



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 16 kwietnia 2013 r.

Poz. 4629

Elektronicznie podpisany przez:

Anna Gogołowicz

Data: 2013-04-16 11:19:38



### UCHWAŁA Nr 496/2013

#### RADY MIEJSKIEJ W GRODZISKU MAZOWIECKIM

z dnia 23 stycznia 2013 r.

#### w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka B2.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.<sup>1)</sup>) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz.U. z 2012r., poz. 647 z późn. zm.<sup>2)</sup>) w związku z Uchwałą Nr 210/2011 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 26 października 2011r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka B2, 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 2010r. zmienionego uchwałą Nr 337/2012 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 22 maja 2012r. uchwała się, co następuje:

#### Rozdział 1

#### Zakres regulacji planu

§ 1.1. Uchwała się **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka B2**, zwany dalej planem, obejmujący obszar, którego granice przebiegają, po:

- 1) **od północy** - zaczynając od północno-zachodniego narożnika działki nr ew. 1/1 z obrębu 19, dalej po północno-zachodnich granicach działek nr ew. 1/1 i 3 z obrębu 19, dalej po północno-zachodnich granicach działek nr ew. 1, 56, 55, 3/1, 3/2, 4, 7/3, 9, 10/1, 11, 22/2 z obrębu 20, dalej po północno-zachodnich granicach działek nr ew. 19/2, 19/3, 5, 4, 3, 2/1, 68, z obrębu 21, dalej po północno-zachodnich granicach działek nr ew. 75, 76, 2, 72/3, 72/7, 54/5 z obrębu 23, dalej po północno-zachodniej granicy działki nr ew. 87/1 z obrębu 23;
- 2) **od wschodu** - zaczynając od północno-wschodniego narożnika działki nr ew. 87/1 z obrębu 23, dalej po wschodniej granicy działki nr ew. 87/1 z obrębu 23, dalej północno-wschodnią granicą działki nr ew. 166 z obrębu 23 do przecięcia z zachodnią granicą działki nr ew. 146/2 z obrębu 23, dalej przez działkę nr ew. 146/2 z obrębu 23 na przedłużeniu północno-wschodniej granicy działki nr ew. 166 z obrębu 23 do punktu granicznego działki nr ew. 146/2 z obrębu 23 i dalej północno-wschodnią granicą działki nr ew. 166 z obrębu 23 oraz działki nr ew. 167 z obrębu 23 do południowo-wschodniego narożnika działki nr ew. 113/1 z obrębu 23, dalej do północno-wschodniego narożnika działki nr ew. 26/1 z obrębu 27, dalej po wschodnich granicach działek nr ew. 26/1, 18, 19, 20, 21, 22, 23 z obrębu 27 i północną granicą działki nr ew. 41/4 z obrębu 27 do południowo-wschodniego narożnika tej działki;
- 3) **od południa** - zaczynając od południowo-wschodniego narożnika działki nr ew. 41/4 z obrębu 27, dalej po południowo-wschodnich granicach działek nr ew. 41/4 i 40/5 z obrębu 27, dalej po południowo-wschodnich granicach działek nr ew. 54/3 i 69 z obrębu 22, dalej po południowo-wschodniej granicy działki nr ew. 64 z obrębu 21, dalej po południowo-wschodniej granicy działki nr ew. 52 z obrębu 20 oraz południowo-wschodniej granicy działki nr ew. 21/2 z obrębu 19 do jej południowo-zachodniego narożnika;

4) **od zachodu** - zaczynając od południowo-zachodniego narożnika działki nr ew. 21/2 z obrębu 19 po zachodniej granicy miasta Grodziska Mazowieckiego do północno zachodniego narożnika działki nr ew. 1/1 z obrębu 19;

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

- 1) rysunek planu, sporządzony w skali 1:1000 – 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) granice strefy ochrony konserwatorskiej „A”;
- 5) granica strefy ochrony konserwatorskiej obszarów archeologicznych i nawarstwień historycznych;
- 6) obiekt o charakterze zabytkowym;
- 7) granica strefy ochrony konserwatorskiej - teren ujęty w ewidencji zabytków;
- 8) linie zabudowy obowiązujące;
- 9) linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 10) pierzeje handlowe;
- 11) projektowane szpalery drzew;
- 12) pojedyncze drzewa i szpalery drzew – do zachowania;
- 13) dominanta wysokościowa wraz ze strefą dopuszczalnej lokalizacji;
- 14) przebieg ważniejszych ogólnodostępnych powiązań pieszo-rowerowych;
- 15) ciągi piesze;
- 16) oś kompozycyjno - widokowa;
- 17) powierzchnie wymagające specjalnego opracowania posadzki;
- 18) granica obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 19) granica obszarów wymagających przekształceń - rewitalizacji;
- 20) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowymi numerem wyróżniający go spośród innych terenów lub tylko symbolem literowym.

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

- 1) obiekt wpisany do rejestru zabytków;
- 2) granica terenu zamkniętego;
- 3) granica strefy ochronnej terenu zamkniętego;
- 4) granice pasów technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV.

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 kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczegółowe zasady 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 obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 13) granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 14) granice terenów pod budowę obiektów handlowych powyżej 2000m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;
- 15) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 16) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 17) granice stref ochronnych terenów zamkniętych;
- 18) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 19) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów, z jakich mogą być wykonane;
- 20) 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 dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

§ 4.1. Ilekroć w planie jest mowa o:

- 1) **dominancie wysokościowej** - należy przez to rozumieć budynek, budowlę, a także część budynku, budowli, dla której dopuszcza się wysokość większą niż maksymalna wysokość zabudowy dla danego terenu lecz nie większą niż ustalona planem;
- 2) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć pojęcie zgodne z definicją określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci (podziemne, naziemne lub nadziemne) i związane z nimi obiekty służące w szczególności do obsługi obszaru objętego planem w zakresie: zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną i paliwa gazowe, odprowadzania ścieków, usuwania odpadów i telekomunikacji;

- 4) **kiosku** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany tymczasowy o funkcji handlowej lub handlowo-usługowej, posiadający maksymalnie jedną kondygnację nadziemną, o wysokości nie większej niż 4,5m i o powierzchni użytkowej nie większej niż 15 m<sup>2</sup>;
- 5) **linii rozgraniczającej tereny** – należy przez to rozumieć granice terenów przedstawione na rysunku planu linią ciągłą, dzielące obszar planu na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych niebędących urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej, która może być przekroczona, o ile ustalenia szczegółowe planu tak stanowią i na warunkach ustalonych w planie. Linie zabudowy nieprzekraczalne nie dotyczą:
  - a) realizacji elementów termomodernizacji,
  - b) części podziemnych budynków,
  - c) wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 1,5m, takich części budynków, jak: balkony, loggie, werandy, wykusze, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszenia dachu, schody zewnętrzne, rampy,
  - d) parterowych portierni, kiosków, obiektów małej architektury,
  - e) infrastruktury technicznej, miejsc do parkowania i dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu;
- 7) **linii zabudowy obowiązującej** – należy przez to rozumieć linię, na której musi stać ściana frontowa budynku lub innych rodzajów budowli nadziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu, z pominięciem wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 1,5m, takich części budynków, jak: balkony, loggie, werandy, wykusze, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszenia dachu, schody zewnętrzne, rampy;
- 8) **małym obiekcie handlowym** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany o funkcji handlowo-usługowej, posiadający maksymalnie jedną kondygnację nadziemną o powierzchni użytkowej do 35m<sup>2</sup>;
- 9) **nośniku reklamy** – należy przez to rozumieć urządzenie o jakiegokolwiek materialnej formie, ze stałą lub zmienną powierzchnią ekspozycyjną większą niż 0,06m<sup>2</sup> – nieoświetloną, oświetloną lub podświetloną, przeznaczone do eksponowania reklamy lub szyldu, nie będące znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych lub pojazdem samobieżnym. Wyróżnia się następujące cechy i wielkości powierzchni ekspozycyjnej nośników reklamy:
  - a) format mały – nośnik reklamy o powierzchni ekspozycyjnej do 3m<sup>2</sup> włącznie,
  - b) format średni – nośnik reklamowy o powierzchni ekspozycyjnej od 3 do 9m<sup>2</sup> włącznie,
  - c) format standard – nośnik reklamy o powierzchni ekspozycyjnej od 9 do 18m<sup>2</sup> włącznie,
  - d) ekspozycja dynamiczna – ekspozycja trwająca krócej niż 10 sekund, w tym w oświetleniu ekspozycji wprowadzanie efektów widocznego migotania, zmiany natężenia oświetlenia w interwale krótszym niż 10 sekund oraz przejścia obrazów w czasie krótszym niż 1 sekunda;
- 10) **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;
- 11) **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;

- 12) **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;
- 13) **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;
- 14) **przeznaczeniu towarzyszącym lub uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe lub dopuszczalne wprowadzone lub istniejące jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;
- 15) **reklamie** – należy przez to rozumieć przekazywaną w jakiegokolwiek wizualnej formie i przy wykorzystaniu nośnika reklamy informację o towarach i usługach zachęcającą do ich nabycia poza nieruchomością na której jest umieszczona, w tym m.in.:
  - a) reklama remontowo-budowlana – reklama umieszczona na rusztowaniu oraz ogrodzeniu lub wyposażeniu placu budowy, stosowana tylko w trakcie robót budowlanych prowadzonych na podstawie zgłoszenia lub pozwolenia,
  - b) słup ogłoszeniowo-reklamowy – szczególny rodzaj nośnika reklamy w formie walca lub graniastosłupa o średnicy lub szerokości od 120 cm do 160 cm (na wysokości części ekspozycyjnej), wysokości od 270 cm do 260 cm dla części ekspozycyjnej i maksymalnej wysokości nie przekraczającej 470 cm, służący do umieszczania ogłoszeń i informacji o imprezach (wydarzeniach) kulturalnych, oświatowych lub edukacyjnych lub reklam;
- 16) **rotacji miejsc do parkowania** - należy przez to rozumieć dopuszczalne zmniejszenie ustalonej liczby miejsc do parkowania z uwzględnieniem stopnia i czasu wykorzystania tego samego miejsca przez samochody. Parametr ten został wyznaczony dla całkowitej liczby pojazdów przyjeżdżających i parkujących dla poszczególnych funkcji w odniesieniu do ustalonego bilansu miejsc do parkowania, parametr ten należy obliczać jako liczbę miejsc do parkowania pomnożoną przez 0,7;
- 17) **sięgaczu** - należy przez to rozumieć wysuniętą część działki o minimalnej szerokości 5m i maksymalnej długości 60m, przez którą odbywa się dostęp do drogi publicznej; przy czym szerokość sięgacza stanowi front działki budowlanej;
- 18) **systemie NCS** - należy przez to rozumieć system opisu barwy, umożliwiający opisanie kolorów poprzez nadanie im jednoznacznych notacji określających procentową zawartość kolorów podstawowych (żółtego, czerwonego, niebieskiego i zielonego), koloru białego i czarnego oraz chromatyczności koloru, przy czym dwie pierwsze cyfry z zapisu numerycznego barwy świadczą o procentowej domieszce czerni, zaś dwie kolejne o stopniu chromatyczności;
- 19) **szyldzie** – należy przez to rozumieć przekazywaną w jakiegokolwiek formie i przy wykorzystaniu nośnika reklamy lub umieszczaną na ścianie budynku/budowli informację o dostępnych towarach, usługach lub prowadzeniu działalności gospodarczej na nieruchomości na której szyld jest umieszczany, w tym:
  - a) szyld semaforowy – szyld, którego płaszczyzna ekspozycyjna jest nierównoległa do płaszczyzny ściany, na której jest umieszczony,
  - b) szyld kierunkowy – wolnostojący, szczególny rodzaj szyldu umieszczany w pobliżu nieruchomości do której kieruje, jednak nie dalej niż 100 metrów, licząc wzdłuż drogi dojazdu;
- 20) **terenie** - należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania, oznaczoną na rysunku planu symbolem literowym wyróżniającym go spośród innych terenów;

