

§4300 zakup usług pozostałych - z planowanych 222.900zł wydano	221.470zł
w tym:	
- edukacja ekologiczna i propagowanie działań proekologicznych	13.196zł
- urządzenie i utrzymanie terenów zieleni, zadrzewień oraz parków miejskich	142.871zł
- realizacja przedsięwzięć związanych z gospodarczym wykorzystaniem oraz ze składowaniem odpadów	52.483zł
- ochrona wód przed zanieczyszczeniem (badania wód)	964zł
- ochrona powietrza przed zanieczyszczeniem (program ograniczenia ruchu ciężkich pojazdów)	11.956zł
§6110 wydatki inwestycyjne funduszy celowych z planowanych 2.540zł wydano	2.540zł
- ochrona wód przed zanieczyszczeniem	2.540zł

Przewodnicząca Rady Miasta Otwocka:
mgr Alicja Azulewicz - Rek

5615

UCHWAŁA Nr 66/03

RADY MIEJSKIEJ W GRODZISKU MAZOWIECKIM

z dnia 26 marca 2003 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chrzanów Duży.

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

Rozdział 1

Zakres obowiązywania planu

§ 1.1. Uchwała się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Chrzanów Duży, zwany dalej w treści uchwały planem, w granicach wyznaczonych na rysunku planu.

2. Celem regulacji zawartych w niniejszej uchwale jest:

- 1) stworzenie podstaw materialno-prawnych dla wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz rozwiązywania konfliktów przestrzennych na obszarze objętym planem, z uwzględnieniem potrzeb mieszkaniowych, produkcyjnych i rozwojowych właścicieli terenów,
- 2) ochrona interesów publicznych o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym, dotyczących:
 - a) uwzględnienia przebiegu istniejącej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia,
 - b) uwzględnienia przebiegu istniejącej i projektowanej drogi wojewódzkiej,
 - c) uwzględnienia terenu pod oczyszczalnię ścieków i kompostownię,
 - d) uwzględnienia zasad ochrony środowiska przyrodniczego i dóbr kultury.

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

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

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

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

- 1) granice obowiązywania ustaleń planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w tym linie rozgraniczające ulic,
- 3) funkcje terenów oraz klasyfikacja dróg i ulic przy użyciu oznaczeń literowych,
- 4) linie zabudowy nieprzekraczalne dla nowych obiektów,
- 5) zasięgi oddziaływania obiektów i urządzeń,
- 6) zwymiarowane odległości urządzeń i obiektów,
- 7) oznaczenia elementów chronionych przyrodniczych i kulturowych,
- 8) oznaczenia liniowe infrastruktury technicznej i miejsca usytuowania obiektów infrastruktury technicznej.

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

4. Linie rozgraniczające dróg, w uzgodnieniu z zarządcą drogi, mogą być korygowane (przesuwane) w projektach technicznych, przy podziałach lub przekształceniach geodezyjnych, bez konieczności zmiany niniejszego planu.

§ 4.1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały stanowiącej akt prawa miejscowego o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik do niniejszej uchwały, opracowany na mapie sytuacyjno – wysokościowej w skali 1:2000,
- 3) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim,
- 4) ustawie – należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 5) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomoc-

nych decyzji administracyjnych,

- 6) obszarze – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu,
- 7) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru planu z określonym przeznaczeniem, oznaczoną na rysunku planu specjalnym symbolem – literami i cyframi,
- 8) działce – należy przez to rozumieć wydzieloną część terenu lub nieruchomość przeznaczoną, w wyniku ustaleń planu, pod zabudowę lub zainwestowanie, (istniejące granice nieruchomości wniesione są na rysunku planu orientacyjnie i wymagają wyznaczenia geodezyjnego),
- 9) Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu – W. O. CH. K. - należy przez to rozumieć obszar objęty ochroną prawną na podstawie przepisów szczególnych tj. rozporządzenia Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997 r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego (Dz. Urz. Woj. Warsz. Nr 43, poz. 149z 16 września 1997 r.) ze zmianami z 2000 r. rozporządzenie Wojewody Mazowieckiego nr 117 z dnia 3 sierpnia 2000 r (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 93, poz. 911 z dnia 18 sierpnia 2000r.) ze zmianami z 2001r. rozporządzenie Wojewody Mazowieckiego nr 218 (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 161, poz. 2363 z dnia 4 sierpnia 2001r.) w odniesieniu do opisu granic,
- 10) powierzchni biologicznie czynnej dla działek w obszarze chronionego krajobrazu – należy przez to rozumieć, zapis § 1 pkt 1 załącznika nr 2 do rozporządzenia Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997 r. tj. „część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim; nie stanowiącą nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, pokrytą trwałą roślinnością lub użytkowaną rolniczo. Typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny zieleni towarzyszące zabudowie, w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, powierzchniowe zbiorniki wodne, powierzchniowe uprawy rolne. W szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli naziemnych i podziemnych, nawierzchni żwirowych, grysowych i ażurowych”,
- 11) powierzchni przyrodniczo aktywnej – dla terenów poza W.O.CH.K. należy przez to rozumieć powierzchnię działki nie zabudowaną po-

wierzchniowo lub kubaturowo, na gruncie rodzimym: pokrytą lub możliwą do zagospodarowania trwałą roślinnością, powierzchnie użytkowane rolniczo, trawiaste powierzchnie urządzeń sportowych a także powierzchnie wodne. Powierzchnie te nie mogą być zabudowane ani utwardzone,

- 12) nieuciążliwych usługach i produkcji – należy przez to rozumieć taki rodzaj działalności, która nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska (hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza, zanieczyszczenie odpadami, oddziaływanie komunikacji) poza terenem, do którego prowadzący posiada tytuł prawny,
- 13) linii rozgraniczającej tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania – należy przez to rozumieć granice terenów przedstawione na rysunku planu linią przerywaną, dzielące obszar planu na tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania oraz granice terenów komunikacji, których przebieg, za zgodą zarządcy drogi może być korygowany w projekcie technicznym,
- 14) ustalonej linii rozgraniczającej ulic – należy przez to rozumieć granice terenów przeznaczonych pod komunikację, urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń, których przebieg został ustalony w danych technicznych,
- 15) linii zabudowy nieprzekraczalnej – należy przez to rozumieć minimalną granicę sytuowania obiektów kubaturowych i infrastruktury technicznej w stosunku do linii rozgraniczających ulic i granic działki,
- 16) terenach przeznaczonych na cele publiczne należy przez to rozumieć tereny na których realizuje się obiekty budowlane służące celom publicznym w rozumieniu ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym i innych ustaw, których zainwestowanie i utrzymanie będzie w całości lub w części finansowane ze środków samorządowych (gminnych, powiatowych lub wojewódzkich) i państwowych,
- 17) działkach zainwestowanych - należy przez to rozumieć działki z zabudową, która nie jest samowolą budowlaną w myśl przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane,
- 18) istniejącej parcelacji plombowej – należy przez to rozumieć podział na działki terenów z prawem zabudowy (zgodnie z Miejscowym planem ogólnym zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodzisk Mazowiecki zatwierdzonym uchwałą nr 221/XXXIII/93 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim dnia 15 września

