastruktury technicznej poza terenami dróg, z wyłączeniem terenów ZP, w taki sposób, aby zminimalizować mogące wystąpić kolizje z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu, w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą terenu.

2. W zakresie obsługi infrastrukturą techniczną, ustala się:

1) zaopatrzenie w wodę:

- a) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i na cele przeciwpożarowe

z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 110 mm, zlokalizowanej wzdłuż dróg publicznych w obszarze planu,

- b) z wyjątkiem terenów położonych w strefie ochrony sanitarnej od cmentarza dopuszczenie lokalizacji studzien i źródeł służących do zaopatrzenia w wodę dla potrzeb gospodarczych,
  - c) nakaz uwzględnienia zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych. Zgodnie z przepisami odrębnymi zaopatrzenie na cele przeciwpożarowe winno uwzględniać hydranty nadziemne lub w wyjątkowych przypadkach podziemne oraz ich odpowiednie parametry;
- 2) odprowadzanie ścieków bytowych:
- a) odprowadzenie ścieków bytowych z obszaru planu przy pomocy sieci kanalizacji rozdzielczej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm, systemem grawitacyjno – tłocznym, do oczyszczalni w Chrzanowie (poza obszarem planu),
  - b) dopuszczenie odprowadzenia ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych i wywóz do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków w Chrzanowie (poza obszarem planu),
  - c) dopuszczenie sytuowania lokalnych urządzeń zbiornikowo-tłocznych (pompowni);
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
- a) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na teren nieutwardzony (do ziemi) w granicach działki budowlanej, przy czym dopuszcza się możliwość realizacji zbiorników retencyjnych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstawania, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej,
  - b) nakaz docelowego odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów dróg publicznych do sieci kanalizacji wód opadowych,
  - c) do czasu skanalizowania terenu dopuszczenie odwodnienia dróg: poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne (np. rowy infiltracyjne, rowy retencyjno – infiltracyjne, rowy odwadniające), drenaż lub deszczowe studnie chłonne, po uprzednim oczyszczeniu zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego,
  - d) zakaz odprowadzania wód opadowych, wód drenażowych i odwodnieniowych do sieci kanalizacji ścieków bytowych lub komunalnych oraz na jezdnie dróg,
  - e) podczyszczenie wód opadowych i roztopowych, z powierzchni dróg, miejsc do parkowania z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony wód;
- 4) zasilanie w energię elektryczną:
- a) zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, istniejącej i projektowanej, z istniejących stacji transformatorowych w obszarze planu lub poza obszarem planu,
  - b) nakazuje się przesunięcie lub skablowanie oznaczonych na rysunku planu napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV – w przypadku zmiany przebiegu linii nakazuje się ich prowadzenie w liniach rozgraniczających dróg,
  - c) dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną przy pomocy urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego, aerotermalną lub geotermalną (z wyjątkiem wiatrowni), o mocy nie przekraczającej 100 kW;
- 5) zaopatrzenie w gaz:
- a) zasilanie z istniejącej i projektowanej sieci gazowej średniego ciśnienia przewodami o średnicy, co najmniej 32 mm, zasilanej z gazociągu wysokiego ciśnienia Ø 400 mm ze stacji redukcyjno-pomiarowych I<sup>o</sup> stopnia Grodzisk Mazowiecki oraz Rokitno (poza obszarem planu),
  - b) dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników gazowych dla celów bytowych i gospodarczych;
- 6) zaopatrzenie w ciepło:
- a) zaopatrzenie poprzez zasilanie w szczególności: paliwem gazowym, olejem opałowym o niskiej zawartości siarki (do 0,3%), energią elektryczną, ze źródeł geotermalnych, energii słonecznej lub stałymi paliwami ekologicznymi, jeżeli ich stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi prawa ochrony środowiska,

- b) dopuszcza się wytwarzanie ciepła z odnawialnych źródeł energii na warunkach określonych w przepisach odrębnych (z wyjątkiem wiatrowni);
- 7) zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne: zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne z istniejącej i planowanej sieci telekomunikacyjnej oraz dopuszczenie lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie gospodarki odpadami:
  - a) ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszcza się wyłącznie wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę,
  - c) na całym obszarze planu zakazuje się lokalizacji składowisk odpadów oraz obiektów służących przetwarzaniu odpadów.

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

- 1) ustala się zachowanie oraz wyznacza na rysunku planu, określone liniami rozgraniczającymi, korytarze przeznaczone pod komunikację kołową;
- 2) ustala się podstawowy układ drogowy służący powiązaniom zewnętrznym i wewnętrznym obszaru objętego planem, poprzez wydzielone liniami rozgraniczającymi drogi publiczne klasy lokalnej 1KD-L ul. Orła i 2KD-L część ul. Łagodnej oraz drogę publiczną klasy dojazdowej 1 KD-D część ul Łagodnej położone w części w obszarze planu;
- 3) ustala się obsługę komunikacyjną od strony dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) ustala się dopuszczenie dostępu do działek budowlanych poprzez drogi wewnętrzne lub sięgacze;
- 5) ustala się podstawowy układ komunikacji pieszej obejmujący chodnik jednostronny lub dwustronny wydzielony w liniach rozgraniczających dróg KD-L i KD-D; uwzględniając lokalne możliwości terenowe chodniki należy sytuować za rowem odwadniającym;
- 6) ustala się dopuszczenie prowadzenia dróg rowerowych w drogach KD-L i KD-D;
- 7) ustala się uwzględnienie i zaprojektowanie odpowiednich dróg pożarowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przeciwpożarowej;
- 8) przyjmuje się zasadę budowy systemów komunikacji poprzez określenie:
  - a) linii rozgraniczających dla terenów dróg wraz ze skrzyżowaniami, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) klasyfikacji technicznej dróg / ulic,
  - c) skrzyżowań zapewniających powiązania układu obsługującego z podstawowym układem drogowym,
  - d) zgodnie z rysunkiem planu trójkątnych poszerzeń dróg w obrębie skrzyżowań;
- 9) w liniach rozgraniczających dróg ustala się zakaz realizacji obiektów nie związanych z drogą, z komunikacją pieszą lub rowerową, z zielenią przydrożną, dopuszczając obiekty niezbędne na czas budowy. Dopuszcza się infrastrukturę techniczną nie związaną z drogą;
- 10) wyznacza się na rysunku planu korytarz i linie rozgraniczające drogi wewnętrznej KD-W dla funkcji komunikacji kołowej, lokowania sieci infrastruktury technicznej oraz ciągów pieszych i rowerowych;
- 11) wyznacza się na rysunku planu korytarz dla powiązań pieszo-rowerowych;
- 12) dopuszcza się wyznaczenie dodatkowych dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 8,0m, jako dojazdów do działek budowlanych w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy;
- 13) dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez sięgacze, o których mowa w § 4 ust.1 pkt 8.

2. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

- 1) ustala się miejsca do parkowania na działkach budowlanych, na których realizowana jest inwestycja, sytuowane na poziomie terenu z zachowaniem przepisów odrębnych dla lokalizacji miejsc do parkowania lub jako stanowiska w garażach nadziemnych albo naziemnych;

- 2) dopuszcza się odpowiednie zatoki postojowe w liniach rozgraniczających dróg publicznych oraz w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych, o szerokości w liniach rozgraniczających, co najmniej 12,0 m pod warunkiem zapewnienia miejsca dla ruchu pieszego;
- 3) ustala się następujące wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania:
  - a) zabudowa mieszkaniowa – 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny (liczone z miejscami w garażach),
  - b) usługi handlu – 3 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal handlowy,
  - c) pozostałe usługi – 2 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal usługowy,
  - d) dla usług oświaty 25 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych oraz, co najmniej 6 miejsc do parkowania ogólnodostępnych,
  - e) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb,
- 4) na terenach przeznaczonych na realizację drogowych celów publicznych oraz w strefach zamieszkania i strefach ruchu, dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nakazuje się zapewnić, co najmniej:
  - a) 1 stanowisko – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 6-15;
  - b) 2 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 16-40,
  - c) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100,
  - d) 4 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

### **Rozdział 3.**

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

**§ 13.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN i 6MN, ustala się:

**1) przeznaczenie terenu:**

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona,
- c) przeznaczenie dopuszczalne: usługi jako wbudowane usługowe lokale użytkowe, drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna;

**2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i kształtowania krajobrazu oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych oraz ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i kształtowania krajobrazu odpowiednio według § 7 pkt.1,
- b) nie określa się terenów MN jako przestrzeni publicznych;
- c) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu odpowiednio według § 8,
- d) kwalifikacja w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- e) pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dopuszcza się budowę, wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę i rozbudowę budynków, dostosowanie ich do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów;

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

- a) na działce budowlanej dopuszcza się: zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w formie budynku wolno stojącego z wbudowanym usługowym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego usługowego lokalu użytkowego, garaże i budynki gospodarcze,
  - b) zachowuje się zabudowę bliźniaczą,
  - c) dopuszcza się zachowanie zabudowy w terenie 1MN na działce w istniejącej parcelacji,
  - d) na jednej działce budowlanej ustala się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego,
  - e) realizację usług dopuszcza się w formie wbudowanego usługowego lokalu użytkowego do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, w tym usługi handlu do 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku mieszkalnego,
  - f) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane,
  - g) dopuszcza się posadowienie budynków do jednej kondygnacji podziemnej,
  - h) ustalenia dotyczące zasad lokalizacji oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio według § 7 pkt 2,
  - i) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
    - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 60%,
    - minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
    - maksymalna intensywność zabudowy: 0,4,
    - maksymalna wysokość zabudowy 10,0 m, w tym: 10,0 m dla budynków mieszkalnych, 5,0 m dla budynków gospodarczych i garaży,
  - j) kolorystyka elewacji budynków i dachów – odpowiednio według § 7 pkt 6,
  - k) kąt nachylenia połaci dachowych: ustala się dachy spadziste o nachyleniu do 45° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych; dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy o nachyleniu do 12°,
  - l) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 1500 m<sup>2</sup>,
  - m) dla działek budowlanych, które w wyniku podziału dokonanego na cele publiczne (drogi publiczne, ścieżki rowerowe, chodniki, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, tereny sportowe i rekreacyjne, inne tereny publiczne, itp.) nie spełniają parametrów minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej, dopuszcza się realizację zabudowy (budowy, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, remontów, zmiany sposobu użytkowania, itp.) pod warunkiem uwzględnienia parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, określonych dla poszczególnych terenów wydzielonych w planie liniami rozgraniczającymi,
  - n) dopuszcza się realizację zabudowy na działkach mniejszych niż określone w lit l i m - na działkach w istniejącej parcelacji,
  - o) dla obiektów infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1 m<sup>2</sup>,
  - p) nakazuje się realizację miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej, na której sytuowana jest inwestycja odpowiednio według § 12 ust.2;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem odpowiednio według § 9, w tym:**
- a) ustala się minimalną powierzchnię działek na 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) ustala się minimalną szerokość frontu działek na 25,0 m,
  - c) zasady ustalone lit a i b nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej oraz drogi wewnętrzne;

**5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- a) w terenie 6MN napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV – ustalenia odpowiednio według pkt 8 lit. b,
- b) w terenie 6MN w strefie ochrony sanitarnej od granic cmentarza - ustalenia odpowiednio według § 10 pkt 3;