- 21) **tunelach ekologicznych** - należy przez to rozumieć otwory w ogrodzeniach umożliwiające migracje drobnych zwierząt z zastosowaniem jednego z poniższych rozwiązań: fundamentów punktowych, ogrodzenia bez podmurówek; ogrodzenia z podmurówką nie wystającą ponad powierzchnię terenu; zachowanie przerw w podmurówce w postaci otworów o minimalnej średnicy 15 cm lub 15 cm x 15 cm w rozstawie 10m umieszczonych na wysokości poziomu terenu; zachowania prześwitu o szerokości minimum 10 cm pomiędzy cokołem, a elementem ażurowym ogrodzenia;
- 22) **urządzeniu reklamowym** – należy przez to rozumieć obiekty składające się z konstrukcji nośnej oraz nośnika reklamy takiego jak tablica, neon, symbol przestrzenny, a także wszelkie znaki, napisy i wyobrażenia pozwalające powiązać ich znaczenia z określoną firmą, przedsiębiorstwem lub inną formą przeprowadzonej działalności gospodarczej jak również produktami, wyrobami i usługami;
- 23) **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, 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;
- 24) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wartość liczbową, wyrażającą stosunek sumy powierzchni całkowitej w obrysie zewnętrznym wszystkich kondygnacji nadziemnych, wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej;
- 25) **wysokości budynków lub budowli** – należy przez to rozumieć wymiar pionowy budynku lub budowli ustalony w ustaleniach dla terenów i mierzony, w sposób określony w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 26) **zabudowie pierzejowej** – należy przez to rozumieć usytuowanie lica zewnętrznych ścian budynków bez uwzględnienia: gzymsów, balkonów, wykuszy i loggii wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5m, z obowiązkiem stykania się ze sobą fasad sąsiednich budynków i z dopuszczeniem cofnięcia lica parteru zabudowy w głąb działki budowlanej na głębokość nie większą niż 1,5 m.

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

## Rozdział 2

### Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 5.1. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług - oznaczone na rysunku planu symbolem **MW/U**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, w tym usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup> - oznaczony na rysunku planu symbolem **MW/U/UC**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług - oznaczone na rysunku planu symbolem **MN-U**;
- 5) tereny usług - oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;
- 6) teren usług administracji - oznaczony na rysunku planu symbolem **UA**;
- 7) teren usług kultu religijnego - oznaczony na rysunku planu symbolem **UKR**;
- 8) teren zabytkowego cmentarza - oznaczony na rysunku planu symbolem **ZCc**;
- 9) tereny zieleni urządzonej - oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**;
- 10) tereny wód powierzchniowych - oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**;
- 11) teren obiektów i urządzeń kanalizacyjnych - oznaczone na rysunku planu symbolem **K**;
- 12) teren drogi publicznej klasy zbiorczej - oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-Z**;

- 13) tereny dróg publicznych klasy lokalnej - oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-L**;
- 14) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej - oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-D**;
- 15) tereny dróg wewnętrznych - oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**.

2. Terenami inwestycji celu publicznego są tereny: usług administracji UA, teren obiektów i urządzeń kanalizacyjnych K, tereny wód powierzchniowych WS, drogi publicznej klasy zbiorczej KD-Z, dróg publicznych klasy lokalnej KD-L oraz dróg publicznych klasy dojazdowej KD-D.

§ 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: teren obiektów i urządzeń kanalizacyjnych K, 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: teren usług administracji UA, drogi publicznej klasy zbiorczej KD-Z oraz tereny wód powierzchniowych WS jako granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

5. Określa się linie rozgraniczające terenu MW/U/UC jako granice terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>.

§ 7. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) określa się zasady lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości:
  - a) ustala się lokalizowanie nowych budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnymi lub obowiązującymi liniami zabudowy,
  - b) ustala się lokalizowanie nowych budynków nie bliżej niż 4m od granicy drogi wewnętrznej nie wyznaczonej na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz nie bliżej niż 4m od granicy sięgacza,
  - c) ustalenie lit. a i b nie dotyczy wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,5m: balkonów, loggii, werand, wykuszy, tarasów na kolumnach, okapów i nadwieszów oraz elementów wejść do budynków, takich jak schody zewnętrzne, rampy,
  - d) ustalenie lit. a i b nie dotyczy lokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą, a nieprzekraczalną linią zabudowy obiektów małej architektury, miejsc do parkowania oraz infrastruktury technicznej,
  - e) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków zlokalizowanych poza wyznaczonymi liniami zabudowy. Dopuszcza się roboty budowlane i remonty, nadbudowę, przebudowę, rozbudowę (nie obejmującą powiększenia powierzchni zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej dróg tej części istniejącej zabudowy, która usytuowana jest w pasie terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogi, a linią zabudowy). W przypadku wymiany budynków należy uwzględniać linie zabudowy;
- 2) ustala się następujące zasady i warunki sytuowania ogrodzeń:
  - a) ustala się realizację ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg z uwzględnieniem odległości od gazociągów średniego ciśnienia wynoszącej nie mniej niż 0,5m od gazociągu,
  - b) dopuszcza się miejscowe przesunięcia ogrodzenia w głąb terenu dla ominięcia, w szczególności: drzew, infrastruktury technicznej oraz umieszczenia bram i furtek,
  - c) dopuszcza się ogrodzenia z metalu, drewna, kamienia, cegły,
  - d) za wyjątkiem elementów słupów i podmurówek zakazuje się realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych oraz ogrodzeń pełnych,
  - e) ustala się: maksymalną wysokość ogrodzenia na 1,8m od urządzonego poziomu terenu (z wyjątkiem bram i furtek), ogrodzenia ażurowe pomiędzy słupkami minimum 50% powierzchni przęsła, realizacja cokołu pełnego maksymalnie do wysokości 0,6 m nad poziom terenu wraz z umieszczaniem w ogrodzeniach tuneli ekologicznych,

- f) zakazuje się realizacji bram i furtek otwieranych na zewnątrz działki budowlanej,
  - g) zakazuje się grodzenia nieruchomości przyległych do rzeki Mrowni, rowów otwartych i stawów bliżej niż 1,5m od górnej skarpy ich brzegów;
- 3) ustala się następujące zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury:
- a) jako obiekty małej architektury dopuszcza się, w szczególności: figurki, krzyże, pojemniki z zielenią, murki, ławki, elementy placów zabaw, miejsca lub obudowy na pojemniki na śmieci i trzepaki,
  - b) realizacja obiektów małej architektury z uwzględnieniem określonego w planie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) ustala się następujące zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych:
- a) nie dopuszcza się nośników reklamy o ekspozycji dynamicznej,
  - b) za wyjątkiem reklam remontowo-budowlanych nie dopuszcza się nośników reklamy:
    - w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych i tablic z nazwami ulic lub w sposób utrudniający ich odczytanie,
    - w pasie dzielącym jezdnie i na barierkach oddzielających jezdnie i przystanki,
    - na ażurowych balustradach balkonów i tarasów,
  - c) nie dopuszcza się nośników reklamy:
    - na terenach publicznej zieleni urządzonej, a także na ich ogrodzeniach,
    - instalowanych w sposób ograniczający widoczność z kamer wizyjnych monitoringu miejskiego,
  - d) ustala się minimalne odległości pomiędzy wolnostojącymi nośnikami reklam i elementami informacji wizualnej:
    - co najmniej 30m od innych wolnostojących nośników reklam, usytuowanych po tej samej stronie drogi,
    - co najmniej 20m od znaków drogowych i tablic z nazwami ulic, usytuowanych po tej samej stronie drogi,
    - co najmniej 20m od skrzyżowań ulic,
    - co najmniej 2,5m od krawężników jezdni,
  - e) dopuszcza się wolnostojące nośniki reklamy formatu średniego,
  - f) na powierzchni ekspozycyjnej wolnostojącego nośnika reklamy dopuszcza się umieszczenie tylko jednej reklamy,
  - g) nośnik reklamy nie może być wyższy (mierząc między rzędną terenu, a rzędną najwyższego elementu nośnika) niż dwie szerokości powierzchni ekspozycyjnej,
  - h) nośniki reklamy umieszczone powyżej ścian budynków dopuszcza się wyłączenie na terenie UA, a ich wysokość nie może przekraczać 1/10 wysokości ściany dla reklam i szyldów z pełnym tłem i 1/8 wysokości ściany dla reklam i szyldów ażurowych,
  - i) w zakresie nośników reklamy na przystankach komunikacji miejskiej:
    - dopuszcza się umieszczanie na wiacie przystanku komunikacji miejskiej nośników reklamy o dwustronnej powierzchni ekspozycji formatu małego, zajmujących nie więcej niż 50% powierzchni całkowitej ścian wiaty,
    - nie dopuszcza się nośników reklam na dachu wiaty,
  - j) w zakresie nośników reklamy na małych obiektach handlowych lub kioskach:
    - dopuszcza się umieszczanie nośników reklamy formatu małego, o łącznej powierzchni nie większej niż 15% łącznej powierzchni ścian obiektu,
    - nie dopuszcza się stosowania nośników reklamy wystających poza obrys ściany o więcej niż 15 cm,