1993r.),

- 19) drodze (ulicy) -należy przez to rozumieć pas terenu wyznaczony liniami rozgraniczającymi przeznaczony w zależności od klasy drogi na pas drogowy komunikacji kołowej, pieszej lub rowerowej, miejsca postoju pojazdów, urządzenia infrastruktury technicznej w tym nie związanej z funkcją komunikacyjną i zieleń publiczną,
- 20) drodze wewnętrznej– należy przez to rozumieć wydzieloną z terenu działkę, która na zasadach określonych w przepisach szczególnych pełni, dla pozostałych działek do niej przylegających, funkcję drogi wewnętrznej, niepublicznej,
- 21) zaleceniach – należy przez to rozumieć ustalenia planu mające charakter propozycji do rozważenia przy projektowaniu,
- 22) usługach towarzyszących w obszarze chronionego krajobrazu i w terenach mieszkaniowych – należy przez to rozumieć usługi z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspakajanie podstawowych potrzeb ludności, a które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi (handel detaliczny, ochrona zdrowia i opieka społeczna, gastronomia, kultura, turystyka i sport, obsługa nieruchomości, wynajem),
- 23) korytarzu linii elektroenergetycznej –należy przez to rozumieć teren znajdujący się w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznej.

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

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

4. W ustaleniach dotyczących ochrony środowiska zastosowano pojęcia mające swoje określenie w Prawie ochrony środowiska i Prawie Wodnym.

§ 5. Plan ustala:

1. Przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania.
2. Linie rozgraniczające dróg i ulic wraz z urządzeniami pomocniczymi.

3. Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu w tym: linie zabudowy, gabaryty obiektów, wskaźniki intensywności zabudowy, tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzenia oraz użytkowania terenów.
4. Zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane.
5. Warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego.
6. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.
7. Zasady obsługi w zakresie komunikacji.

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

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

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

1. Przeznaczenie terenów

§ 7.1. W planie wyznacza się:

- 1) tereny działalności gospodarczej usługowo-produkcyjnej oznaczone na rysunku planu symbolem UP,
- 2) tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone na rysunku planu symbolem UP/M,
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej - oznaczone na rysunku planu symbolem MU,
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone na rysunku planu symbolem M,
- 5) tereny szczególnej ochrony ekologicznej - oznaczone na rysunku planu symbolem O,
- 6) teren oczyszczalni ścieków i kompostowni - oznaczony na rysunku planu symbolem NO,
- 7) tereny strefy izolacyjnej oczyszczalni i kompostowni z usługami technicznymi - oznaczone na rysunku planu symbolem ZU,
- 8) teren rzeki Rokitnicy - oznaczony na rysunku planu symbolem W,
- 9) tereny komunikacji - oznaczone na rysunku planu symbolem K - z zachowaniem następują-

cej klasyfikacji funkcjonalnej:

- a) KUG - droga główna-obwodnica,
- b) KUG/KUZ - droga zbiorcza po zmianie z drogi głównej,
- c) KUZ - drogi zbiorcze,
- d) KUL - drogi lokalne,
- e) KUD - drogi dojazdowe.

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

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

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

5. Plan ustala zasięg terenów przeznaczonych na cele publiczne:

- 1) drogi i ulice (jezdnie komunikacji kołowej, przestrzenie komunikacji pieszej), teren zieleni ulicznej o charakterze publicznym,
- 2) teren rzeki Rokitnicy,
- 3) tereny lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (napowietrzne linie elektroenergetyczne, stacje elektroenergetyczne), oczyszczalnię ścieków i kompostownię.

2. Obiekty, obszary chronione

§ 8. Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu - W. O. CH. K. ze strefą szczególnej ochrony ekologicznej obejmujący dolinę rzeki Rokitnicy w granicy wyznaczonej na rysunku planu, w zasięgu, którego obowiązują odpowiednie przepisy szczególne rozporządzenia w sprawie utworzenia obszaru chronionego, o którym mowa w § 4 ust. pkt 9.

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

- 1) zagospodarowywanie terenów winno być poprzedzone przebudową sieci drenarskich w uzgodnieniu z zarządzającym siecią,

- 2) w uzgodnieniu z zarządzającym siecią plan dopuszcza przykrycie i zmianę przebiegu rowu melioracyjnego na granice działek,
- 3) w uzgodnieniu z zarządzającym siecią plan dopuszcza przystosowanie rowów melioracyjnych dla pełnienia funkcji odbiornika wód deszczowych z zakazem zanieczyszczania, zasypywania i odprowadzania nieoczyszczonych ścieków,
- 4) rowy melioracyjne pozostawione jako otwarte wymagają zachowania pasa eksploatacyjnego o minimalnej szerokości 1,5m.

§ 10. Stanowiska archeologiczne, obszary oznaczone są na rysunku planu specjalnym symbolem i numerem ewidencyjnym (59-62/30, 59-62/27, 59-62/26) i obszar konserwatorskiej strefy archeologicznej oznaczony na rysunku planu specjalnym symbolem i literą, a dla których plan ustala:

1. Stanowiska archeologiczne i obszar konserwatorskiej strefy archeologicznej, objęte ochroną konserwatorską, oznaczone na rysunku planu specjalnymi symbolami i numerem ewidencyjnym, dla których plan ustala obowiązek uzgadniania przez organa samorządowe z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (na etapie ustalania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu) wszelkich zmian w użytkowaniu terenu i planowanych inwestycji (kubaturowych, komunikacyjnych, związanych z uzbrojeniem terenu, eksploatacją kruszywa i innych związanych z robotami ziemnymi naruszającymi strukturę gruntu poniżej warstwy ornej - tj. głębiej niż 30 cm od istniejącego poziomu terenu).
2. Na obszarach konserwatorskiej strefy archeologicznej i stanowisk archeologicznych warunkiem zmiany użytkowania terenu i dopuszczenia do działań inwestycyjnych jest przeprowadzenie (na koszt wnioskodawcy - tj. właściciela, użytkownika, inwestora):
 - 1) dla terenów niezabudowanych w dniu wejścia w życie planu - archeologicznych badań wykopaliskowych wyprzedzających zamierzone zmiany i inwestycje na całym terenie nieruchomości,
 - 2) dla terenów konserwatorskiej strefy archeologicznej i terenów zabudowanych lub częściowo zabudowanych w dniu wejścia w życie planu - archeologicznych badań wykopaliskowych lub stałego nadzoru archeologicznego przy wszystkich robotach ziemnych naruszających strukturę gruntu (z wyłączeniem prac polowych) związanych z planowanymi działaniami inwestycyjnymi z rygiem zmiany nadzoru na badania wykopaliskowe, w przypadku ujawnienia w nadzorowanych

wykopach, obiektów archeologicznych.