**6) ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** ustalenia odpowiednio według § 11;

**7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji** odpowiednio według § 12 ust.1:

- a) obsługa komunikacyjna odpowiednio z dróg: 1KD-L – ul. Orla, 1KD-D – ul. Łagodna, 2KD-D – ul. bez nazwy, 3KD-D – ul. bez nazwy oraz KDW – ul. Sasankowa,
- b) dopuszcza się dostęp do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi lub poprzez sięgacze,
- c) dopuszcza się wyznaczenie dodatkowych dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 8,0 m, jako dojazdów do działek budowlanych w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy;

**8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

- a) do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu,
- b) w terenie 6MN do czasu przesunięcia lub skablowania istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV wskazanej na rysunku planu, ustala się uwzględnienie ograniczeń w inwestowaniu, o których mowa w § 10 pkt 2;

**9) stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 10%.**

§ 14. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MN-U, 2MN-U, ustala się:

**1) przeznaczenie terenu:**

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi,
- b) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona,
- c) przeznaczenie dopuszczalne: usługi jako wbudowane usługowe lokale użytkowe lub w oddzielnych budynkach, drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna;

**2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i kształtowania krajobrazu oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych oraz ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i kształtowania krajobrazu odpowiednio według § 7 pkt 1,
- b) nie określa się terenów MN-U jako przestrzeni publicznych;
- c) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu odpowiednio według § 8,
- d) kwalifikacja w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku jak dla terenu zabudowy mieszkaniowo- usługowej;
- e) pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dopuszcza się budowę, wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę i rozbudowę budynków, dostosowanie ich do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów;

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

- a) na działce budowlanej dopuszcza się: zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w formie budynku wolno stojącego z wbudowanym usługowym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego usługowego lokalu użytkowego, z budynkiem usług lub bez budynku usług, garaże i budynki gospodarcze,
  - b) na jednej działce budowlanej ustala się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego,
  - c) realizację usług dopuszcza się w formie wbudowanego usługowego lokalu użytkowego do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, w tym usługi handlu do 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku mieszkalnego,
  - d) dla usług w budynkach wolno stojących dopuszcza się usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 100 m<sup>2</sup>,
  - e) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane,
  - f) dopuszcza się posadowienie budynków do jednej kondygnacji podziemnej,
  - g) ustalenia dotyczące zasad lokalizacji oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio według § 7 pkt 2,
  - h) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
    - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
    - minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
    - maksymalna intensywność zabudowy: 0,5,
    - maksymalna wysokość zabudowy 10,0 m, w tym: 10,0 m dla budynków mieszkalnych i usługowych, 5,0 m dla budynków gospodarczych i garaży,
  - i) kolorystyka elewacji budynków i dachów – odpowiednio według § 7 pkt 6,
  - j) kąt nachylenia połaci dachowych: ustala się dachy spadziste o nachyleniu do 45° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych; dla budynków usługowych, gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy o nachyleniu do 12°,
  - k) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 1500 m<sup>2</sup>,
  - l) dla działek budowlanych, które w wyniku podziału dokonanego na cele publiczne (drogi publiczne, ścieżki rowerowe, chodniki, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, tereny sportowe i rekreacyjne, inne tereny publiczne, itp.) nie spełniają parametrów minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej, dopuszcza się realizację zabudowy (budowy, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, remontów, zmiany sposobu użytkowania, itp.) pod warunkiem uwzględnienia parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, określonych dla poszczególnych terenów wydzielonych w planie liniami rozgraniczającymi,
  - m) dopuszcza się realizację zabudowy na działkach mniejszych niż określone w lit k i l – na działkach w istniejącej parcelacji,
  - n) dla obiektów infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1 m<sup>2</sup>,
  - o) nakazuje się realizację miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej, na której sytuowana jest inwestycja odpowiednio według § 12 ust.2;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem odpowiednio według § 9, w tym:**
- a) ustala się minimalną powierzchnię działek na 1 500 m<sup>2</sup>,
  - b) ustala się minimalną szerokość frontu działek na 25,0 m,
  - c) zasady ustalone lit a i b nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej oraz drogi wewnętrzne;

**5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- a) zakazuje się realizacji domów weselnych, składowisk opału i odpadów, złomowisk oraz handlu gazem płynnym dla potrzeb motoryzacji,
- b) w terenach 1MN-U i 2MN-U napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV- ustalenia odpowiednio według pkt 8 lit b,
- c) w strefie ochrony sanitarnej od granic cmentarza - ustalenia odpowiednio według § 10 pkt 3;

**6) ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio według § 11;**7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji,** odpowiednio według § 12 ust.1:

- a) obsługa komunikacyjna z dróg: 1KD-L –ul. Orła oraz KDW ul. Sasankowa,
- b) dopuszcza się dostęp do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi lub poprzez sięgacze,
- c) dopuszcza się wyznaczenie dodatkowych dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 8,0 m, jako dojazdów do działek budowlanych w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy;

**8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

- a) do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu,
- b) do czasu przesunięcia lub skablowania istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV wskazanej na rysunku planu, ustala się uwzględnienie ograniczeń w inwestowaniu , o których mowa w § 10 pkt 2;

**9) określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 1%.**

§ 15. Dla terenu usług oświaty oznaczonego na rysunku planu symbolem UO, ustala się:

**1) przeznaczenie terenu:**

- a) przeznaczenie podstawowe: usługi oświaty,
- b) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, portiernia, zieleni urządzona,
- c) przeznaczenie dopuszczalne: usługi kultury, nauki, sportu, drogi wewnętrzne, obiekty tymczasowe służące realizacji funkcji sportowo - rekreacyjnej i parkingi, infrastruktura techniczna;