- nie dopuszcza się umieszczania nośników reklamy na dachu obiektu,
  - maksymalna wysokość szyldu umieszczonego na attyce nie może przekraczać wysokości attyki,
- k) w zakresie reklam na innych budynkach i budowlach (nie dotyczy reklam remontowo-budowlanych):
- na ścianach nie dopuszcza się reklam przesłaniających okna, detale architektoniczne oraz inne charakterystyczne elementy ściany,
  - na ścianach nie dopuszcza się reklam, których płaszczyzna ekspozycyjna osadzona byłaby nierównolegle do płaszczyzny ściany,
  - nie dopuszcza się reklam umieszczanych w odległości mniejszej niż 120 cm od oznakowania nazw ulic i numerów policyjnych na tej samej płaszczyźnie ścian budynków,
  - nie dopuszcza się reklam, których łączna powierzchnia na danej ścianie przekraczałaby 1/10 powierzchni tej ściany,
- l) w zakresie szyldów ustala się:
- szyldy na budynkach dopuszcza się wyłącznie w obrębie kondygnacji parteru, przy czym łączna powierzchnia tych szyldów na danej ścianie nie może przekraczać wielkości 1/10 powierzchni ściany w obrysie parteru,
  - szyldy umieszczane obok siebie na jednej ścianie powinny mieć w zależności od układu skoordynowaną wysokość lub szerokość,
  - dopuszcza się szyldy semaforowe o powierzchni ekspozycyjnej nie przekraczającej 3,5m<sup>2</sup> i wysięgu nie większym niż 120 cm,
  - na każde 20 metrów długości ściany dopuszcza się umieszczenie tylko jednego szyldu semaforowego,
  - na jednym wolnostojącym nośniku reklamy dopuszcza się większą liczbę szyldów pod warunkiem przyjęcia formy mającej cechy wspólne w zakresie materiału, szerokości, wysokości i układu logotypów,
  - markizy należy traktować jak szyldy, z tym, że napisy i grafikę dopuszcza się wyłącznie na lambrekianach;
- 5) w zakresie kolorystyki oraz pokrycia dachów zabudowy, małych obiektów handlowych i kiosków, z dopuszczeniem zasad ustalonych dla poszczególnych terenów:
- a) na powierzchniach elewacji i dachów ustala się stosowanie kolorów wg systemu NCS o odcieniach posiadających do 20% domieszki czerni oraz nie przekraczające 20% chromatyczności barwy. Dopuszcza się stosowanie odcieni spoza wyznaczonych przedziałów wyłącznie na fragmentach ścian budynku, nie przekraczających 10% powierzchni danej elewacji,
  - b) ustalenia lit. a nie dotyczą materiałów elewacyjnych i pokryć dachowych w kolorach dla nich naturalnych, w szczególności aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, drewna, betonu, ceramiki kamienia,
  - c) zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych z drewnopodobnych tworzyw sztucznych, takich jak siding,
  - d) ustalenie lit a i b nie dotyczy budynku zabytkowego oraz o budynku charakterze zabytkowym;
- 6) wyznacza się zgodnie z rysunkiem planu powierzchnie wymagające specjalnego opracowania posadzki, dla których ustala się wprowadzenie posadzki wyróżniającej się kolorem, materiałem lub wzorem z posadzki chodników; dopuszcza się wprowadzenie zróżnicowanej posadzki w obrębie parkingu oraz ustala się lokalizację oświetlenia i innych elementów urządzenia placu w sposób podkreślający formę przestrzenną i sposób użytkowania miejsca.
- § 8. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza, poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;

- 2) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi, zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w tym także w zakresie łączności publicznej;
- 3) ustala się ochronę przed poważnymi awariami poprzez zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska oraz składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych w ilościach większych niż określone odrębnymi przepisami dla zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia awarii przemysłowej;
- 4) zakazuje się odprowadzania do ziemi i wód nieoczyszczonych lub niedostatecznie oczyszczonych ścieków;
- 5) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i wód drenażowych do kanalizacji bytowej, a z powierzchni utwardzonych komunikacji należy zapewnić odpowiednie ich podczyszczenie w urządzeniach osadnikowych z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego;
- 6) na terenach położonych w zasięgu potencjalnego oddziaływania komunikacji kolejowej: (magistrala kolejowa poza obszarem planu) ustalonego na podstawie przepisów odrębnych i oznaczonego na rysunku planu, ustala się zasadę ograniczania emisji hałasu, poprzez stosowanie w budynkach zabezpieczeń akustycznych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego;
- 7) określa się zasięg potencjalnego oddziaływania komunikacji kołowej dróg: KD-Z, KD-L, KD-D, KDW, a także niepublicznych dróg wewnętrznych pomiędzy skrajną krawędzią jezdni, a ustaloną w planie linią zabudowy;
- 8) obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych w budynkach mieszkalnych, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne;
- 9) 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;
- 10) wskazuje się pojedyncze drzewa i szpalery drzew do ochrony i zachowania, zakazując ich usuwania i przycinania. Zakazy nie dotyczą czynności, które wynikają z zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego, cięć pielęgnacyjnych oraz innych przypadków nieuniknionych kolizji, w których usuwanie drzewostanu odbywa się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) ustala się zachowanie i ochronę oznaczonej się na rysunku planu kapliczki jako elementu identyfikacji przestrzennej. Dopuszcza się wydzielenie przy kapliczce placu o minimalnych wymiarach 1,5m x 1,5m i nasadzenia towarzyszące;
- 12) zgodnie z ustaleniami dla terenów ustala się zachowanie minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej, na każdej działce budowlanej.

§ 9. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) podlega ochronie oznaczony na rysunku planu budynek, wpisany do rejestru zabytków (dnia 21 kwietnia 2008r. decyzja nr 795), - willa Jana Haeberle'go (dotyczy terenu 4MW/U, przy ul. 1-go Maja 22) w stosunku do którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków;
- 2) oznacza się na rysunku planu obiekt o charakterze zabytkowym (budynek mieszkalny na terenie 23MN, przy ul. Bałtyckiej 31), w odniesieniu do którego ustala się:
  - a) zachowanie i ochronę bryły budynku, geometrii dachu, utrzymanie zasad kształtowania elewacji budynku: podziałów, rytmu rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych, detali, charakteru stolarki okiennej i drzwiowej, wykończenia i elewacji dachu,
  - b) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę budynku wyłącznie z uwzględnieniem ustaleń lit. a;
- 3) wyznacza się na rysunku planu granicę strefy ochrony konserwatorskiej - teren ujęty w ewidencji zabytków - cmentarza ewangelickiego - dla którego ustala się:
  - a) zakaz wznoszenia budynków,
  - b) dopuszczenie prowadzenia prac pielęgnacyjnych i remontowych zmierzających do zachowania lub odtworzenia stanu historycznego;

- 4) wyznacza się na rysunku planu granicę strefy ochrony konserwatorskiej „A”, w obszarze której obowiązują ograniczenia wysokości, gabarytów zabudowy, kolorystyki i materiałów na elewacjach i dachach zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 5) wyznacza się na rysunku planu granicę strefy ochrony konserwatorskiej obszarów archeologicznych i nawarstwień historycznych, w obszarze której prowadzenie robót ziemnych lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności, które mogą doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego, wymaga postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków.

§ 10.1. Ustala się, że tereny 2ZP, 3ZP, 9KDW i 10KDW są obszarami przestrzeni publicznych.

2. Na obszarach przestrzeni publicznej ustala się:

- 1) zachowanie terenów jako ogólnodostępne;
- 2) lokalizację miejsc skupiających użytkowników przestrzeni publicznej.

3. Na terenach 2ZP i 3ZP dopuszcza się:

- 1) realizację ciągów pieszych i rowerowych;
- 2) lokalizację ogólnodostępnych, niekubaturowych urządzeń sportu i rekreacji.

§ 11. W granicach obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, ustala się docelową wymianę istniejącej zabudowy przemysłowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą techniczną na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów 6U, 3MW/U, 4MW/U i UA.

§ 12. W granicach obszarów wymagających przekształceń - rewitalizacji, ustala się możliwość uzupełniania, wymiany i rozbudowy obiektów oraz zmiany funkcji na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów 5MW/U i 6MW/U.

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

- 1) określa się granice pasa technologicznego wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV po 5m od ich osi; w pasie technologicznym zakazuje się lokalizowania budynków oraz nasadzeń roślinności wysokiej;
- 2) określa się granicę strefy ochronnej terenu zamkniętego zgodnie z rysunkiem planu; w strefie ochrony terenu zamkniętego zakazuje się lokalizowania budynków, a realizacja drogi 1KDW z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego.

§ 14.1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się zaopatrzenie terenu, przeznaczonego w planie na cele zabudowy, w infrastrukturę techniczną w ramach istniejących i rozbudowanych zbiorowych systemów uzbrojenia w:
  - a) sieć wodociągową,
  - b) sieci kanalizacji,
  - c) sieć gazową,
  - d) sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
  - e) zaopatrzenia w ciepło, z dopuszczeniem stosowania rozwiązań indywidualnych,
  - f) sieci telekomunikacyjne telefoniczne;
- 2) ustala się rezerwę terenu w liniach rozgraniczających dróg, umożliwiającą budowę sieci i obiektów infrastruktury technicznej: wodociągu, gazociągu, linii elektroenergetycznych średnich i niskich napięć, kanalizacji teletechnicznej, przewodów kanalizacji oraz urządzeń służących odprowadzeniu wód opadowych i roztopowych, w tym rowów, drenaży, kanalizacji deszczowej, jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają;
- 3) w stosunku do istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych infrastruktury technicznej, ustala się:
  - a) zachowanie z możliwością rozbudowy, modernizacji i przebudowy, w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem,

- b) dopuszczenie likwidacji z uwagi na stan techniczny lub zaniechanie eksploatacji,
- c) lokalizowanie infrastruktury technicznej na terenie przeznaczonym pod drogi,
- d) dopuszczenie lokalizowania infrastruktury technicznej poza terenem położonym w liniach rozgraniczających dróg, w taki sposób, aby zminimalizować mogące wystąpić kolizje 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 dla potrzeb bytowo-gospodarczych i ochrony przeciwpożarowej z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, zasilanej magistralą wodociągową o średnicy nie mniejszej niż 250 mm zlokalizowaną w ul. Bałtyckiej;
- 2) odprowadzanie ścieków bytowych:
  - a) odprowadzenie ścieków bytowych do istniejącego i rozbudowywanego systemu kanalizacji, do przewodu zbiorczego o średnicy nie mniejszej niż 600 mm w ul. Konspiracji (poza obszarem planu) i dalej do oczyszczalni ścieków w Chrzanowie (poza obszarem planu),
  - b) do czasu realizacji sieci kanalizacji dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych i wywóz do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków w Chrzanowie (poza obszarem planu),
  - c) dopuszcza się sytuowanie lokalnych urządzeń zbiornikowo-tłocznych (pompowni);
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
  - a) ustala się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych na teren nieutwardzony (do ziemi) w granicach działki budowlanej w przypadku wystarczającej powierzchni biologicznie czynnej lub bezpośrednio do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, przy czym dopuszcza się możliwość realizacji zbiorników retencyjnych oraz innych form zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w miejscu ich powstawania, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej,
  - b) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z dróg i parkingów wewnętrznych do ziemi po ich podczyszczeniu z substancji ropopochodnych z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego,
  - c) dopuszcza się możliwość wykorzystania, gromadzonych w zbiornikach retencyjnych, wód opadowych lub roztopowych do celów gospodarczych i przeciwpożarowych,
  - d) dopuszcza się skanalizowanie i zmianę przebiegu rowów melioracyjnych (oznaczonych na rysunku planu) w pas pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą terenu lub na tereny WS oraz odprowadzenie do rowów wód opadowych i roztopowych z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego;
- 4) zasilanie w energię elektryczną: zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, istniejącej i projektowanej, kablowej lub napowietrznej z istniejących stacji transformatorowych w obszarze planu lub poza obszarem planu;
- 5) zasilanie w gaz przewodowy: zasilanie z istniejącej i rozbudowywanej sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia, zasilanej z gazociągu wysokiego ciśnienia Ø 400mm (poza obszarem planu) ze stacji redukcyjno - pomiarowej I° stopnia Grodzisk Mazowiecki (poza obszarem planu);
- 6) zaopatrzenie w ciepło:
  - a) do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z indywidualnych źródeł ciepła, z zastosowaniem technologii i paliw ekologicznych tj. gazu przewodowego lub bezprzewodowego, energii elektrycznej, oleju opałowego o niskiej zawartości siarki (do 0,3%) oraz pochodzących z odnawialnych źródeł energii (z wyjątkiem wiatrowni): z wykorzystaniem energii słonecznej, z urządzeń kogeneracji lub paliwami ekologicznymi w tym stałymi (biomasa), których stosowanie jest zgodne przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska,
  - b) dopuszczenie stosowania ogrzewania kominkami wyłącznie, jako dodatkowego źródła ogrzewania obiektów;