3. Do czasu przeprowadzenia archeologicznych badań wykopaliskowych - obowiązuje zakaz zmiany użytkowania terenu, tj. wznoszenia obiektów kubaturowych, prowadzenia robót drogowych, związanych z uzbrojeniem terenu, ogrodzeniem działki i robotami ziemnymi naruszającymi istniejący stan stanowiska archeologicznego.
4. Dla stanowiska archeologicznego, „szczególnej ochrony”, oznaczonego na rysunku planu numerem ewidencyjnym 56-62/26 (w obszarze zaznaczonym sztrafem poziomym) ustala się minimalny obszar prac archeologicznych (w jednym sezonie badawczym) na - 3000m² i dopuszcza się inwestowanie po przeprowadzeniu badań archeologicznych na obszarze nie mniejszym niż 3000m².
5. Szczegółowy zakres i warunki prac archeologicznych określa Wojewódzki Konserwator Zabytków do decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
6. Na obszarach konserwatorskiej strefy archeologicznej i stanowisk archeologicznych warunkiem wydzielienia działki pod drogę (pod poszerzenie drogi) i dopuszczenia do korzystania z tej drogi jest przeprowadzenie (na koszt wnioskodawcy - tj. właściciela, użytkownika, inwestora), archeologicznych badań wykopaliskowych wyprzedzających korzystanie z wydzielonej drogi.
7. Ze względu na specyfikę badań archeologicznych (prace terenowe) należy je planować w najdogodniejszym okresie do ich przeprowadzenia tj. od maja do września.
8. W uzgodnieniach z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków należy powoływać się na numer ewidencyjny stanowiska lub konserwatorską strefę archeologiczną.

3. Ograniczenia dla zabudowy i zainwestowania

§ 11.1. Plan przyjmuje następujące zasięgi potencjalnego oddziaływania obiektów i urządzeń oznaczone na rysunku planu specjalnymi symbolami ustalając obowiązek informowania o występowaniu oddziaływania.

2. W przypadku zmiany odpowiednich przepisów prawa i norm, zasięg terenów, o których mowa ust. 1 ulega zmianie zgodnie ze zmianą tych przepisów prawa i norm, a zmiany te nie powodują konieczności zmiany niniejszego planu.

§ 12. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dn. 30 lipca 2001r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. z 2001 r. Nr 97, poz. 1055), wokół

gazociągów obowiązuje strefa kontrolowana z zakazem lokowania budynków i sadzenia drzew.

§ 13.1. Na terenach w zasięgu oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych najwyższych napięć, wynikających ze szkodliwego oddziaływania pola elektromagnetycznego linii 110 kV, w odległości wynoszącej w każdą stronę po 19m od osi linii plan przyjmuje ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania terenu zapewniające bezpieczeństwo ludzi i prawidłową pracę linii.

2. Powyższe strefy oddziaływania mogą być wyryfikowane w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w trybie i na zasadach określonych w odrębnych przepisach.

3. Zmiana wyznaczonej granicy, o której mowa w ust. 1 nie powoduje konieczności zmiany niniejszego planu.

4. Zabudowę w korytarzach napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV (po 5m od osi linii w każdą stronę), należy sytuować w uzgodnieniu z zarządzającym siecią.

5. Plan dopuszcza i zaleca zamianę na podziemne napowietrznych linii elektroenergetycznych najwyższych napięć w przypadku pojawienia się takich możliwości technicznych.

§ 14.1. Dla nowej zabudowy mieszkaniowej, ochrony zdrowia, usług medycznych związanej ze stałym lub wielogodzinnym przebywaniem dzieci i młodzieży od dróg KUG oraz 1KUG/KUZ i 2KUG/KUZ plan wyznacza na rysunku planu zasięgi ograniczeń przed nadmiernym hałasem, wibracjami i zanieczyszczeniami powietrza.

2. W obszarze, o którym mowa w ust. 1 plan ustala nakaz realizacji nowej zabudowy w sposób uwzględniający oddziaływanie między innymi poprzez:

- 1) odsunięcie zabudowy poza ustaloną strefę co pozwoli na zmniejszenie poziomu dźwięku przy elewacji w/w budynków do określonych odrębnymi przepisami wartości dopuszczalnych,
- 2) zastosowanie odpowiednich rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych, między innymi stosowanie w budynkach przegród o podwyższonej izolacyjności, wprowadzanie okien o podwyższonej izolacyjności, renowacje elewacji,
- 3) wprowadzanie budynków parawanowych lokalizowanych w pierzejach dróg i ulic, ekranów akustycznych.

3. W decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu należy informować o możliwości wystąpienia przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla otoczenia

dróg i ulic w następujących odległościach:

- 1) dla drogi głównej KUG i zbiorczych 1 KUG/KUZ, 2KUG/KUZ w odległości do 80m od skrajnej krawędzi jezdni zakazuje się sytuowania nowych funkcji mieszkalnych, ochrony zdrowia, usług medycznych i obiektów związanych ze stałym lub wielogodzinnym przebywaniem dzieci i młodzieży,
- 2) dla pozostałych dróg i ulic zasięgi lokalnych ograniczeń wyznaczają ustalone w planie linie zabudowy.

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

- 1) wyklucza się podpiwniczenia budynków w zasięgu obszarów słabonośnych z poziomem wody gruntowej powyżej 1m p. p. t.,
- 2) nakazuje się wykonanie badań geologiczno-inżynierskich dla obiektów lokowanych w zasięgu obszaru o niekorzystnych warunkach geologiczno-inżynierskich wskazanych na rysunku planu,
- 3) zakazuje się podnoszenia poziomu terenu działek powyżej poziomu terenu działek sąsiednich, odprowadzania wód opadowych na działki sąsiednie i drogi oraz zakazuje się samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu.

§ 16.1. Plan wskazuje na rysunku planu zasięg strefy ochronnej (od terenu istniejącej oczyszczalni ścieków i kompostowni), w której zakazuje się lokalizowania budynków związanych ze stałym lub wielogodzinnym przebywaniem dzieci i młodzieży, obiektów użyteczności publicznej, funkcji mieszkaniowej oraz innych obiektów chronionych.

2. Plan ustala, że oddziaływanie na środowisko oczyszczalni ścieków i kompostowni nie może przekraczać granic strefy ochronnej wskazanej na rysunku planu wyznaczonej w odległości 150m od linii ogrodzenia terenu NO.

4. Ustalenia z zakresu ochrony środowiska

§ 17.1. Plan ustala zachowanie układu hydrograficznego w obszarze planu, poprzez zachowanie koryta rzeki Rokitnicy, utrzymanie naturalnego charakteru jej brzegów, dopuszczając ingerencję w koryto i brzegi wyłącznie w związku z pracami przeciwpowodziowymi oraz ustala linie ogrodzeń i nieprzekraczalne linie zabudowy od brzegu rzeki.

2. Plan ustala objęcie obszaru planu zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę oraz docelowo odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków wytwarzanych przez użytkowników wszystkich obiektów istniejących i projektowanych w obszarze planu.

3. Plan ustala zachowanie szpalerów zieleni przyulicznej, nadwodnej osiedlowej, zieleni towarzyszącej zabudowie.

4. Dla poszczególnych terenów plan ustala minimalny % powierzchni biologicznie czynnej lub przyrodniczo aktywnej. Powierzchnie te winny być liczone zgodnie z definicją zapisaną w § 4 ust. 1 pkt 10 i 11.