**2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i kształtowania krajobrazu oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych oraz ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i kształtowania krajobrazu odpowiednio według § 7 pkt 1,
- b) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych odpowiednio zgodnie z § 7 pkt 7 i 8, w tym:
  - tablice i urządzenia reklamowe - odpowiednio według § 7 pkt 9,
  - ogrodzenia - odpowiednio według § 7 pkt. 10,
  - obiekty małej architektury – odpowiednio według § 7 pkt. 11,
- c) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu odpowiednio według § 8,
- d) kwalifikacja w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku jak dla terenu związanego ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,



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

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

- a) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane,
- b) dopuszcza się posadowienie budynków do jednej kondygnacji podziemnej,
- c) ustalenia dotyczące zasad lokalizacji oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio według § 7 pkt 2,
- d) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
  - minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
  - maksymalna intensywność zabudowy: 2,0,
  - maksymalna wysokość zabudowy 16,0 m, w tym: 16,0 m dla budynków usług, 5,0 m dla budynków gospodarczych i garaży,
- e) kolorystyka elewacji budynków i dachów – odpowiednio według § 7 pkt 6,
- f) kąt nachylenia połaci dachowych: ustala się dachy spadziste o nachyleniu do 42° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych; dla budynków usługowych, gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy o nachyleniu do 12°,
- g) dla obiektów infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1 m<sup>2</sup>,
- h) nakazuje się realizację miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej, na której sytuowana jest inwestycja odpowiednio według § 12 ust.2;

**4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem odpowiednio według § 9, w tym:**

- a) ustala się minimalną powierzchnię działek na 1 000 m<sup>2</sup>,
- b) ustala się minimalną szerokość frontu działek na 20,0 m,
- c) zasady ustalone lit a i b nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej oraz drogi wewnętrzne;

**5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- a) zakazuje się realizacji domów weselnych, składowisk opału i odpadów, złomowisk oraz handlu gazem płynnym dla potrzeb motoryzacji,
- b) w terenie napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV– ustalenia odpowiednio według pkt 8 lit b,
- c) w strefie ochrony sanitarnej od granic cmentarza - ustalenia odpowiednio według § 10 pkt 3;

**6) ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio według § 11;

**7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji,** odpowiednio według § 12 ust.1:

- a) obsługa komunikacyjna z dróg: 1KD-L –ul. Orła, 3KD-D ul. bez nazwy oraz KDW ul. Sasankowa,
- b) dopuszcza się dostęp do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi lub poprzez sięgacze,
- c) dopuszcza się wyznaczenie dodatkowych dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 8,0 m, jako dojazdów do działek budowlanych w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy;

**8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

- a) do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu,
- b) do czasu przesunięcia lub skablowania istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV wskazanej na rysunku planu, ustala się uwzględnienie ograniczeń w inwestowaniu, o których mowa w § 10 pkt 2;

**9) określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 1 %.**

§ 16. Dla terenu usług sportu oznaczonego na rysunku planu symbolem US, ustala się:

**1) przeznaczenie terenu:**

- a) przeznaczenie podstawowe: usługi sportu i rekreacji jako boiska, place gier i zabaw, w tym dla obsługi usług oświaty,
- b) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, budynki gospodarcze, portiernia, zieleń urządzona,
- c) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne, obiekty tymczasowe służące realizacji funkcji sportowo-rekreacyjnej i parkingi, infrastruktura techniczna;

**2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i kształtowania krajobrazu oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych oraz ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i kształtowania krajobrazu odpowiednio według § 7 pkt 1,
- b) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych odpowiednio zgodnie z § 7 pkt 7 i 8, w tym:
  - tablice i urządzenia reklamowe - odpowiednio według § 7 pkt 9,
  - ogrodzenia od strony drogi 3 KD-D odpowiednio według § 7 pkt. 10, z wyjątkiem ogrodzeń od strony terenu 2WS, UO i 3ZP/US urządzonych jako: ogrodzenia w formie żywopłotu lub nasadzeń szpalerowych – urządzone wyłącznie z krzewów, ewentualnie ogrodzenie bez podmurówki, złożone z siatki i metalowych słupków, obrośnięte w całości krzewami lub pnączami,
  - obiekty małej architektury – odpowiednio według § 7 pkt. 11,
- c) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu odpowiednio według § 8,
- d) kwalifikacja w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku jak dla terenu zabudowy rekreacyjno-wypoczynkowej,
- e) pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dopuszcza się budowę, wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę i rozbudowę budynków, dostosowanie ich do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów;

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

- a) budynki gospodarcze i portiernię dopuszcza się jako wolno stojące lub dobudowane,
- b) dopuszcza się posadowienie budynków do jednej kondygnacji podziemnej,
- c) ustalenia dotyczące zasad lokalizacji oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio według § 7 pkt 2,
- d) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
  - minimalna intensywność zabudowy: 0,001,