- 7) zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne: zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne z istniejącej i planowanej do rozbudowy 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) zapewnienie miejsca na placie pod śmietniki zapewniające możliwość segregacji odpadów, z obowiązkiem wywozu sposobem zorganizowanym wszystkich odpadów stałych wytwarzanych na obszarze objętym planem na wyznaczone tereny składowania, przetwarzania lub unieszkodliwiania odpadów (poza granicami planu), a zawiesiny, tłuszcze i oddzielone produkty naftowe z separatora będą usuwane i unieszkodliwiane przez odpowiednie specjalistyczne jednostki,
  - b) dopuszczenie wyposażenia kilku nieruchomości we wspólne urządzenia do czasowej selektywnej zbiórki odpadów.

### Rozdział 3

#### Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 15. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MW/U** ustala się:

**1) przeznaczenie terenu:**

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

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

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

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

- a) ustala się realizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych z wbudowanymi usługowymi lokalami użytkowymi lub bez wbudowanych usługowych lokali użytkowych,
- b) w budynku mieszkalnym wielorodzinnym wbudowane usługowe lokale użytkowe do 40% jego powierzchni użytkowej, w tym usługi handlu do 100m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży ale nie więcej niż 40% powierzchni całkowitej tego budynku mieszkalnego,
- c) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane,
- d) dopuszcza się posadowienie budynków do jednej kondygnacji podziemnej,
- e) ustalenia dotyczące zasad lokalizacji oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio według § 7 pkt 1,
- f) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej,
  - minimalna intensywność zabudowy: 0,1,
  - maksymalna intensywność zabudowy: 2,8 dla wszystkich kondygnacji, a 2,4 tylko dla kondygnacji nadziemnych,
  - maksymalna wysokość zabudowy: 15 m dla budynków mieszkalnych, 4,5m dla budynków gospodarczych lub garaży,
- g) kolorystyka elewacji budynków i dachów – odpowiednio według § 7 pkt 5,

- h) kąt nachylenia połaci dachowych: ustala się dachy o nachyleniu od 10° do 42° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych; dopuszcza się dachy płaskie do 10°,
  - i) dla ogrodzeń działek obowiązują ustalenia § 7 pkt 2,
  - j) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 3,
  - k) dla sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązują ustalenia § 7 pkt 4,
  - l) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej dla jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z wbudowanymi usługowymi lokalami użytkowymi lub bez wbudowanych usługowych lokali użytkowych z garażami i budynkami gospodarczymi nie może być mniejsza niż 600m<sup>2</sup>,
  - m) dla infrastruktury technicznej powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1m<sup>2</sup>,
  - n) nakazuje się realizację miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej, na której sytuowana jest inwestycja według minimalnego wskaźnika określonego na:
    - 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie, ale nie mniej niż 1 miejsce na 60m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - 3 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla handlu i usług,
  - o) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w garażach;
- 4) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem: parametry uzyskiwanych działek:**
- a) minimalna powierzchnia działki - 600m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki - 25m,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° -120°,
  - d) zasady ustalone lit. a, b, c nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub pod drogi wewnętrzne;
- 5) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**
- a) obsługa komunikacyjna z drogi 5KD-D,
  - b) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;
- 6) **obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 14;
- 7) **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 10%.**
- § 16. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MW/U ustala się:
- 1) **przeznaczenie terenu:**
- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną,
  - b) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, infrastruktura techniczna, zieleń urządzone, urządzenia sportowe, place zabaw, parkingi,
  - c) przeznaczenie dopuszczalne: usługi jako wbudowane lokale użytkowe, drogi wewnętrzne;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody:**
- a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego odpowiednio według § 7,

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

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

- a) ustala się realizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych z wbudowanymi usługowymi lokalami użytkowymi lub bez usługowych lokali użytkowych,
- b) w budynku mieszkalnym wielorodzinnym wbudowane usługowe lokale użytkowe do 20% jego powierzchni użytkowej, w tym usługi handlu do 100m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży ale nie więcej niż 20% powierzchni całkowitej tego budynku mieszkalnego,
- c) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane,
- d) dopuszcza się posadowienie budynków do jednej kondygnacji podziemnej,
- e) ustalenia dotyczące zasad lokalizacji oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio według § 7 pkt 1,
- f) dopuszcza się sytuowanie budynku ze ścianą bez otworów przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5m od tej granicy,
- g) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej,
  - minimalna intensywność zabudowy: 0,1,
  - maksymalna intensywność zabudowy: 2,8 dla wszystkich kondygnacji, a 2,4 tylko dla kondygnacji nadziemnych,
  - maksymalna wysokość zabudowy: 15 m dla budynków mieszkalnych, 4,5m dla budynków gospodarczych lub garaży,
- h) kolorystyka elewacji budynków i dachów – odpowiednio według § 7 pkt 5,
- i) kąt nachylenia połaci dachowych: ustala się dachy o nachyleniu od 10° do 42° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych; dopuszcza się dachy płaskie do 10°,
- j) dla ogrodzeń działek obowiązują ustalenia § 7 pkt 2,
- k) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 3,
- l) dla sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązują ustalenia § 7 pkt 4,
- m) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej dla jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z wbudowanymi usługowymi lokalami użytkowymi lub bez wbudowanych usługowych lokali użytkowych z garażami i budynkami gospodarczymi nie może być mniejsza niż 800m<sup>2</sup>,
- n) dla infrastruktury technicznej powierzchnia nowo wydzielonej 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 według minimalnego wskaźnika określonego na:
  - 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie, ale nie mniej niż 1 miejsce na 60m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - 3 miejsca do parkowania na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla handlu i usług,
- p) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w garażach;

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

- a) minimalna powierzchnia działki - 800m<sup>2</sup>,

- b) minimalna szerokość frontu działki - 20m,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° -120°,
  - d) dopuszcza się zmniejszenie szerokości frontu dla działek z sięgaczem nie przylegających bezpośrednio do dróg,
  - e) zasady ustalone lit. a, b, c nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub pod drogi wewnętrzne;
- 5) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**
- a) obsługa komunikacyjna z drogi 8KDW,
  - b) dopuszcza się wyznaczenie dodatkowych dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 5m, jako dojazdów do działek budowlanych w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy,
  - c) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;
- 6) **obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 14;
- 7) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 8) **określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 10%.**

§ 17. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług oznaczonych na rysunku planu symbolem **3MW/U** i **4MW/U** ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - b) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, infrastruktura techniczna, zieleń urządzone, urządzenia sportowe, place zabaw, parkingi,
  - c) przeznaczenie dopuszczalne: usługi jako wbudowane lokale użytkowe, drogi wewnętrzne;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody:**
- a) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego odpowiednio według § 7,
  - b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8,
  - c) na terenie 4MW/U wskazuje się drzewo do zachowania - ustalenia według § 8 pkt 10,
  - d) kwalifikacja w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
  - e) na terenie 4MW/U ustala się realizację ciągu pieszego we wskazanym na rysunku przebiegu,
  - f) na terenie 4MW/U nakazuje się zachowanie powiązań widokowych wzdłuż wyznaczonej na rysunku planu osi kompozycyjno - widokowej,
  - g) na terenie 4MW/U, co najmniej w granicach oznaczonych na rysunku planu, wyznacza się powierzchnię wymagającą specjalnego opracowania posadzki ustalenia według § 7 pkt 6;
- 3) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** na terenie 4MW/U zabytkowa willa wpisana do rejestru zabytków, obowiązują ustalenia § 9 pkt 1;
- 4) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
- a) ustala się realizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych z wbudowanymi usługowymi lokalami użytkowymi lub bez usługowych lokali użytkowych,

- b) w budynku mieszkalnym wielorodzinnym wbudowane usługowe lokale użytkowe do 40% jego powierzchni użytkowej, w tym usługi handlu do 2000m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży ale nie więcej niż 40% powierzchni całkowitej tego budynku mieszkalnego,
  - c) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane,
  - d) dopuszcza się posadowienie budynków do jednej kondygnacji podziemnej,
  - e) ustalenia dotyczące zasad lokalizacji oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio według § 7 pkt 1,
  - f) dopuszcza się sytuowanie budynku ze ścianą bez otworów przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5m od tej granicy,
  - g) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
    - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej,
    - minimalna intensywność zabudowy: 0,1,
    - maksymalna intensywność zabudowy: 2,8 dla wszystkich kondygnacji, a 2,4 tylko dla kondygnacji nadziemnych,
    - maksymalna wysokość zabudowy: 16 m dla budynków mieszkalnych, 4,5m dla budynków gospodarczych lub garaży,
  - h) kolorystyka elewacji budynków i dachów – odpowiednio według § 7 pkt 5,
  - i) kąt nachylenia połaci dachowych: ustala się dachy o nachyleniu od 10° do 42° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych; dopuszcza się dachy płaskie do 10°,
  - j) dla ogrodzeń działek obowiązują ustalenia § 7 pkt 2,
  - k) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 3,
  - l) dla sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązują ustalenia § 7 pkt 4,
  - m) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej dla jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z wbudowanymi usługowymi lokalami użytkowymi lub bez wbudowanych usługowych lokali użytkowych z garażami i budynkami gospodarczymi nie może być mniejsza niż 2000m<sup>2</sup>,
  - n) dla infrastruktury technicznej powierzchnia nowo wydzielonej 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 według minimalnego wskaźnika określonego na:
    - 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie, ale nie mniej niż 1 miejsce na 60 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - 3 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla handlu i usług,
  - p) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w garażach;
- 5) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry użytkiwanych działek:**
- a) minimalna powierzchnia działki - 2000m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki - 20m,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° -120°,
  - d) dopuszcza się zmniejszenie szerokości frontu dla działek z sięgaczem nie przylegających bezpośrednio do dróg,
  - e) zasady ustalone lit. a, b, c nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub pod drogi wewnętrzne;