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

6. Plan postuluje, aby wszelkie konieczne uzbrojenie prowadzone było w płytkich wykopach, nie naruszając stosunków wodnych.

7. Plan postuluje zagospodarowanie powierzchni biologicznie lub przyrodniczo aktywnych zielenią wysoką.

8. Plan nakazuje wytworzenie strefy zieleni wokół terenu NO (wewnątrz ogrodzenia) zagospodarowanej na podstawie odpowiednio uzgodnionego projektu.

5. Standardy i zasady obsługi infrastrukturą techniczną

§ 18.1. Plan przyjmuje następujące zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną

1) wodociągi:

- a) ustala się zasadę centralnego zaopatrzenia w wodę z wodociągów lokalnych, po wybudowaniu niezbędnych przewodów,
- b) dla działalności usługowo produkcyjnej w terenach, do celów gospodarczych i przeciwpożarowych z indywidualnych ujęć lub z wodociągu gminnego,

2) kanalizacja sanitarna:

- a) ustala się zasadę centralnego odprowadzenia ścieków systemem kanalizacji rozdzielczej związanej z istniejącym systemem kanalizacji Grodziska,
- b) tylko z terenów M, do czasu skanalizowania, ścieki sanitarne będą odprowadzane do szczelnych zbiorników bezodpływowych (szamb) systematycznie opróżnianych, przy pomocy wozów asenizacyjnych, do oczyszczalni (teren NO),
- c) po skanalizowaniu terenów M, ustala się podłączenie obiektów do sieci kanalizacji i likwidację szamb,

3) odprowadzenie wód opadowych:

- a) plan zakłada docelowe wybudowanie gminnej sieci kanalizacji deszczowej,
- b) tymczasowo z terenów zabudowy mieszkaniowej wody opadowe odprowadzane będą według rozwiązań indywidualnych, powierzchniowo do gruntu (w przypadku występowania wystarczająco chłonnej powierzchni biologicznie czynnej) lub do rowu,
- c) ustala się nakaz stosowania zbiorników akumulacyjno – retencyjnych dla wód opadowych docelowo zmniejszających jednorazowy spływ z terenów UP, UP/M i usług w terenach MU z lokalnym podczyszczeniem na terenie własnej działki,
- d) odpowiadające wymogom ochrony środowiska wody opadowe z terenów usług i powierzchni utwardzonych po podczyszczeniu, razem z wodami czystymi (poprzez zbiorniki akumulacyjno-retencyjne na własnych działkach), odprowadzane będą do rowów melioracyjnych rowami przepuszczalnymi wzdłuż ulic. Na etapie wykonywania projektów technicznych dróg należy uzyskać zgodę właściciela odbiornika na odprowadzenie wód opadowych i warunki tego odprowadzenia,
- e) plan ustala odprowadzenie części wód opadowych powierzchniowo-poprzez budowanie ulic wewnętrznych o nawierzchniach przepuszczalnych,

4) elektroenergetyka:

- a) plan przyjmuje możliwość zaopatrzenia terenu w energię, po spełnieniu następujących warunków: wyprowadzenie zasilaczy SN 15 kV ze stacji elektroenergetycznej 110/15 kV Milanówek dla zasilania przewidywanych w obszarze planu stacji transformatorowych; zmodernizowanie istniejących stacji 15/0.4 kV i realizację nowych stacji,
- b) plan ustala zachowanie istniejących sieci i urządzeń elektroenergetycznych,
- c) na rysunku planu, specjalnym symbolem wyznacza się rejony sytuowania projektowanych stacji transformatorowych 15/0.4 kV dla których rezerwuje się działki o wymiarach 2 x 3m położone w zasięgu dojazdu samochodem ciężarowym, a których ostateczna lokalizacja zostanie przesądzona w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania działek sąsiednich,
- d) wokół stacji 15/0.4 kV plan ustala strefę wolną od zabudowy w promieniu 3m dla bu-

dynków z materiałów niepalnych i 5m dla budynków z materiałów palnych,

- e) plan ustala, że nowe linie średniego napięcia prowadzone będą siecią kablowo napowietrzną w pasach ulicznych,
- f) plan dopuszcza inne rozwiązania zasilania dla obiektów w terenach UP i NO,
- g) plan ustala oświetlenie uliczne z sieci kablowej, prowadzonej wzdłuż ulic i dróg, zasilanej z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych.

5) telekomunikacja:

plan przyjmuje zasilanie w łączy telefoniczne wg przyjętych standardów z rozbudowywanej sieci na warunkach określonych przez operatorów sieci,

6) gazownictwo:

- a) plan ustala zasadę gazyfikacji obszaru planu z istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia i istniejących stacji redukcyjno-pomiarowych I^o,
- b) wzdłuż gazociągów plan przyjmuje strefę kontrolowaną dla sieci gazowych zgodnie z warunkami wynikającymi z odrębnych przepisów szczególnych;
- c) dla zabudowy mieszkaniowej szafki gazowe, otwierane na zewnątrz winny być sytuowane w linii ogrodzeń, a dla pozostałych typów zabudowy, w miejscu uzgodnionym z operatorem sieci,

7) ogrzewanie:

- a) plan ustala zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł wykorzystujących gaz ziemny, gaz płynny, olej opałowy lekki lub energię elektryczną, oraz inne ekologicznie czyste paliwa,
- b) plan zakazuje stosowania w nowej zabudowie palenisk i lokalnych kotłowni na paliwo stałe. Zakaz nie dotyczy kominków,

8) usuwanie odpadów:

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

2. Plan ustala zasadę lokowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic na warunkach określonych przez zarządcę drogi. Plan wyznacza, w liniach rozgraniczających

ulic, rezerwy terenu dla sieci i przyłączy gazowych oraz elektroenergetycznych (w rozumieniu Ustawy Prawo Energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997r.).

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

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

5. Plan postuluje zachowanie istniejących sieci uzbrojenia, dopuszcza ich przebudowę, wymianę, przełożenie w granicach własnej działki pod warunkiem uzyskania zgody zarządzającego siecią.

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

6. Inne ustalenia

§ 19. Zasady ustalania linii zabudowy:

1. Dla nowych obiektów plan wyznacza, na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy od strony dróg i ulic, rzeki, rowów oraz niektórych obiektów i urządzeń.
2. Dla zabudowy mieszkaniowej plan ustala od dróg wewnętrznych, (jeżeli takie powstaną) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m od ich linii rozgraniczającej oraz 6-10m od linii rozgraniczającej dróg dojazdowych KUD.
3. Plan ustala nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległości 10m od linii rozgraniczającej dróg; 3KUZ, KUL, KUD.
4. Wzdłuż drogi KUG (obwodnica) plan ustala nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległości 20m od jej linii rozgraniczającej, wzdłuż drogi 1KUG/KUZ 15m, a wzdłuż drogi 2KUG/KUZ od 10 do 20m (zgodnie z rysunkiem planu).
5. Poza linie zabudowy ustalone w ust. 2 i 3 mogą wykraczać ganki o powierzchni zabudowy do 4m², zadaszenia nad wejściami i wjazdami do garaży, wykusze, witryny, oraz elementy małej architektury pod warunkiem zachowania innych przepisów szczególnych.
6. Plan nie zakazuje wycofania zabudowy w głąb działki, którą w takim przypadku należy sytuować wzdłuż linii zabudowy sąsiednich budynków.
7. Obiekty produkcyjno usługowe należy sytuować w odległości 1.5 wysokości zabudowy usługowej, od wspólnej granicy z zabudową mieszkaniową.