- maksymalna intensywność zabudowy: 0,4,
  - maksymalna wysokość zabudowy 15,0 m, w tym: 5,0 m dla budynków gospodarczych i portierni,
- e) kolorystyka elewacji budynków i dachów – odpowiednio według § 7 pkt 6,
- f) kąt nachylenia połaci dachowych: dopuszcza się dachy o nachyleniu do 42° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,
- g) dla obiektów infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1 m<sup>2</sup>,
- h) nakazuje się realizację miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej, na której sytuowana jest inwestycja odpowiednio według § 12 ust.2;
- 4) szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem odpowiednio według § 9, w tym:**
- a) ustala się minimalną powierzchnię działek na 1 000 m<sup>2</sup>,
  - b) ustala się minimalną szerokość frontu działek na 20,0 m,
  - c) zasady ustalone lit a i b nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej oraz drogi wewnętrzne;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- a) zakazuje się realizacji domów weselnych, składowisk opału i odpadów, złomowisk oraz handlu gazem płynnym dla potrzeb motoryzacji,
  - b) w terenie pas technologiczny napowietrznej linia elektroenergetyczna 15kV – ustalenia odpowiednio według pkt 8 lit b,
  - c) w strefie ochrony sanitarnej od granic cmentarza - ustalenia odpowiednio według § 10 pkt 3;
- 6) ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio według § 11;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji,** odpowiednio według § 12 ust.1:
- a) obsługa komunikacyjna z dróg: 3KD-D oraz KDW ul. Sasankowa,
  - b) dopuszcza się dostęp do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi lub poprzez sięgacze,
  - c) dopuszcza się wyznaczenie dodatkowych dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 8,0 m, jako dojazdów do działek budowlanych w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**
- a) do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu,
  - b) do czasu przesunięcia lub skablowania istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV wskazanej na rysunku planu, ustala się uwzględnienie ograniczeń w inwestowaniu, o których mowa w § 10 pkt 2;
- 9) określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 1 %.**
- § 17. Dla terenu zieleni urządzonej i usług sportu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP/US**, ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu:**
- a) przeznaczenie podstawowe: zieleni urządzonej i usługi sportu,
  - b) przeznaczenie towarzyszące: urządzania rekreacji i wypoczynku, boiska, place gier i zabaw,
  - c) urządzania budowlane, budynki gospodarcze, portiernia, zieleni urządzonej,

- d) przeznaczenie dopuszczalne: usługi kultury, gastronomii, drogi wewnętrzne, obiekty tymczasowe służące realizacji funkcji sportowo-rekreacyjnej i parkingi, infrastruktura techniczna;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i kształtowania krajobrazu oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych oraz ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
- a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i kształtowania krajobrazu odpowiednio według § 7 pkt 1,
- b) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych odpowiednio zgodnie z § 7 pkt 7 i 8, w tym:
- zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych,
  - ogrodzenia terenu 1ZP/US według § 7 pkt 10, a od strony terenu 1WS, w formie żywoplotu lub nasadzeń szpalerowych –urządzone wyłącznie z krzewów, ewentualnie ogrodzenie bez podmurówki, złożone z siatki i metalowych słupków, obrośnięte w całości krzewami lub pnączami,
  - obiekty małej architektury – odpowiednio według § 7 pkt 11,
- c) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu odpowiednio według § 8,
- d) kwalifikacja w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku jak dla terenu zabudowy rekreacyjno-wypoczynkowej,
- e) pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dopuszcza się budowę, wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę i rozbudowę budynków, dostosowanie ich do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów;
- 3) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
- a) budynki gospodarcze dopuszcza się jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane,
- b) dopuszcza się posadowienie budynków do jednej kondygnacji podziemnej,
- c) ustalenia dotyczące zasad lokalizacji oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio według § 7 pkt 2,
- d) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 60% powierzchni działki budowlanej,
  - minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
  - maksymalna intensywność zabudowy: 0,4,
  - maksymalna wysokość zabudowy 12,0 m, w tym: 12,0 m dla budynków usług, 5,0 m dla budynków gospodarczych i garaży,
- e) kolorystyka elewacji budynków i dachów – odpowiednio według § 7 pkt 6,
- f) kąt nachylenia połaci dachowych: ustala się dachy spadziste o nachyleniu do 42° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych; dopuszcza się niestandardowe kształty dachów, dla budynków usługowych, gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy o nachyleniu do 12°,
- g) dla obiektów infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1 m<sup>2</sup>,
- h) nakazuje się realizację miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej, na której sytuowana jest inwestycja odpowiednio według § 12 ust.2;
- 4) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem odpowiednio według § 9, w tym:**

- a) ustala się minimalną powierzchnię działek na 2 000 m<sup>2</sup>,
  - b) ustala się minimalną szerokość frontu działek na 40,0 m,
  - c) zasady ustalone lit a i b nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej oraz drogi wewnętrzne;
- 5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- a) zakazuje się realizacji domów weselnych, składowisk opału i odpadów, złomowisk oraz handlu gazem płynnym dla potrzeb motoryzacji,
  - b) w terenie pas technologiczny napowietrznej linia elektroenergetyczna 15kV – ustalenia odpowiednio według pkt 8 lit b;
- 6) **ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio według § 11;
- 7) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji,** odpowiednio według § 12 ust.1:
- a) obsługa komunikacyjna z dróg: 2KD-L i 1KD-D ul. Łagodna oraz KDW ul. Sasankowa,
  - b) dopuszcza się dostęp do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi lub poprzez sięgacze,
  - c) dopuszcza się wyznaczenie dodatkowych dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 8,0 m, jako dojazdów do działek budowlanych w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy;
- 8) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**
- a) do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu,
  - b) do czasu przesunięcia lub skablowania istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV wskazanej na rysunku planu, ustala się uwzględnienie ograniczeń w inwestowaniu, o których mowa w § 10 pkt 2;
- 9) **określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 1 %.**
- § 18. Dla terenów zieleni urządzonej i usług sportu oznaczonych na rysunku planu symbolem **2ZP/US i 3ZP/US**, ustala się:
- 1) **przeznaczenie terenu:**
    - a) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona i usługi sportu,
    - b) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia rekreacji i wypoczynku, boiska, place gier i zabaw,
    - c) urządzenia budowlane, budynki gospodarcze, portiernia, zieleń urządzona,
    - d) przeznaczenie dopuszczalne: usługi kultury, gastronomii, drogi wewnętrzne, obiekty tymczasowe służące realizacji funkcji sportowo - rekreacyjnej i parkingi, infrastruktura techniczna;
  - 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i kształtowania krajobrazu oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych oraz ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
    - a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i kształtowania krajobrazu odpowiednio według § 7 pkt 1,
    - b) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych odpowiednio zgodnie z § 7 pkt 7 i 8, w tym:
      - zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych,
      - ogrodzenia terenu 2ZP/US od strony terenu 1WS oraz terenu 3ZP/US od strony terenu 2WS w formie żywopłotu lub nasadzeń szpalerowych – urządzone wyłącznie z krzewów, ewentualnie ogrodzenie bez podmurówki, złożone z siatki i metalowych słupków, obrośnięte w całości krzewami lub pnączami,