- 6) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** określa się granice pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV – ustalenia odpowiednio według § 13 pkt 1;
- 7) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**
  - a) obsługa komunikacyjna z dróg 2KD-L i 14KD-D,
  - b) dopuszcza się wyznaczenie dodatkowych dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 5m, jako dojazdów do działek budowlanych w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy,
  - c) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;
- 8) **obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 14;
- 9) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 10) **określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 10%.**

§ 18. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług oznaczonego na rysunku planu symbolem **5MW/U** ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- b) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, infrastruktura techniczna, zieleń urządzone, urządzenia sportowe, place zabaw, parkingi,
- c) przeznaczenie dopuszczalne: usługi jako wbudowane lokale użytkowe, drogi wewnętrzne;

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

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

3) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obszarów archeologicznych i nawastrzeń historycznych obowiązują ustalenia § 9 pkt 5;

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

- a) ustala się realizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych z wbudowanymi usługowymi lokalami użytkowymi lub bez wbudowanych usługowych lokali użytkowych,
- b) w budynku mieszkalnym wielorodzinnym wbudowane usługowe lokale użytkowe do 40% jego powierzchni użytkowej, w tym usługi handlu do 800m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży ale nie więcej niż 40% powierzchni całkowitej tego budynku mieszkalnego,
- c) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane,
- d) dopuszcza się posadowienie budynków do jednej kondygnacji podziemnej,
- e) ustalenia dotyczące zasad lokalizacji oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio według § 7 pkt 1,
- f) dopuszcza się sytuowanie budynku ze ścianą bez otworów przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5m od tej granicy,

- g) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej,
  - minimalna intensywność zabudowy: 0,1,
  - maksymalna intensywność zabudowy: 2,8 dla wszystkich kondygnacji, a 2,4 tylko dla kondygnacji nadziemnych,
  - maksymalna wysokość zabudowy: 17 m dla budynków mieszkalnych, 4,5m dla budynków gospodarczych lub garaży,
- h) kolorystyka elewacji budynków i dachów – nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków na działce budowlanej: kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, a dachy od brązu poprzez czerwień do szarości,
- i) w zakresie rozwiązań materiałowych elewacji:
- dopuszcza się przeszklenie elewacji,
  - zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin typu: siding, płytek glazury lub blachy falistej,
- j) kąt nachylenia połaci dachowych: ustala się dachy o nachyleniu od 10° do 42° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych; dopuszcza się dachy płaskie do 10°,
- k) dla ogrodzeń działek obowiązują ustalenia § 7 pkt 2,
- l) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 3,
- m) dla sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązują ustalenia § 7 pkt 4,
- n) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej dla jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z wbudowanymi usługowymi lokalami użytkowymi lub bez wbudowanych usługowych lokali użytkowych z garażami i budynkami gospodarczymi nie może być mniejsza niż 400m<sup>2</sup>,
- o) dla infrastruktury technicznej powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1m<sup>2</sup>,
- p) nakazuje się realizację miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej, na której sytuowana jest inwestycja według minimalnego wskaźnika określonego na:
- 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie, ale nie mniej niż 1 miejsce na 60m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - 3 miejsca do parkowania na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla handlu i usług,
- q) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w garażach;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:**
- a) minimalna powierzchnia działki - 400m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki - 10m,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°,
  - d) dopuszcza się zmniejszenie szerokości frontu dla działek z sięgaczem nie przylegających bezpośrednio do dróg,
  - e) zasady ustalone lit. a, b, c nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub pod drogi wewnętrzne;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**
- a) obsługa komunikacyjna z dróg KD-Z, 2KD-L i 15KD-D,
  - b) dopuszcza się wyznaczenie dodatkowych dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 5m, jako dojazdów do działek budowlanych w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy,

- c) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;
- 7) **obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 14;
- 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 10%.

§ 19. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług oznaczonego na rysunku planu symbolem **6MW/U** ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

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

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

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

3) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obszarów archeologicznych i nawarstwień historycznych obowiązują ustalenia § 9 pkt 5;

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

- a) ustala się realizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych z wbudowanymi usługowymi lokalami użytkowymi lub bez wbudowanych usługowych lokali użytkowych,
- b) w budynku mieszkalnym wielorodzinnym wbudowane usługowe lokale użytkowe do 40% jego powierzchni użytkowej, w tym usługi handlu do 400m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży ale nie więcej niż 40% powierzchni całkowitej tego budynku mieszkalnego,
- c) nakazuje się lokalizowanie obiektów usługowych w parterach budynków, co najmniej we wskazanych na rysunku planu pierzejach handlowych,
- d) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane,
- e) dopuszcza się posadowienie budynków do jednej kondygnacji podziemnej,
- f) ustalenia dotyczące zasad lokalizacji oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio według § 7 pkt 1,
- g) dopuszcza się sytuowanie budynku ze ścianą bez otworów przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5m od tej granicy,
- h) wzdłuż wyznaczonych na rysunku planu obowiązujących linii zabudowy nakazuje się realizację zabudowy pierzejowej,
- i) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej,
  - minimalna intensywność zabudowy: 0,1,

- maksymalna intensywność zabudowy: 2,8 dla wszystkich kondygnacji, a 2,4 tylko dla kondygnacji nadziemnych,
  - maksymalna wysokość zabudowy: do 3 kondygnacji, w tym trzecia kondygnacja w bryle dachu - 13m dla budynków mieszkalnych, 4,5m dla budynków gospodarczych lub garaży,
- j) kolorystyka elewacji budynków i dachów – nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków na działce budowlanej: kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, a dachy od brązu poprzez czerwień do szarości,
- k) w zakresie rozwiązań materiałowych elewacji:
- dopuszcza się przeszklenie elewacji,
  - zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin typu: siding, płytek glazury lub blachy falistej,
- l) kąt nachylenia połaci dachowych: ustala się dachy o nachyleniu od 10° do 42° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych; dopuszcza się dachy płaskie do 10°,
- m) dla ogrodzeń działek obowiązują ustalenia § 7 pkt 2,
- n) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 3,
- o) dla sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązują ustalenia § 7 pkt 4,
- p) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej dla jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z wbudowanymi usługowymi lokalami użytkowymi lub bez wbudowanych usługowych lokali użytkowych z garażami i budynkami gospodarczymi nie może być mniejsza niż 400m<sup>2</sup>,
- q) dla infrastruktury technicznej powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1 m<sup>2</sup>,
- r) nakazuje się realizację miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej, na której sytuowana jest inwestycja według minimalnego wskaźnika określonego na:
- 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie, ale nie mniej niż 1 miejsce na 60m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - 3 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla handlu i usług,
- s) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w garażach;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:**
- a) minimalna powierzchnia działki - 400m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki - 8m,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° -120°,
  - d) dopuszcza się zmniejszenie szerokości frontu dla działek z sięgaczem nie przylegających bezpośrednio do dróg,
  - e) zasady ustalone lit. a, b, c nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub pod drogi wewnętrzne;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**
- a) obsługa komunikacyjna z dróg KD-Z i 2KD-L oraz z placu poza obszarem planu,
  - b) dopuszcza się wyznaczenie dodatkowych dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 5m, jako dojazdów do działek budowlanych w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy,
  - c) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;
- 7) obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 14;

- 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 10%.

§ 20. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, w tym usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup> oznaczonego na rysunku planu symbolem MW/U/UC ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- b) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, infrastruktura techniczna, zieleń urządzone, urządzenia sportowe, place zabaw, parkingi,
- c) przeznaczenie dopuszczalne: usługi jako wbudowane lokale użytkowe, w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>, drogi wewnętrzne;

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

- a) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego odpowiednio według § 7,
- b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8,
- c) ustala się utworzenie szpaleru drzew wzdłuż granicy terenu MW/U/UC z terenem 5WS zgodnie z rysunkiem planu,
- d) kwalifikacja w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;

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

- a) ustala się realizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych z wbudowanymi usługowymi lokalami użytkowymi lub bez usługowych lokali użytkowych,
- b) w budynku mieszkalnym wielorodzinnym wbudowane usługowe lokale użytkowe do 40% jego powierzchni użytkowej,
- c) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane,
- d) dopuszcza się posadowienie budynków do jednej kondygnacji podziemnej,
- e) ustalenia dotyczące zasad lokalizacji oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio według § 7 pkt 1,
- f) dopuszcza się sytuowanie budynku ze ścianą bez otworów przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5m od tej granicy,
- g) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej,
  - minimalna intensywność zabudowy: 0,1,
  - maksymalna intensywność zabudowy: 3,0 dla wszystkich kondygnacji, a 2,4 tylko dla kondygnacji nadziemnych,
  - maksymalna wysokość zabudowy: 16 m dla budynków mieszkalnych, 4,5m dla budynków gospodarczych lub garaży,
  - maksymalna wysokość dominanty: 20 m,
- h) kolorystyka elewacji budynków i dachów - odpowiednio według § 7 pkt 5,
- i) kąt nachylenia połaci dachowych: ustala się dachy o nachyleniu od 10° do 42° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych; dopuszcza się dachy płaskie do 10°,

- j) dla ogrodzeń działek obowiązują ustalenia § 7 pkt 2,
  - k) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 3,
  - l) dla sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązują ustalenia § 7 pkt 4,
  - m) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej dla jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z wbudowanymi usługowymi lokalami użytkowymi lub bez wbudowanych usługowych lokali użytkowych z garażami i budynkami gospodarczymi nie może być mniejsza niż 1500m<sup>2</sup>,
  - n) dla infrastruktury technicznej powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1m<sup>2</sup>,
  - o) nakazuje się realizację miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej, na której sytuowana jest inwestycja według minimalnego wskaźnika określonego na:
    - 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie,
    - 2 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla handlu i usług,
  - p) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w garażach;
- 4) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:**
- a) minimalna powierzchnia działki - 1500m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki - 25m,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° -120°,
  - d) dopuszcza się zmniejszenie szerokości frontu dla działek z sięgaczem nie przylegających bezpośrednio do dróg,
  - e) zasady ustalone lit. a, b, c nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub pod drogi wewnętrzne;
- 5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** określa się granice pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV – ustalenia odpowiednio według § 13 pkt 1;
- 6) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**
- a) obsługa komunikacyjna z dróg KD-Z i 15KD-D,
  - b) dopuszcza się wyznaczenie dodatkowych dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 5m, jako dojazdów do działek budowlanych w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy,
  - c) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;
- 7) **obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 14;
- 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 10%.**
- § 21. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN ustala się:
- 1) **przeznaczenie terenu:**
    - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