8. Linie zabudowy od strony pozostałych granic, należy wyznaczać zgodnie z przepisami szczególnymi.
9. Jeżeli na działce zabudowy mieszkaniowej budynki mieszkalne i gospodarcze usytuowane są przy granicy działki, plan postuluje sytuowanie zabudowy na działce sąsiedniej również przy granicy, o ile inne przepisy szczególne tego nie wykluczają.
10. Plan dopuszcza adaptację istniejącej zabudowy, w dobrym stanie technicznym, zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.
11. W terenach zabudowy w W.O.CH.K., plan ustala nieprzekraczalną linię zabudowy oddaloną 20m od wskazanego na rysunku planu brzegu rzeki.
12. O ile inne przepisy planu nie stanowią inaczej, na terenach poza W.O.CH.K. plan ustala nieprzekraczalną linię zabudowy oddaloną 5m od wskazanego na rysunku planu brzegu rowu.

§ 20. Zasady sytuowania ogrodzeń:

1. O ile przepisy uchwały nie stanowią inaczej, ogrodzenia należy sytuować w ustalonej linii rozgraniczającej drogi (ulicy).
2. Dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzeń w głąb działek zwłaszcza na działkach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową z usługami oraz zabudowę usługowo produkcyjną. Teren pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy, wzdłuż dróg lokalnych i dojazdowych, w takich przypadkach można przeznaczyć na parkingi, zielenią ozdobną, przejścia dla pieszych.
3. Plan przyjmuje, zgodnie z rysunkiem planu narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5m x 5m dla ulic lokalnych i dojazdowych publicznych i niepublicznych.
4. Narożne ścięcia linii rozgraniczających dróg KUG i KUZ, plan wyznacza na rysunku planu.
5. Wyklucza się lokalizację ogrodzeń na terenie położonym w obrębie linii rozgraniczających ulic oraz ciągów pieszych.
6. Ogrodzenia od strony ulic i placów powinny być nie wyższe niż 1,8m od poziomu terenu, oraz powyżej 0,6m nad poziom terenu ażurowe, co najmniej w 25%.
7. Nakazuje się ażurowe ogrodzenia terenów zieleni.

8. Dla ogrodzeń wzdłuż rzeki Rokitnicy plan ustala:

- 1) lokalizowanie ogrodzeń w odległości nie mniejszej niż 6m od wskazanego na rysunku planu brzegu rzeki,
- 2) w ogrodzeniach należy przewidzieć tunele umożliwiające migracje drobnych przedstawicieli fauny w szczególności płazów i drobnych ssaków.

9. Dla rowów otwartych przebiegających wzdłuż granicy działek plan ustala pozostawienie dwustronnego nie ogrodzonego pasa terenu, o szerokości, co najmniej 1.5m od wskazanego na rysunku planu brzegu rowu. Zakazuje się wygradzania, zwłaszcza poprzecznego rowów otwartych wskazanych na rysunku planu.

10. Zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.

§ 21. Reklamy i inne znaki informacyjno-plastyczne należy umiejscowić wzdłuż linii rozgraniczającej dróg (pod warunkiem, że nie będzie to powodować utrudnień w komunikacji) albo na budynkach, na elewacji frontowej strony wejścia na działkę.

§ 22. Zasady podziałów terenów oraz wyznaczania nowych dróg:

1. Wolne tereny przeznacza się na tworzenie nowych działek pod warunkiem dostosowania wielkości i kształtu wydzielanych działek do sposobu ich zagospodarowania.
2. W celu wydzielania normatywnych i funkcjonalnych działek dopuszcza się przekształcenie istniejących granic działek poprzez łączenie działek lub ich fragmentów.
3. Plan ustala następujące dopuszczalne, minimalne wielkości działek budowlanych:
 - 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 1000m² na jeden budynek wolno stojący lub bliźniaczy (2 segmenty) oraz minimalną szerokość działki - 20m,
 - 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w W.O.CH.K - 1500m² na jeden budynek wolno stojący lub bliźniaczy (2 segmenty) oraz minimalną szerokość działki - 20m,
 - 3) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej MU - 1500m²,
 - 4) dla zabudowy usługowej w terenie MU - 3000m²,

- 5) dla zabudowy w terenach UP i UP/M – 3000m².
4. Plan dopuszcza obniżenie ustalonych w ust. 3 powierzchni o 5%.
5. Plan zachowuje tereny oczyszczalni ścieków i kompostowni NO jako odrębne działki w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.
6. Plan zachowuje działki zainwestowane mniejsze niż podane w ust. 3.
7. Plan zachowuje (z prawem zabudowy) istniejące parcelacje plombowe uprawomocnione przed wejściem w życie niniejszego planu.
8. Na każdej wydzielanej działce budowlanej muszą być zachowane odpowiednie powierzchnie biologicznie czynne lub przyrodniczo aktywne.
9. Plan postuluje zachowanie, na jednej wydzielanej działce, istniejących zespołów zadrzewień.
10. Każda wydzielana działka winna mieć zapewniony odpowiedni, bezpośredni dostęp do drogi publicznej oraz infrastruktury technicznej:
 - 1) jako dostęp do drogi publicznej i infrastruktury technicznej dopuszcza się dostęp przez działki stanowiące drogi wewnętrzne zgodnie z definicją zapisaną w § 4 ust. 20 ustalonymi na rysunku planu włączeniami,
 - 2) plan zachowuje drogi wewnętrzne (wydzielone przed wejściem w życie niniejszego planu) o szerokościach w liniach rozgraniczających nie mniejszych niż 8m,
 - 3) warunki przekształcenia drogi wewnętrznej w drogę publiczną określi Rada Miejska, o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej.
11. Przy każdym podziale terenu przylegającego do dróg i ulic publicznych należy każdorazowo wydzielać działki pod poszerzenie tych ulic, a linie tego wydzielenia muszą się pokrywać z liniami rozgraniczającymi tych dróg i ulic.
12. Plan ustala zakaz takich podziałów gruntów, które wiązałyby się z potrzebą urządzania zjazdów na drogę KUG oraz 1 KUG/KUZ. Podziały terenów przylegających do dróg KUG, KUG/KUZ dokonywane są w uzgodnieniu z zarządcą drogi.
13. W celu wyodrębnienia nowych dróg plan ustala:
 - 1) należy tak parcelować teren, aby unikać wyznaczania dróg po obu stronach jednego rzędu działek,
- 2) oś projektowanych dróg i ulic powinna przebiegać wzdłuż prawnej granicy pomiędzy sąsiadującymi, przeznaczonymi do parcelacji działkami,
- 3) linie rozgraniczające projektowanych ulic wyznacza się odmierzając od wyznaczonej osi, symetrycznie w każdą stronę odpowiednio:
 - a) po 4m dla dróg i ulic wewnętrznych,
 - b) po 5m dla dróg i ulic dojazdowych KUD,
 - c) po 5 – 6m dla dróg i dla ulic lokalnych KUL,
 - d) 5,0m pod drogę eksploatacyjną od wyznaczonej na rysunku planu linii brzegu rzeki,
- 4) dla pojedynczych działek z zabudową mieszkaniową M plan ustala, że dostęp do drogi publicznej jest zapewniony jeżeli sięgacz o minimalnej szerokości 5m i maksymalnej długości 60m stanowi część działki,
- 5) nieprzelotowe drogi i ulice dłuższe niż 60m należy zakończyć placikiem do zawracania o minimalnych wymiarach 12.5m x 12.5m (w terenach zabudowy mieszkaniowej) i 20m x 20m w terenach MU, UP i UP/M,
- 6) włączenia nowych dróg i ulic do dróg i ulic istniejących winny być projektowane w formie skrzyżowań z istniejącymi i projektowanymi ulicami,
- 7) skrzyżowania nowych dróg i ulic należy projektować pod kątem zbliżonym do kąta prostego,
- 8) plan ustala, że narożne ścięcia linii rozgraniczających ulic wewnętrznych, ulic KUD i KUL nie mogą być mniejsze niż 5m x 5m.
14. Na obszarach konserwatorskiej strefy archeologicznej i stanowisk archeologicznych warunkiem wydzielenia działki pod drogę (pod poszerzenie drogi) i dopuszczenia do korzystania z tej drogi jest przeprowadzenie (na koszt wnioskodawcy - tj. właściciela, użytkownika, inwestora) archeologicznych badań ratowniczych wyprzedzających korzystanie z wydzielonej drogi.
15. W przypadku, gdy dla terenu nie istnieje na rysunku planu, propozycja podziału na działki oraz odpowiadający temu podziałowi układ ulic, podział terenu uzależnia się od wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospoda-