- obiekty małej architektury – odpowiednio według § 7 pkt. 11,

- c) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu odpowiednio według § 8,
- d) kwalifikacja w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku jak dla terenu zabudowy rekreacyjno - wypoczynkowej,
- e) pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dopuszcza się budowę, wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę i rozbudowę budynków, dostosowanie ich do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów;

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

- a) budynki gospodarcze dopuszcza się jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane,
- b) dopuszcza się posadowienie budynków do jednej kondygnacji podziemnej,
- c) ustalenia dotyczące zasad lokalizacji oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio według § 7 pkt 2,
- d) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 60% powierzchni działki budowlanej,
  - minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej: 0,01,
  - maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej: 0,4,
  - maksymalna wysokość zabudowy 12,0 m, w tym: 12,0 m dla budynków usług, 5,0 m dla budynków gospodarczych i garaży,
- e) kolorystyka elewacji budynków i dachów – odpowiednio według § 7 pkt 6,
- f) kąt nachylenia połaci dachowych: ustala się dachy spadziste o nachyleniu do 42° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych; dla budynków usługowych, gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy o nachyleniu do 12°,
- g) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 2 000 m<sup>2</sup>,
- h) dla obiektów infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1 m<sup>2</sup>,
- i) nakazuje się realizację miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej, na której sytuowana jest inwestycja odpowiednio według § 12 ust.2;

**4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem odpowiednio według § 9, w tym:**

- a) ustala się minimalną powierzchnię działek na 2 000 m<sup>2</sup>,
- b) ustala się minimalną szerokość frontu działek na 40,0 m,
- c) zasady ustalone lit a i b nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej oraz drogi wewnętrzne;

**5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- a) zakazuje się realizacji domów weselnych, składowisk opału i odpadów, złomowisk oraz handlu gazem płynnym dla potrzeb motoryzacji,
- b) w terenie 2ZP/US w strefie ochrony sanitarnej od granic cmentarza - ustalenia odpowiednio według § 10 pkt 3;

**6) ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: odpowiednio według § 11;**

- 7) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji**, odpowiednio według § 12 ust.1:
- a) obsługa komunikacyjna z dróg: 3KD-D oraz KDW ul. Sasankowej,
  - b) ustala się realizację ogólnodostępnych powiązań pieszo-rowerowych,
  - c) dopuszcza się dostęp do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi lub poprzez sięgacze,
  - d) dopuszcza się wyznaczenie dodatkowych dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 8,0 m, jako dojazdów do działek budowlanych w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy;
- 8) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**: do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 9) **określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 1 %.**

§ 19. Dla terenów wód powierzchniowych oznaczonych na rysunku planu symbolem 1WS i 2WS, ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

- a) przeznaczenie podstawowe: wody – rzeka Rokicianka,
- b) przeznaczenie towarzyszące: zieleń nadbrzeżna, urządzenia wodne;

2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i kształtowania krajobrazu oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- a) ustala się zachowanie istniejącego układu hydrograficznego rzeki oraz jej ochronę przed zasypywaniem, zanieczyszczeniem, likwidacją oraz osuszaniem,
- b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8,
- c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 95% powierzchni działki budowlanej,
- d) maksymalna wysokość zabudowy 2,0 m,
- e) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, odpowiednio zgodnie z § 7 pkt 7 i 8, w tym:
  - zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych,
  - ogrodzenia w formie żywopłotu lub nasadzeń szpalerowych – urządzone wyłącznie z krzewów, ewentualnie ogrodzenie bez podmurówki, złożone z siatki i metalowych słupków, obrośnięte w całości krzewami lub pnączami,
  - obiekty małej architektury – ławki, place widokowe;

3) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- a) w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV– ustalenia odpowiednio według pkt 8 lit. b,
- b) w strefie ochrony sanitarnej od granic cmentarza - ustalenia odpowiednio według § 10 pkt 3;

4) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji**: obsługa komunikacyjna terenu odpowiednio z dróg: do terenu 1WS KDW - ul. Sasankowa lub 1KD-D ul. Łagodna do terenu 2WS;

5) **obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną**: odpowiednio zgodnie z § 11;

6) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**: do czasu przesunięcia lub skablowania istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV wskazanej na rysunku planu, ustala się uwzględnienie ograniczeń w inwestowaniu, o których mowa w § 10 pkt 2;

7) określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 1%.