- b) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, infrastruktura techniczna, zieleń urządzona, urządzenia sportowe, place zabaw,
  - c) przeznaczenie dopuszczalne: usługi jako wbudowane lokale użytkowe, drogi wewnętrzne;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
- a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego odpowiednio według § 7,
  - b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8,
  - c) na terenie 10MN wskazuje się drzewo do zachowania - ustalenia według § 8 pkt 10,
  - d) ustala się utworzenie szpaleru drzew wzdłuż północno - zachodniej granicy terenów 1MN, 2MN, 6MN, 9MN, 14 MN i 15MN, wzdłuż południowo - zachodniej granicy terenu 14 MN oraz wzdłuż granicy terenu 24MN z terenem 5WS zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) dla kapliczki na terenie 23MN obowiązują ustalenia § 8 pkt 11,
  - f) kwalifikacja w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** na terenie 23MN obiekt o charakterze zabytkowym: obowiązują ustalenia § 9 pkt 2;
- 4) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
- a) na działce budowlanej dopuszcza się: jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący, jeden budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej lub jeden budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie szeregowej z wbudowanymi usługowymi lokalami użytkowymi lub bez wbudowanych usługowych lokali użytkowych,
  - b) dopuszcza się realizację usług w formie wbudowanych usługowych lokali użytkowych do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, w tym usługi handlu do 50m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku mieszkalnego,
  - c) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane,
  - d) dopuszcza się posadowienie budynków do jednej kondygnacji podziemnej, z uwzględnieniem na terenach 2MN i 6MN obszaru potencjalnego występowania zwierciadła wód gruntowych na głębokości do 1 m p.p.t.,
  - e) ustalenia dotyczące zasad lokalizacji oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio według § 7 pkt 1,
  - f) dopuszcza się sytuowanie budynku ze ścianą bez otworów przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5m od tej granicy,
  - g) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
    - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej,
    - minimalna intensywność zabudowy: na terenach 1MN, 2MN, 3MN, 4MN i 5MN - 0,01; na terenach 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN - 0,1,
    - maksymalna intensywność zabudowy: 1,5 dla wszystkich kondygnacji, a 1,0 tylko dla kondygnacji nadziemnych,
    - maksymalna wysokość zabudowy: 12 m dla budynków mieszkalnych, 4,5m dla budynków gospodarczych lub garaży,
  - h) kolorystyka elewacji budynków i dachów – odpowiednio według § 7 pkt 5,

- i) kąt nachylenia połaci dachowych: ustala się dachy o nachyleniu od  $10^{\circ}$  do  $42^{\circ}$  z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych; dopuszcza się dachy płaskie do  $10^{\circ}$  dla budynków z usługami, budynków gospodarczych lub garaży; dopuszcza się dostosowanie kąta nachylenia połaci części rozbudowywanej budynku istniejącego do kąta nachylenia połaci dachu budynku istniejącego,
  - j) dla ogrodzeń działek obowiązują ustalenia § 7 pkt 2,
  - k) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 3,
  - l) dla sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązują ustalenia § 7 pkt 4,
  - m) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
    - dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego z wbudowanymi usługowymi lokalami użytkowymi lub bez wbudowanych usługowych lokali użytkowych, z garażami i budynkami gospodarczymi nie może być mniejsza niż:  $900\text{m}^2$ ,
    - dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej z wbudowanymi usługowymi lokalami użytkowymi lub bez wbudowanych usługowych lokali użytkowych, z garażami i budynkami gospodarczymi nie może być mniejsza niż:  $400\text{m}^2$ ,
    - dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej z wbudowanymi usługowymi lokalami użytkowymi lub bez wbudowanych usługowych lokali użytkowych, z garażami i budynkami gospodarczymi nie może być mniejsza niż:  $250\text{m}^2$ ,
  - n) dla infrastruktury technicznej powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż  $1\text{m}^2$ ,
  - o) nakazuje się realizację miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej, na której sytuowana jest inwestycja według minimalnego wskaźnika określonego na:
    - 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny,
    - 3 miejsca do parkowania na  $100\text{m}^2$  powierzchni użytkowej dla handlu i usług,
  - p) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w garażach;
- 5) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:**
- a) minimalna powierzchnia działki:
    - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego -  $900\text{m}^2$ ,
    - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej -  $400\text{m}^2$ ,
    - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej -  $250\text{m}^2$ ,
  - b) minimalna szerokość frontu działki:
    - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego - 20m,
    - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej - 14m,
    - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej - w zakresie 6m (działki środkowe) 9m (działki skrajne),
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie  $60^{\circ}$ - $120^{\circ}$ ,
  - d) dopuszcza się zmniejszenie szerokości frontu dla działek z sięgaczem nie przylegających bezpośrednio do dróg,
  - e) zasady ustalone lit a, b, c nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub pod drogi wewnętrzne;
- 6) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- a) na terenach 2MN i 6MN w granicach potencjalnego występowania zwierciadła wód gruntowych na głębokości do 1 m p.p.t. ustala się zakaz realizacji kondygnacji podziemnych,

- b) określa się granice pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV – ustalenia odpowiednio według § 13 pkt 1,
  - c) określa się granice strefy ochronnej terenu zamkniętego - ustalenia odpowiednio według § 13 pkt 2;
- 7) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**
- a) obsługa komunikacyjna z dróg: 1KD-L, 2KD-L, 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D, 10KD-D, 11KD-D, 12KD-D, 13KD-D, 15KD-D, 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 8KDW, 9KDW,
  - b) dopuszcza się wyznaczenie dodatkowych dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 5m, jako dojazdów do działek budowlanych w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy,
  - c) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;
- 8) **obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 14;
- 9) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 10) **określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 1%.**

§ 22. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U, 7MN-U, 8MN-U, 9MN-U, 10MN-U, 11MN-U, 12MN-U, 13MN-U ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi,
- b) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, infrastruktura techniczna, zieleń urządzona, urządzenia sportowe, place zabaw, parkingi,
- c) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne;

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

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

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

- a) na działce budowlanej dopuszcza się: jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący, jeden budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej lub jeden budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie szeregowej z usługami lub bez usług,
- b) ustala się realizację usług w formie budynków wolno stojących lub wbudowanych w budynek mieszkalny usługowych lokali użytkowych do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, w tym usługi handlu do 100m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku mieszkalnego,
- c) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane,
- d) dopuszcza się posadowienie budynków do jednej kondygnacji podziemnej,
- e) ustalenia dotyczące zasad lokalizacji oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio według § 7 pkt 1,

- f) dopuszcza się sytuowanie budynku ze ścianą bez otworów przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5m od tej granicy,
- g) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej,
  - minimalna intensywność zabudowy: na terenach 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U - 0,01; na terenach 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U, 7MN-U, 8MN-U, 9MN-U, 10MN-U, 11MN-U, 12MN-U, 13MN-U - 0,1,
  - maksymalna intensywność zabudowy: 1,5 dla wszystkich kondygnacji, a 1,0 tylko dla kondygnacji nadziemnych,
  - maksymalna wysokość zabudowy: 12 m dla budynków mieszkalnych, 4,5m dla budynków gospodarczych lub garaży,
- h) kolorystyka elewacji budynków i dachów – odpowiednio według § 7 pkt 5,
- i) kąt nachylenia połaci dachowych: ustala się dachy o nachyleniu od 10° do 42° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych; dopuszcza się dachy płaskie do 10° dla budynków z usługami, budynków gospodarczych lub garaży; dopuszcza się dostosowanie kąta nachylenia połaci części rozbudowywanej budynku istniejącego do kąta nachylenia połaci dachu budynku istniejącego,
- j) dla ogrodzeń działek obowiązują ustalenia § 7 pkt 2,
- k) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 3,
- l) dla sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązują ustalenia § 7 pkt 4,
- m) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
- dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego z usługami lub bez usług, z garażami i budynkami gospodarczymi nie może być mniejsza niż: 900 m<sup>2</sup>,
  - dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej z usługami lub bez usług, z garażami i budynkami gospodarczymi nie może być mniejsza niż: 400 m<sup>2</sup>,
  - dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej z usługami lub bez usług, z garażami i budynkami gospodarczymi nie może być mniejsza niż: 250 m<sup>2</sup>,
- n) dla infrastruktury technicznej powierzchnia nowo wydzielonej 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 według minimalnego wskaźnika określonego na:
- 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny,
  - 3 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla handlu i usług,
- p) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w garażach;
- 4) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:**
- a) minimalna powierzchnia działki:
- dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego - 900m<sup>2</sup>,
  - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej - 400m<sup>2</sup>,
  - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej - 250m<sup>2</sup>,
- b) minimalna szerokość frontu działki:
- dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego - 20m,
  - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej - 14m,

- dla budynku mieszkalnego jednorodzinnej w zabudowie szeregowej - w zakresie 6m (działki środkowe) 9m (działki skrajne),
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°,
  - d) dopuszcza się zmniejszenie szerokości frontu nowo wydzielanych działek dla działek z sięgaczem nie przylegającym bezpośrednio do dróg,
  - e) zasady ustalone lit a, b, c nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub pod drogi wewnętrzne;
- 5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** określa się granice pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV – ustalenia odpowiednio według § 13 pkt 1,
- 6) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**
- a) obsługa komunikacyjna z dróg: KD-Z, 1KD-L, 2KD-L, 2KD-D, 3KD-D, 5KD-D, 7KD-D, 12KD-D, 15KD-D, 7KDW, 8KDW, 10KDW,
  - b) dopuszcza się wyznaczenie dodatkowych dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 5m, jako dojazdów do działek budowlanych w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy,
  - c) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;
- 7) **obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 14;
- 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%.**
- § 23. Dla terenów usług oznaczonych na rysunku planu symbolem **1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U, 8U, 9U, 10U** ustala się:
- 1) **przeznaczenie terenu:**
- a) przeznaczenie podstawowe: usługi,
  - b) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, infrastruktura techniczna, zieleń urządzona, parkingi,
  - c) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody:**
- a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego odpowiednio według § 7,
  - b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8;
- 3) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
- a) dopuszcza się usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane,
  - c) dopuszcza się posadowienie budynków do jednej kondygnacji podziemnej,
  - d) ustalenia dotyczące zasad lokalizacji oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio według § 7 pkt 1,
  - e) dopuszcza się sytuowanie budynku ze ścianą bez otworów przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5m od tej granicy,