rowania terenu. Do decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu inwestor jest zobowiązany do przedstawienia koncepcji zagospodarowania:

- 1) określającej układ projektowanych dróg dojazdowych,
- 2) projektowany podział terenu na działki,
- 3) wzajemnego usytuowania obiektów i urządzeń towarzyszących, w nawiązaniu do cech terenu i istniejącej zabudowy.

Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

1. Tereny działalności gospodarczej 1UP, 2UP, 3UP, 4UP

§ 23.1. Plan wyznacza tereny działalności gospodarczej UP.

2. Na terenach UP, plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi rzemiosła, składy, bazy, magazyny, produkcja, przemysł, handel hurtowy, logistyka, usługi komunikacyjne,
- 2) przeznaczenie uzupełniające- urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska, obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, socjalnych, przeciwpożarowych dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, zieleni urządzona, reklamy, w terenach 1UP i 3UP maszty telekomunikacyjne,
- 3) plan dopuszcza dotychczasowe użytkowanie obiektów i terenu do czasu realizacji funkcji wymienionych w pkt 1 i 2,
- 4) plan ustala zakaz lokalizacji zabudowy zagrodowej, funkcji mieszkalnych, ochrony zdrowia, usług medycznych i obiektów związanych ze stałym lub wielogodzinnym przebywaniem dzieci i młodzieży,
- 5) zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie oraz zmianie użytkowania pod warunkiem zachowania ustalonego przeznaczenia terenu.

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

- 1) plan ustala zachowanie, co najmniej 10% powierzchni przyrodniczo aktywnej na każdej działce,
- 2) na działkach o powierzchni od 0,3 ha do 1,0 ha plan ustala maksymalną wysokość zabudowy do 4 kondygnacji,

- 3) na działkach powyżej 1,0 ha plan ustala maksymalną wysokość zabudowy do 20,0m,
- 4) plan ustala maksymalną wysokość masztów oświetleniowych i telekomunikacyjnych w terenie 1UP i 3UP do 35,0m.

§ 25. Dla zabudowy w terenie UP plan ustala:

- 1) linie zabudowy zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 19,
- 2) zasady sytuowania ogrodzeń zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 20,
- 3) zasady sytuowania reklam zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 21.

§ 26. Plan przyjmuje zasady ochrony środowiska zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 17.

§ 27.1. Plan przyjmuje szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania na wyodrębnionych na rysunku planu następujących terenach:

- 1) zmeliorowanych, o których mowa w § 9, w zasięgu:
- 2) urządzeń gazowych, o których mowa w § 12,
- 3) napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w § 13,
- 4) oddziaływania komunikacji, o którym mowa w § 14,
- 5) obszarów o złożonych warunkach gruntowo-wodnych, o których mowa w § 15.

§ 28. Plan ustala zasady podziału terenów UP na działki zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 22.

§ 29. Plan przyjmuje odpowiednio zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 18.

§ 30. Plan ustala następujące zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) plan zakazuje bezpośrednich zjazdów z drogi głównej KUG (obwodnica) i z drogi 1KUG/KUZ oraz włączeń dróg wewnętrznych do tych dróg,
- 2) plan ustala obsługę terenów 3UP z drogi 13KUD zachowując istniejące zjazdy drogi z 1KUG/KUZ,
- 3) plan nie ogranicza zjazdów na drogi lokalne KUL i dojazdowe KUD,
- 4) plan dopuszcza obsługę komunikacyjną terenów UP z dróg wewnętrznych jeżeli takie powstaną,
- 5) dla działek, w terenie 2UP, dla których wytworzenie dojazdów od strony innych dróg nie jest możliwe, plan zachowuje istniejące zjazdy na drogę 2KUG/KUZ,

- 6) dla każdej inwestycji w obszarze UP, należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych dla pracowników i użytkowników (z uwzględnieniem rotacji) zgodnie ze wskaźnikami o których mowa w § 86 ust. 12.
- 7) plan dopuszcza sytuowanie miejsc postojowych w pasie terenu pomiędzy granicą terenu a linią zabudowy z zachowaniem przepisów szczególnych dotyczących sytuowania parkingów,
- 8) ustala się przy zagospodarowywaniu terenu wyznaczenie dróg pożarowych umożliwiających dojazd dla jednostek ratowniczo-gaśniczych straży pożarnych.

2. Tereny zabudowy usługowej
z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej
1UP/M, 2UP/M, 3UP/M, 4UP/M, 5UP/M

§ 31.1 Plan wyznacza tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem wbudowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej UP/M.

2. Na terenach UP/M plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi rzemiosła, składy, bazy, magazyny, produkcja, przemysł, handel hurtowy, logistyka, usługi komunikacyjne,
- 2) przeznaczenie uzupełniające- zachowana funkcja mieszkaniowa w odrębnych budynkach, urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska, obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, socjalnych, przeciwpożarowych dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, zieleń urządzona, reklamy, w terenach 3UP/M i 5UP/M maszty telekomunikacyjne,
- 3) plan ustala zakaz lokalizacji zabudowy zagrodowej, nowej wolno stojącej zabudowy mieszkaniowej, funkcji ochrony zdrowia, usług medycznych i obiektów związanych ze stałym lub wielogodzinnym przebywaniem dzieci i młodzieży,
- 4) plan dopuszcza dotychczasowe użytkowanie obiektów i terenu do czasu realizacji funkcji wymienionych w pkt 1 i 2,
- 5) zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie oraz zmianie użytkowania pod warunkiem zachowania ustalonego przeznaczenia terenu,
- 6) plan ustala zakaz lokalizacji obiektów lub budynków tymczasowych z wyjątkiem towarzyszących budowie.