§ 20. Dla terenów wód powierzchniowych oznaczonych na rysunku planu symbolem 3WS i 4WS, ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

a) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe – stawy z zielenią urządzoną, przeznaczenie dopuszczalne: mostki i przepusty, urządzenia wodne, pomosty – wykorzystanie do celów sportowo - rekreacyjnych, wyspy na stawach;

b) przeznaczenie towarzyszące: zieleń nadbrzeżna, urządzenia wodne, infrastruktura techniczna;

2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i kształtowania krajobrazu oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

a) ustala się zachowanie istniejącego układu stawów z dopuszczeniem kształtowania ich linii brzegowej i pogłębianiem oraz ochronę stawów przed zasypywaniem, zanieczyszczaniem, likwidacją lub osuszaniem;

b) ustala się nakaz zachowania minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 95% powierzchni terenu 3WS i 4WS,

c) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8,

d) maksymalna wysokość zabudowy 2,0 m,

e) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych odpowiednio zgodnie z § 7 pkt 7 i 8, w tym:

- zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych,

- ogrodzenia w formie żywopłotu lub nasadzeń szpalerowych – urządzone wyłącznie z krzewów, ewentualnie ogrodzenie bez podmurówki, złożone z siatki i metalowych słupków, obrośnięte w całości krzewami lub pnączami,

- obiekty małej architektury – ławki, place widokowe;

3) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

a) w terenie 3 WS w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV – ustalenia odpowiednio według pkt 8 lit. b,

b) w terenie 3 WS w strefie ochrony sanitarnej od granic cmentarza - ustalenia odpowiednio według § 10 pkt 3;

4) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**

a) obsługa komunikacyjna terenu odpowiednio z dróg: KDW – ul. Sasankowa, 2KD-D lub 1KD-D ul. Łagodna do terenu 3WS oraz 1KD-D ul. Łagodna do terenu 4WS,

b) dopuszcza się realizację ogólnodostępnych powiązań pieszo - rowerowych;

5) **obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11;

6) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** do czasu przesunięcia lub skablowania istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV wskazanej na rysunku planu, ustala się uwzględnienie ograniczeń w inwestowaniu, o których mowa w § 10 pkt 2;

7) określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 1%.

§ 21. Dla terenów zieleni urządzonej oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZP i 2ZP, ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**



- a) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona,
  - b) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia rekreacji i wypoczynku, place i ścieżki nieutwardzone, infrastruktura techniczna;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i kształtowania krajobrazu oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych oraz ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
- a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i kształtowania krajobrazu odpowiednio według § 7 pkt 1,
  - b) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych odpowiednio zgodnie z § 7 pkt 7 i 8, w tym:
    - zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych,
    - ogrodzenia w formie żywopłotu lub nasadzeń szpalerowych – urządzone wyłącznie z krzewów,
    - obiekty małej architektury – ławki, place widokowe;
  - c) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu odpowiednio według § 8:
    - ustala się nakaz zachowania minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 90%;
- 3) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** nie określa;
- 4) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:** obsługa komunikacyjna terenu odpowiednio z dróg: KDW – ul. Sasankowa (poprzez teren 1ZP/US) do terenu 1ZP oraz 2KD-D do terenu 2ZP;
- 5) **obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11;
- 6) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie określa się;
- 8) **określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 1%.**

§ 22. Dla terenu drogi wewnętrznej oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW**, ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
- a) przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna,
  - b) przeznaczenie towarzyszące: chodniki, zieleń urządzona, rowy odwadniające,
  - c) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i kształtowania krajobrazu oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych oraz ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
- a) nie określa się terenów KDW jako przestrzeni publicznej,
  - a) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu: zmienna od 8,0 m do 12,5 m oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) przekrój 1 x 2 – jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu,
  - d) minimalna szerokość pasa ruchu 2,0 m,
  - e) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych,
  - f) dopuszcza się realizację ogólnodostępnych powiązań pieszo- rowerowych;

**3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- a) zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z drogą, z urządzeniami infrastruktury technicznej, z komunikacją pieszą i rowerową, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy,
- b) w terenie napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV – ustalenia odpowiednio według pkt 5 lit b;

**4) obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11;**5) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

- a) do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu,
- b) do czasu przesunięcia lub skablowania istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV wskazanej na rysunku planu, ustala się uwzględnienie ograniczeń w inwestowaniu, o których mowa w § 10 pkt 2;

**6) określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 1%.**

**§ 23.** Dla terenów dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KD-L, 2KD-L**, ustala się:

**1) przeznaczenie terenu:**

- a) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy lokalnej: 1KD-L ul. Orła i 2KD-L fragment ul. Łagodnej,
- b) przeznaczenie towarzyszące: chodniki, drogi rowerowe, zieleń urządzona, rowy odwadniające,
- c) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą;

**2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i kształtowania krajobrazu oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych oraz ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- a) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych odpowiednio zgodnie z § 7 pkt 7 i 8, w tym:
  - zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych,
  - ogrodzenia - odpowiednio według § 7 pkt. 10,
  - obiekty małej architektury – odpowiednio według § 7 pkt. 11,
- b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu odpowiednio według § 8,
- c) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu:
  - 1KD-L: zgodnie z rysunkiem planu, zmienna w obszarze planu: od 15,0m do 17,3m,
  - 2KD-L: zgodnie z rysunkiem planu: 9,0m,
- d) przekrój co najmniej 1 x 2 – jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu,
- e) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi lokalnej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
- f) dopuszcza się realizację ogólnodostępnych powiązań pieszo- rowerowych,
- g) dopuszcza się miejsca do parkowania oraz obiekty i urządzenia służące komunikacji zbiorowej, takie jak zatoki i przystanki autobusowe,
- h) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych;

**3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- a) zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z drogą, z urządzeniami infrastruktury technicznej, z komunikacją pieszą i rowerową, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy,
  - b) w terenie 1KD-L napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV- ustalenia odpowiednio według pkt 5 lit b,
  - c) w strefie ochrony sanitarnej od granic cmentarza - ustalenia odpowiednio według § 10 pkt 3;
- 4) **obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11;
- 5) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** do czasu przesunięcia lub skablowania istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV wskazanej na rysunku planu, ustala się uwzględnienie ograniczeń w inwestowaniu, o których mowa w § 10 pkt 2;
- 6) **określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy** o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 1%.