- f) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej,
  - minimalna intensywność zabudowy: 0,1,
  - maksymalna intensywność zabudowy: 2,8 dla wszystkich kondygnacji, a 2,2 tylko dla kondygnacji nadziemnych,
  - maksymalna wysokość zabudowy: na terenach 1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 7U, 8U, 9U i 10U 12m dla budynków usług, 4,5m dla budynków gospodarczych lub garaży; na terenie 6U 16m dla budynków usług, 4,5m dla budynków gospodarczych lub garaży,
- g) kolorystyka elewacji budynków i dachów – odpowiednio według § 7 pkt 5,
- h) kąt nachylenia połaci dachowych: ustala się dachy o nachyleniu od 10° do 42° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych lub dachy płaskie do 10°,
- i) dla ogrodzeń działek obowiązują ustalenia § 7 pkt 2,
- j) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 3,
- k) dla sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązują ustalenia § 7 pkt 4,
- l) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż: 1000m<sup>2</sup>,
- m) dla infrastruktury technicznej powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1m<sup>2</sup>,
- n) nakazuje się realizację miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej, na której sytuowana jest inwestycja według minimalnego wskaźnika określonego na: 2 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków usługowych,
- o) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w garażach;
- 4) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:**
- a) minimalna powierzchnia działki – 1000m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°,
  - d) dopuszcza się zmniejszenie szerokości frontu dla działek z sięgaczem nie przylegających bezpośrednio do dróg,
  - e) zasady ustalone lit. a, b, c nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub pod drogi wewnętrzne;
- 5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- a) określa się granice pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV - ustalenia odpowiednio według § 13 pkt 1,
  - b) określa się granice strefy ochronnej terenu zamkniętego - ustalenia odpowiednio według § 13 pkt 2,
  - c) na terenach 5U i 6U zakazuje się lokowania szpitali, domów opieki społecznej, obiektów oświaty związanych ze stałym lub czasowym pozytem dzieci i młodzieży;
- 6) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**
- a) obsługa komunikacyjna z dróg KD-Z, 1KD-L, 2KD-L, 2KD-D, 3KD-D, 7KD-D, 14KD-D, 2KDW, 7KDW,
  - b) dopuszcza się wyznaczenie dodatkowych dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 5m, jako dojazdów do działek budowlanych w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy,

- c) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;
- 7) **obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 14;
- 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%.**
- § 24. Dla terenu usług administracji oznaczonego na rysunku planu symbolem **UA** ustala się:
- 1) **przeznaczenie terenu:**
- a) przeznaczenie podstawowe: usługi administracji i biur,
  - b) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, infrastruktura techniczna, zieleń urządzona, parkingi,
  - c) przeznaczenie dopuszczalne: usługi gastronomii, handlu, drogi wewnętrzne;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody:**
- a) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego odpowiednio według § 7,
  - b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8;
- 3) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
- a) dopuszcza się usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane,
  - c) dopuszcza się posadowienie budynków do jednej kondygnacji podziemnej,
  - d) ustalenia dotyczące zasad lokalizacji oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio według § 7 pkt 1,
  - e) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5m od tej granicy,
  - f) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
    - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej,
    - minimalna intensywność zabudowy: 0,1,
    - maksymalna intensywność zabudowy: 2,8 dla wszystkich kondygnacji, a 2,4 tylko dla kondygnacji nadziemnych,
    - maksymalna wysokość zabudowy: 16 m dla budynków usług, 4,5m dla budynków gospodarczych lub garaży,
  - g) kolorystyka elewacji budynków i dachów – odpowiednio według § 7 pkt 5,
  - h) kąt nachylenia połaci dachowych: ustala się dachy o nachyleniu od 10° do 42° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych lub dachy płaskie do 10°,
  - i) dla ogrodzeń działek obowiązują ustalenia § 7 pkt 2,
  - j) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 3,
  - k) dla sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązują ustalenia § 7 pkt 4,

- l) nakazuje się realizację miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej, na której sytuowana jest inwestycja według minimalnego wskaźnika określonego na:
- 2 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków usługowych,
- m) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w garażach;
- 4) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**
- a) obsługa komunikacyjna z drogi 2KD-L,
  - b) dopuszcza się wyznaczenie dodatkowych dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 5m, jako dojazdów do działek budowlanych w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy,
  - c) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;
- 5) **obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 14;
- 6) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 7) **określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4** ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 1%.
- § 25. Dla terenu usług kultu religijnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **UKR** ustala się:
- 1) **przeznaczenie terenu:**
- a) przeznaczenie podstawowe: usługi kultu religijnego – kościół/kaplica,
  - b) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, infrastruktura techniczna, zieleń urządzona, parkingi,
  - c) przeznaczenie dopuszczalne: dom parafialny, plebania, sala katechetyczna, budynek zamieszkania zbiorowego - dom zakonny, lokal mieszkalny wbudowany, drogi wewnętrzne;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody:**
- a) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego odpowiednio według § 7,
  - b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8,
  - c) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczony na rysunku planu teren UKR do określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo – usługową;
- 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 1,
  - d) dopuszcza się sytuowanie budynku ze ścianą bez otworów przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5m od tej granicy,
  - e) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
    - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej,
    - minimalna intensywność zabudowy: 0,1,

- maksymalna intensywność zabudowy: 2,0 dla wszystkich kondygnacji, a 1,4 tylko dla kondygnacji nadziemnych,
  - maksymalna wysokość zabudowy: 12 m dla budynków usług, 4,5m dla budynków gospodarczych lub garaży,
- f) kolorystyka elewacji budynków i dachów – odpowiednio według § 7 pkt 5,
- g) kąt nachylenia połaci dachowych: ustala się dachy o nachyleniu od 10° do 42° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych lub dachy płaskie do 10°,
- h) dla ogrodzeń działek obowiązują ustalenia § 7 pkt 2,
- i) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 3,
- j) dla sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązują ustalenia § 7 pkt 4,
- k) nakazuje się realizację miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej, na której sytuowana jest inwestycja według minimalnego wskaźnika określonego na: 2 miejsca do parkowania na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków usługowych,
- l) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w garażach;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**
- a) obsługa komunikacyjna z dróg 10KD-D i 7KDW,
  - b) dopuszcza się wyznaczenie dodatkowych dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 5m, jako dojazdów do działek budowlanych w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy,
  - c) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;
- 5) obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 14;
- 6) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 7) określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 1%.**
- § 26. Dla terenu zabytkowego cmentarza oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZCc** ustala się:
- 1) **przeznaczenie terenu:** zabytkowy cmentarz;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
- a) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 50% powierzchni terenu,
  - c) ustala się zakaz zabudowy nie związanej z funkcją podstawową,
  - d) dla ogrodzeń obowiązują ustalenia § 7 pkt 2,
  - e) ustala się zakaz realizacji tablic i urządzeń reklamowych,
  - f) dopuszcza się obiekty małej architektury: ławki, kosze na śmieci, oświetlenie;
- 3) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** obowiązują ustalenia § 9 pkt 3;
- 4) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**
- a) obsługa komunikacyjna z dróg 1KD-L i 13KD-D przez teren 1ZP,
  - b) miejsca do parkowania jako zatoki postojowe w ulicy 13KD-D;
- 5) **określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 1%.**

§ 27. Dla terenów zieleni urządzonej oznaczonych na rysunku planu symbolem **1ZP, 2ZP, 3ZP** ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

- a) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona,
- b) przeznaczenie dopuszczalne: ciągi piesze i rowerowe, urządzenia sportu i rekreacji, infrastruktura techniczna;

2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- a) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8,
- b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 90% powierzchni terenu,
- c) na terenie 1ZP wskazuje się szpalery drzew do zachowania - ustalenia według § 8 pkt 10,
- d) tereny 2ZP i 3ZP stanowią obszar przestrzeni publicznej – ustalenia według § 10,
- e) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 3,
- f) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń oraz tablic i urządzeń reklamowych,
- g) na terenach 2ZP i 3ZP ustala się realizację ogólnodostępnego ciągu pieszo - rowerowego we wskazanym na rysunku planu przebiegu ważniejszych ogólnodostępnych powiązań pieszo – rowerowych: ciągi piesze i rowerowe bez utwardzeń,
- h) infrastruktura techniczna: zachowane sieci podziemne lub nadziemne;

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

- a) obsługa komunikacyjna z dróg KD-Z, 1KD-L, 2KD-L, 13KD-D, 14KD-D i 9KDW,
- b) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;

4) **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%.**

§ 28. Dla terenów wód powierzchniowych oznaczonych na rysunku planu symbolem 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

- a) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe,
- b) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia wodne, infrastruktura techniczna;

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

- a) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8,
- b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 90% powierzchni terenu,
- c) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń oraz tablic i urządzeń reklamowych;

3) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:** obsługa komunikacyjna z dróg KD-Z, 2KD-L, 4KD-D, 5KD-D, 14KD-D, 5KDW, 9KDW, 10KDW;

4) **obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 14;

5) **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%.**

§ 29. Dla terenu obiektów i urządzeń kanalizacyjnych oznaczonego na rysunku planu symbolem K ustala się:

**1) przeznaczenie terenu:**

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa i urządzenia infrastruktury technicznej, związane z kanalizacją,
- b) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, budynki administracyjne i techniczne, budynki gospodarcze, infrastruktura techniczna, zieleń urządzona,
- c) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne;

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

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

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

- a) dopuszcza się posadowienie budynków do jednej kondygnacji podziemnej,
- b) ustalenia dotyczące zasad lokalizacji oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio według § 7 pkt 1,
- c) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej,
  - minimalna intensywność zabudowy: 0,1,
  - maksymalna intensywność zabudowy: 2,0 dla wszystkich kondygnacji, a 1,6 tylko dla kondygnacji nadziemnych,
  - maksymalna wysokość zabudowy: 12m,
- d) kolorystyka elewacji budynków i dachów – odpowiednio według § 7 pkt 5,
- e) kąt nachylenia połaci dachowych: ustala się dachy o nachyleniu od 10° do 42° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych lub dachy płaskie do 10°,
- f) dla ogrodzeń działek obowiązują ustalenia § 7 pkt 2,
- g) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 3,
- h) dla sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązują ustalenia § 7 pkt 4,
- i) nakazuje się realizację miejsc do parkowania na terenie działki inwestora, na której sytuowana jest inwestycja: nie mniej niż 2 miejsca parkingowe dla samochodów osobowych;

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

- a) obsługa komunikacyjna z drogi 10KDW,
- b) dopuszcza się wyznaczenie dodatkowych dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 5m,
- c) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;

**5) obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 14;

**6) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;

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

§ 30. Dla terenu drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonego na rysunku planu symbolem **KD-Z** ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

- a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy zbiorczej,
- b) przeznaczenie towarzyszące: chodniki, rowy odwadniające, infrastruktura techniczna,
- c) przeznaczenie dopuszczalne: kioski, obiekty małej architektury;

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

- a) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu (w obszarze planu część drogi zbiorczej),
- c) przekrój 1x2 – jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu,
- d) minimalna szerokość pasa ruchu 3,5 m z dopuszczeniem korekty zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
- e) zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych,
- f) dopuszcza się ścieżki rowerowe,
- g) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych;

3) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obszarów archeologicznych i nawarstwień historycznych obowiązują ustalenia § 9 pkt 5;

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

5) **w zakresie powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym ustala się:** dla terenu KD-Z (część drogi wojewódzkiej nr 719) - ulica Żyrardowska powiązania w kierunku północnym z ul. Sienkiewicza poza obszarem planu oraz w kierunku południowym z ul. Dreszera poza obszarem planu;

6) **obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 14;

7) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;

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

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

1) **przeznaczenie terenu:**

- a) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy lokalnej,
- b) przeznaczenie towarzyszące: chodniki, rowy odwadniające, infrastruktura techniczna,
- c) przeznaczenie dopuszczalne: kioski, obiekty małej architektury;

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

- a) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
- c) przekrój 1x2 – jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu,

- d) minimalna szerokość pasa ruchu 3,0 m z dopuszczeniem korekty zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
  - e) zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych,
  - f) dopuszcza się miejsca do parkowania i ścieżki rowerowe,
  - g) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych;
- 3) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** na terenie 2KD-L w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obszarów archeologicznych i nawarstwień historycznych obowiązują ustalenia § 9 pkt 5;
- 4) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z drogą, z urządzeniami infrastruktury technicznej, z komunikacją pieszą, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy;
- 5) **w zakresie powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym ustala się:**
- a) dla terenu 1KD-L powiązania w kierunku południowym z drogą wojewódzką nr 719 KD-Z, zamknięte od północy (tunel w ciągu ulicy Bałtyckiej),
  - b) dla terenu 2KD-L (drogi powiatowej nr 1507W) – ulica Bałtycka powiązania w kierunku południowym z drogą wojewódzką nr 719 poza obszarem planu oraz w kierunku północnym tunelem pod torami PKP;
- 6) **obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 14;
- 7) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 8) **określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy** o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 1%.