§ 32. W terenie UP/M ustala się następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- 1) plan ustala zachowanie, co najmniej 10% powierzchni przyrodniczo aktywnej na każdej działce,
- 2) plan ustala wysokość zachowanej zabudowy mieszkaniowej do 2.5 kondygnacji,
- 3) na działkach o powierzchni od 0,3 ha do 1.0 ha plan ustala maksymalną wysokość zabudowy do 4 kondygnacji,
- 4) na działkach powyżej 1,0 ha plan ustala maksymalną wysokość zabudowy do 20.0m,
- 5) plan ustala maksymalną wysokość masztów oświetleniowych i telekomunikacyjnych do 35.0m.

§ 33. Dla zabudowy w terenie UP/M plan ustala:

- 1) linie zabudowy zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 19,
- 2) zasady sytuowania ogrodzeń zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 20,
- 3) zasady sytuowania reklam zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 21.

§ 34. Plan przyjmuje zasady ochrony środowiska zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 17.

§ 35. Dla wyznaczonych na rysunku planu specjalnych symbolem i numeracją stanowisk archeologicznych w terenach;

1UP/M(59-62/26), 2UP/M(59-62/26), 3UP/M(59-62/26), 4UP/M(59-62/26) i 5UP/M(59-62/27) obowiązują ustalenia zapisane w § 10.

§ 36.1. Plan przyjmuje szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania na wyodrębnionych na rysunku planu następujących terenach:

- 1) zmeliorowanych, o których mowa w § 9. w zasięgu:
- 2) urządzeń gazowych, o których mowa w § 12,
- 3) napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w § 13,
- 4) oddziaływania komunikacji, o którym mowa w § 14,
- 5) obszarów o złożonych warunkach gruntowo-wodnych, o których mowa w § 15.

2. Do czasu wydania rozporządzenia, o którym mowa w art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. Nr 62, poz. 627) teren UP/M należy traktować jako przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową z usługami rzemieślniczymi w rozumieniu przepisów Rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 13 maja 1998r. w

sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. Nr 66, poz. 436 z dnia 1 czerwca 1998r.).

§ 37. Plan ustala zasady podziału terenów UP/M na działki zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 22.

§ 38. Plan przyjmuje odpowiednio zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 18.

§ 39. Plan ustala następujące zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) plan zakazuje urządzania nowych bezpośrednich zjazdów z drogi głównej KUG (obwodnica) i drogi 1KUG/KUZ oraz włączeń dróg wewnętrznych do tych dróg, dopuszczając obsługę z istniejącej drogi zbiorczej 3KUZ ustalonymi miejscami włączeń ewentualnych dróg wewnętrznych,
- 2) plan nie ogranicza zjazdów i włączeń na drogi lokalne KUL i dojazdowe KUD,
- 3) plan dopuszcza obsługę komunikacyjną terenów UP/M z dróg wewnętrznych jeżeli takie powstaną,
- 4) dla działek, dla których wytworzenie dojazdów od strony innych dróg nie jest możliwe, plan zachowuje istniejące zjazdy na drogę 2KUG/KUZ,
- 5) dla każdej inwestycji w obszarze UP/M, należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych dla pracowników i użytkowników (z uwzględnieniem rotacji) zgodnie ze wskaźnikami o których mowa w § 86 ust. 12.
- 6) plan dopuszcza sytuowanie miejsc postojowych w pasie terenu pomiędzy granicą terenu a linią zabudowy z zachowaniem przepisów szczególnych dotyczących sytuowania miejsc postojowych,
- 7) ustala się przy zagospodarowywaniu terenu wyznaczenie dróg pożarowych umożliwiających dojazd dla jednostek ratowniczo-gaśniczych straży pożarnej.

3. Tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej
1MU, 2MU, 3MU, 4MU, 5MU, 6MU, 7MU,
8MU, 9MU, 10MU

§ 40.1. Plan wyznacza tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MU.

2. Na terenach MU plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i nieuciążliwe usługi (wbudowane lub wolnostojące),

- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa gospodarcza związana z funkcją mieszkaniową, obiekty i urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,
- 3) adaptację istniejącego zainwestowania zgodnego z funkcją terenu,
- 4) dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu realizacji zabudowy, o której mowa w ust 1,
- 5) zabudowa może podlegać przebudowie, wymianie, rozbudowie.
- 6) w terenach 2MU, 7MU, 9MU, 10MU plan zakazuje lokalizacji obsługi technicznej napraw pojazdów mechanicznych, stacji paliw, handlu hurtowego, placów składowych, baz pojazdów transportu,
- 7) na części terenu 9MU położonej w obszarze chronionego krajobrazu W.O.CH.K., plan dopuszcza lokowanie usług towarzyszących i postuluje zagospodarowanie terenu zielenią.

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

- 1) na wydzielonej działce, pod zabudowę mieszkaniową i usługową na działkach istniejącej parcelacji plan ustala lokowanie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinne z jednym mieszkaniem i zabudowy usługowej,
- 2) ustala się zachowanie, co najmniej 50% powierzchni przyrodniczo aktywnej lub 70% powierzchni biologicznie czynnej (w pasie terenu 9MU położonym w W.O.Ch.K.),
- 3) ustala się ograniczenie wysokości nowej zabudowy do 10m.

§ 42. Dla zabudowy w terenie MU plan ustala:

- 1) linie zabudowy zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 19,
- 2) zasady sytuowania ogrodzeń zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 20,
- 3) zasady sytuowania reklam zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 21.

§ 43. Plan przyjmuje zasady ochrony środowiska zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 17.

§ 44. Dla wyznaczonego na rysunku planu specjalnym symbolem stanowiska archeologicznego o numerze (59-62/26) w terenach 3MU i 4MU oraz konserwatorskiej strefy obserwacji archeologicznej w terenach 9MU i 10MU obowiązują ustalenia zapisane w § 10.

§ 45.1. Plan przyjmuje szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania na wyodrębnionych na rysunku planu następujących terenach:

- 1) położonych w W.O.Ch.K, o którym mowa w § 8,
- 2) zmeliorowanych, o których mowa w § 9.

w zasięgu:

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

2. Do czasu wydania rozporządzenia, o którym mowa w art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. Nr 62, poz. 627) teren MU należy traktować jako przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową z usługami rzemieślniczymi w rozumieniu przepisów Rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 13 maja 1998r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. Nr 66, poz. 436 z dnia 1 czerwca 1998r.).

§ 46. Plan ustala zasady podziału terenów MU na działki zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 22.

§ 47. Plan przyjmuje odpowiednio zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 18.