§ 24. Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D**, ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

- a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej: 1 KD-D ul. Łagodna, 2KD-D ul. projektowana, 3KD-D ul. bez nazwy,
- b) przeznaczenie towarzyszące: chodniki, zieleni urządzona, rowy odwadniające, stacja elektroenergetyczna 15/0,4kV,
- c) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą;

2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego i kształtowania krajobrazu oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych oraz ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- a) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu – ustalenia odpowiednio według § 7 pkt. 1,
- b) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych odpowiednio zgodnie z § 7 pkt 7 i 8, w tym:
  - zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych,
  - ogrodzenia - odpowiednio według § 7 pkt. 10,
  - obiekty małej architektury – odpowiednio według § 7 pkt. 11,
- c) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu odpowiednio według § 8,
- d) szerokość w liniach rozgraniczających:
  - 1KD-D: ul. Łagodna zgodnie z rysunkiem planu: od 9,0 m do 18,8 m w obszarze planu,
  - 2KD-D: zgodnie z rysunkiem planu: od 10,0 m do 12,0 m oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - 3KD-D: zgodnie z rysunkiem planu: 10,0 m z placem do zawracania 14,5m oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- e) przekrój 1x2 – jedna jezdni z dwoma pasami ruchu,
- f) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi dojazdowej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
- g) dopuszcza się miejsca do parkowania,
- h) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych,
- i) dopuszcza się realizację ogólnodostępnych powiązań pieszo- rowerowych;

- 3) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- a) zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z drogą, z urządzeniami infrastruktury technicznej, z komunikacją pieszą i rowerową, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy,
  - b) w terenie 1KD-D i 3KD-D napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV – ustalenia odpowiednio według pkt 5;
- 4) **obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11;
- 5) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** do czasu przesunięcia lub skablowania istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV wskazanej na rysunku planu, ustala się uwzględnienie ograniczeń w inwestowaniu, o których mowa w § 10 pkt 2;
- 6) **określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy** o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 1%.

#### **Rozdział 4.**

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

§ 25. Z dniem wejścia w życie planu, na obszarze objętym niniejszym planem, tracą moc obowiązującą ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w gminie Grodzisk Mazowiecki dla części miejscowości Szczęsne uchwalonego uchwałą Nr 70/2007 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 28 lutego 2007 r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego Nr 130 z dnia 10 lipca 2007 r. poz. 3423.

§ 26. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Grodziska Mazowieckiego.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej

**Joanna Wróblewska**



Załącznik nr 2  
Do uchwały Nr 139/2019  
Rady Miejskiej  
w Grodzisku Mazowieckim  
z dnia 29 maja 2019 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Szczęsne w rejonie ul. Orlej i ul. Łagodnej w gminie Grodzisk Mazowiecki- Etap I**

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn.zm.), Rada Miejska w Grodzisku Mazowieckim stwierdza:

projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Szczęsne w rejonie ul. Orlej i ul. Łagodnej w gminie Grodzisk Mazowiecki- Etap I, był wyłożony do publicznego wglądu od dnia 1 kwietnia 2019 r. do dnia 23 kwietnia 2019 r. W wyznaczonym terminie zgłaszania uwag, czyli do dnia 7 maja 2019 r. nie wpłynęła żadna uwaga.

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

Załącznik Nr 3  
do Uchwały Nr 139/2019  
Rady Miejskiej w  
Grodzisku Mazowieckim  
z dnia 29 maja 2019 r.

Sposób realizacji inwestycji, z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Szczęsne w rejonie ul. Orlej i ul. Łagodnej w gminie Grodzisk Mazowiecki- Etap I

Na podstawie art. 20 ust. 1 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn.zm.) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy: zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Szczęsne w rejonie ul. Orlej i ul. Łagodnej w gminie Grodzisk Mazowiecki- Etap I.

### § 1.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 506) – zadania własne gminy.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Szczęsne w rejonie ul. Orlej i ul. Łagodnej w gminie Grodzisk Mazowiecki- Etap I, obejmują:

- 1) traktowane jako zadania wspólne inwestycje w liniach rozgraniczających dróg publicznych 1KD-L, 2KD-L, 1KD-D , 2KD-D i 3KD-D w tym prowadzenie robót budowlanych obejmujących drogi, infrastrukturę techniczną i zieleń;
- 2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w lub poza liniami rozgraniczającymi dróg.

### § 2.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to realizacja robót budowlanych obejmujących gminne drogi publiczne oraz realizacja sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i oświetlenia.

### § 3.

Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi: ustawy Prawo budowlane, o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ustawy Prawo ochrony środowiska;
- 2) sposób realizacji inwestycji określony w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępowaniem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo

- ochrony środowiska (t. jedn. Dz. U. z 2018 r., poz. 799 z późn. zm.), o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu;
- 3) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w przepisach ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (t. jedn. Dz. U. z 2018 r., poz. 755 z późn. zm.);
  - 4) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 2 odbywać się będzie na podstawie umowy zainteresowanych stron.

#### § 4.

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t. jedn. Dz. U. z 2017 r., poz. 2077 z późn. zm.) przy czym;

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miejskiej;
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy uchwała się w uchwale budżetowej;
- 3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały budżetowej lub w wieloletnich programach inwestycyjnych.

#### § 5.

1. Zadania z zakresu realizacji robót budowlanych przy drogach gminnych finansowane będą z budżetu gminy lub na podstawie porozumień z innym podmiotami.
2. Zadanie z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 r. (t. jedn. z 2018 r., poz. 1152 z późn. zm.) na podstawie wieloletnich programów inwestycyjnych.
3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie przepisów ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (t. jedn. Dz. U. z 2018 r. poz. 755 z późn. zm.).