§ 32. Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D, 10KD-D, 11KD-D, 12KD-D, 13KD-D, 14KD-D, 15KD-D** ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
- a) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy dojazdowej,
  - b) przeznaczenie towarzyszące: chodniki, rowy odwadniające, infrastruktura techniczna,
  - c) przeznaczenie dopuszczalne: kioski, obiekty małej architektury;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
- a) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) przekrój 1x2 – jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu,
  - d) minimalna szerokość pasa ruchu 2,5 m z dopuszczeniem korekty zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
  - e) obsługa przylegających terenów w sposób bezpośredni,
  - f) zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych,
  - g) dopuszcza się miejsca do parkowania i ścieżki rowerowe,
  - h) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych;
- 3) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z drogą, z urządzeniami infrastruktury technicznej, z komunikacją pieszą, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy;

- 4) **w zakresie powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym ustala się:** powiązania dróg KD-D z drogami KDW, KD-D, KD-L i drogą KD-Z odpowiednio zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) **obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 14;
- 6) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 7) **określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy** o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 1%.

§ 33. Dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW** ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

- a) przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne,
- b) przeznaczenie towarzyszące: chodniki, rowy odwadniające, infrastruktura techniczna,
- c) przeznaczenie dopuszczalne: kioski, obiekty małej architektury;

2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- a) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8,
- b) tereny 9KDW i 10KDW stanowią obszar przestrzeni publicznej – ustalenia według § 10,
- c) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
- d) przekrój – jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu,
- e) minimalna szerokość pasa ruchu – 1,5 m,
- f) obsługa przylegających terenów w sposób bezpośredni,
- g) na terenie 9KDW ustala się realizację ogólnodostępnego ciągu pieszo - rowerowego we wskazanym na rysunku planu przebiegu ważniejszych ogólnodostępnych powiązań pieszo - rowerowych,
- h) zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych,
- i) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych;

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

- 4) **w zakresie powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym ustala się:** powiązania dróg KD-W z drogami KD-D i KD-L odpowiednio zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) **obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 14;
- 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**

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

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

- <sup>1)</sup> zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675 oraz z 2011r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, 217, poz. 1281, oraz z 2012r. poz. 567
- <sup>2)</sup> zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2012r. poz. 951, 1445, oraz z 2013r. poz. 21

Przewodnicząca Rady Miejskiej:  
*Joanna Wróblewska*



Załącznik Nr 2  
do Uchwały Nr 496/2013  
Rady Miejskiej  
w Grodzisku Mazowieckim  
z dnia 23 stycznia 2013 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka B2**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka B2 był wyłożony do publicznego wglądu w okresie od dnia **3 grudnia 2012 r.** do dnia **24 grudnia 2012 r.**

W wyznaczonym terminie zgłaszania uwag, czyli do dnia **10 stycznia 2013 r.** wpłynęły 4 uwagi.

Burmistrz Grodziska Mazowieckiego rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu i uwag nie uwzględnił.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm. ) w zakresie uwag nieuwzględnionych Rada Miejska w Grodzisku Mazowieckim, postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie Burmistrza Grodziska Mazowieckiego		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim w sprawie rozpatrzenia uwag	
						uwzględnione	nie uwzględnione	uwzględnione	nie uwzględnione
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	14.12.2012		j.n.	dz. ew. nr 2/6, 6/2 obr. 27 Grodzisk Mazowiecki	13MN-U				

			Wnosi o wyznaczenie zjazdu z drogi 10KDW położonej na działkach ewidencyjnych 2/3 i 2/8 z obr. 27 na teren działek ewidencyjnych nr 2/6 i 6/2 z obr. 27		+	+
			Uzasadnienie: Działka ewidencyjna nr 6/1 przylega do planowanej drogi 10KDW położonej na ewidencyjnych działkach Gminy Grodzisk Mazowiecki. W ustaleniach dotyczących obsługi terenów MN-U w „zasadach modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji” zapewniono możliwość obsługi komunikacyjnej z drogi 10KDW dlatego też uwaga jest bezzasadna. W planach zagospodarowania przestrzennego nie oznacza się zjazdów z poszczególnych działek budowlanych.			
2	19.12.2012	j.n. dz. ew. nr 3 obr. 21	<b>1KDW</b>			
			Wnosi o usunięcie z projektu planu drogi 1KDW na odcinku pomiędzy ul. Żytnią, a ul. Kresową albo wykupienie działki.		+	+
			Uzasadnienie: Droga 1KDW stanowi ważną część docelowego układu komunikacyjnego, który trzeba będzie zapewnić w celu prawidłowej obsługi komunikacyjnej zabudowy na terenach obecnie niezagospodarowanych, a przeznaczonych pod zabudowę w planie miejscowym. Sprawy wykupu terenów nie mogą być przedmiotem ustaleń planu.			
3	10.01.2013	j.n. dz. ew. nr 74 obr. 21	<b>19MN</b>			
			Wnosi o dokonanie następujących korekt w projekcie planu miejscowego dla dz. ew. nr 74 z obr. 21:			
			1. zmianę przeznaczenia terenu i dopuszczenie możliwości realizacji zabudowy wielorodzinnej w dostosowaniu (parametrów i wskaźników) do istniejącej zabudowy wielorodzinnej zlokalizowanej na terenie sąsiadującym oznaczonym w projekcie planu symbolem 2MW/U;		1+	1+
			2. w przypadku niemożności dopuszczenia zabudowy wielorodzinnej jak w pkt. 1, wnosi o dopuszczenie możliwości realizacji zabudowy wielorodzinnej maogabarytowej tj. zachowując ustaloną w projekcie planu maksymalną wysokość zabudowy dla terenu (12 m) i powierzchnię biologicznie czynną (40%);		2+	2+
			3. w przypadku niemożności dopuszczenia również zabudowy, o której mowa w pkt 2 uwagi, wnosi o dopuszczenie możliwości realizacji w jednym budynku mieszkalnym jednorodzinnym wolnostojącym, w jednym budynku mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie bliźniaczej oraz w jednym budynku mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie szeregowej – 6 samodzielnych lokali mieszkalnych oraz jednocześnie o zmniejszenie minimalnej powierzchni działki z projektowanych w planie 250 m2 na 200m2.		3+	3+
			Uzasadnienie:			
			1. Jest to teren położony w zabudowie jednorodzinnej, dostęp do działki zapewnia droga wewnętrzna, obsługująca również istniejący obok zespół zabudowy wielorodzinnej w związku z tym kontynuacja tej funkcji jest niewskazana.			
			2. j.w.			
			3. Nie ma możliwości dopuszczenia realizacji 6 lokali w jednym budynku jednorodzinnym ponieważ jest to sprzeczne z definicją budynku			

4	10.01.2013		j.n.	dz. ew. nr 13/1 obr. 19	<b>3MN</b>				
<p>jednorodzinnego zawartą w Prawie budowlanym. Nie można zmniejszyć minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych na 200 m2 ponieważ naruszałoby to ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodzisk Mazowiecki, w którym minimalna powierzchnia działki dla tego terenu to 250 m2.</p> <p>Wnosi o objęcie działki ewidencyjnej 13/1 przeznaczeniem pod działalność usługową oraz mieszkaniową.</p> <p>Uzasadnienie: Uwaga jest bezprzedmiotowa ponieważ zapisy dla terenu 3MN umożliwiają realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w jako przeznaczenia podstawowego terenu, oraz zabudowy usługowej w ramach przeznaczenia dopuszczalnego w formie wbudowanych lokali użytkowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego.</p>									

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr 496/2013  
Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim  
z dnia 23 stycznia 2013 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 terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka B2**

Na podstawie art. 20 ust. 1 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy: zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka B2.

**§ 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 z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) – zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka B2, obejmują:

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

**§ 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, ustawy 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 postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150 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. (tekst jednolity Dz. U. z 2012, poz. 1059 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 (Dz. U. z 2009 r., Nr 157, poz. 1240 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 Planie Rozwoju Lokalnego (PRL) na lata 2003-2013.

**§ 5. § 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.(tekst jednolity z 2006 r. Dz. U. Nr 123, poz. 858 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. (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 1059 z późn. zm.).

### Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka B2 sporządzony został na podstawie uchwały Nr 210/2011 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 26 października 2011 r.

Obszar wskazany do sporządzenia wymienionego planu obejmuje teren ograniczony: od strony zachodniej granicą miasta Grodziska Mazowieckiego, od strony południowej ulicą Żyrardowską, od strony wschodniej ulicą Bałtycką oraz rzeką Mrowną, a od strony północnej torami PKP.

Celem sporządzonego planu jest dostosowanie projektowanych linii rozgraniczających ulic i linii zabudowy do istniejącego zainwestowania na terenach przylegających do tych ulic (także w kontekście podziałów geodezyjnych wprowadzonych na podstawie poprzednio obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego) oraz weryfikacja projektowanego przeznaczenia terenu, linii rozgraniczających dróg, linii zabudowy w dostosowaniu do stanu obecnego i perspektywicznego zainwestowania.

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

Obszar objęty sporządzanym planem wskazany jest jako obszar o przewadze zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Obszar objęty planem w części jest zainwestowany, a dla realizacji inwestycji na terenach niezabudowanych nie są wymagane zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze.

Uwzględniając aspekty środowiskowe ustalenia planu nie zakłócą ładu przestrzennego ani zrównoważonego rozwoju, który jest podstawą działań Gminy Grodzisk Mazowiecki. Procedura planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. nr 199, poz. 1227 z późn. zm.).

Projekt planu był wyłożony do wglądu publicznego w okresie od dnia 3 grudnia 2012 r. do dnia 24 grudnia 2012 r. W wyznaczonym terminie zgłaszania uwag, czyli do dnia 10 stycznia 2013r. wpłynęły 4 uwagi, które zostały nieuwzględnione przez Burmistrza Grodziska Mazowieckiego. Nieuwzględnione przez Burmistrza Grodziska Mazowieckiego uwagi zawiera załącznik nr 2 do uchwały.