§ 48. Plan ustala następujące zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) plan zakazuje urządzania bezpośrednich zjazdów z drogi głównej KUG (obwodnica),
- 2) plan ustala obsługę terenów MU z przyległych istniejących dróg KUL i KUD,
- 3) plan dopuszcza obsługę komunikacyjną terenów MU z dróg wewnętrznych jeżeli takie powstaną,
- 4) dla działek w terenach 4MU i 6MU, dla których wytworzenie dojazdów od strony innych dróg nie jest możliwe, plan zachowuje istniejące zjazdy na drogę zbiorczą 2 KUG/KUZ,
- 5) dla każdej inwestycji w obszarze MU, należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych dla pracowników i użytkowników (z uwzględnieniem rotacji) zgodnie ze wskaźnikami o których mowa w § 86 ust. 12.
- 6) plan dopuszcza sytuowanie miejsc postojowych w pasie terenu pomiędzy granicą terenu a linią

zabudowy z zachowaniem przepisów szczególnych dotyczących sytuowania parkingów,

- 7) ustala się przy zagospodarowywaniu terenu wyznaczenie dróg pożarowych umożliwiających dojazd dla jednostek ratowniczo-gaśniczych straży pożarnych.

4. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1M, 2M, 3M, 4M, 5M, 6M

§ 49.1. Plan wyznacza tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej M.

2. Na terenach M plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa gospodarcza (w tym garaże) związana z funkcją mieszkaniową o powierzchni zabudowy nie większej niż 60m², obiekty i urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,
- 3) przeznaczenie dopuszczalne - wbudowane usługi towarzyszące, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 22,
- 4) plan ustala adaptację istniejącego zainwestowania zgodnego z funkcją terenu,
- 5) plan ustala dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu realizacji zabudowy, o której mowa w ust. 1.
- 6) zabudowa może podlegać przebudowie, wymianie, rozbudowie,
- 7) plan zakazuje lokalizacji obsługi technicznej napraw pojazdów mechanicznych, stacji paliw, handlu hurtowego, placów składowych, baz pojazdów transportu, nowej zabudowy siedliskowej.

§ 50. W granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem M plan ustala następujące warunki zabudowy i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) na wydzielonej działce, pod zabudowę mieszkaniową plan ustala lokowanie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego z jednym mieszkaniem,
- 2) ustala się zachowanie, co najmniej 50% powierzchni przyrodniczo aktywnej lub 70% powierzchni biologicznie czynnej (pas w terenie 6M położony w W.O.Ch.K.) na wszystkich działkach w terenie M,
- 3) ustala się ograniczenie wysokości nowej zabudowy mieszkaniowej do 10m a zabudowy gospodarczej i garaży do 6m.

§ 51. Dla zabudowy w terenie M plan ustala:

- 1) linie zabudowy zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 19,
- 2) zasady sytuowania ogrodzeń zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 20,
- 3) zasady sytuowania reklam zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 21.

§ 52. Plan przyjmuje zasady ochrony środowiska zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 17.

§ 53.1. Plan przyjmuje szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania na wydzielonych na rysunku planu następujących terenach:

- 1) położonych w zasięgu W.O.CH.K., o którym mowa w § 8,
- 2) zmeliorowanych, o których mowa w § 9.

w zasięgu:

- 3) urządzeń gazowych, o których mowa w § 12,
- 4) napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w § 13,
- 5) oddziaływania komunikacji, o którym mowa w § 14.

2. Wskazane w planie tereny zabudowy mieszkaniowej w zakresie ochrony przed hałasem należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska.

§ 54. Plan ustala zasady podziału terenów M na działki zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 22.

§ 55. Plan przyjmuje odpowiednio zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 18.

§ 56. Plan ustala następujące zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługę terenów M z przyległych istniejących (w uzasadnionych przypadkach projektowanych do poszerzenia) i projektowanych ulic plan ustala z zachowaniem odległości pomiędzy zjazdami przewidzianych w przepisach szczególnych, plan nie ogranicza zjazdów na drogi lokalne KUL i dojazdowe KUD,
- 2) plan dopuszcza obsługę komunikacyjną terenów M z dróg wewnętrznych jeżeli takie powstaną,
- 3) dla każdej inwestycji w obszarze M, należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych dla pracowników i użytkowników (z uwzględnieniem rotacji) zgodnie ze wskaźnikami o których mowa w § 86 ust. 12,

4) plan dopuszcza sytuowanie miejsc postojowych w pasie terenu pomiędzy granicą terenu a linią zabudowy z zachowaniem przepisów szczególnych dotyczących sytuowania parkingów,

5) ustala się przy zagospodarowywaniu terenu wyznaczenie dróg pożarowych umożliwiających dojazd dla jednostek ratowniczo-gaśniczych straży pożarnych.

5. Tereny szczególnej ochrony ekologicznej O

§ 57.1. Plan wskazuje tereny szczególnej ochrony ekologicznej O.

2. Na terenach O plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzona w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu z wydzieloną strefą Szczególnej Ochrony Ekologicznej wzdłuż rzeki Rokitnicy,
- 2) przeznaczenie uzupełniające – obiekty i urządzenia komunikacji dla obsługi rzeki,
- 3) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) w przypadku braku innej możliwości infrastruktura techniczna dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,
 - b) ciąg pieszy, ścieżka rowerowa wzdłuż Rokitnicy,
- 4) plan ustala adaptację istniejącego zainwestowania zgodnego z funkcją terenu,
- 5) plan ustala dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu realizacji zabudowy, o której mowa w ust. 1,
- 6) plan ustala zakaz lokalizacji obsługi technicznej napraw pojazdów mechanicznych, stacji paliw, handlu hurtowego, placów składowych, baz pojazdów transportu, zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej oraz reklam.

§ 58. W granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem O plan ustala zachowanie, co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej na wszystkich działkach.

§ 59. Dla terenu O plan ustala zasady sytuowania ogrodzeń zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 20 ust 8.

§ 60. Plan przyjmuje zasady ochrony środowiska zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 17.

§ 61. Plan przyjmuje szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania dla wydzielonych na rysunku planu następujących terenach:

- 1) położonych w W.O.CH.K., o którym mowa w § 8,

2) zmeliorowanych, o których mowa w § 9,
w zasięgu:

- 3) urządzeń gazowych, o których mowa w § 12,
- 4) napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w § 13.

§ 62.1. Plan postuluje zachowanie terenów O jako odrębnych działek.

2. Plan ustala zasadę, aby na każdej wydzielonej działce zachowano, co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej.

§ 63. Plan przyjmuje odpowiednio zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 18.

§ 64. Plan ustala obsługę komunikacyjną z drogi eksploatacyjnej wzdłuż rzeki oraz od strony przyległych działek.

6. Teren oczyszczalni ścieków i kompostowni NO

§ 65.1. Plan wyznacza teren oczyszczalni ścieków i kompostowni NO.

2. Dla terenu NO, plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe -oczyszczalnia ścieków i kompostownia
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa gospodarcza (w tym garaże) związana z funkcją podstawową, obiekty i urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, maszty telekomunikacyjne, (stacja elektroenergetyczna 15/0,4 kV), dojazdy, dojścia, miejsca postojowe, zieleń urządzone,
- 3) plan ustala adaptację istniejącego zainwestowania zgodnego z funkcją terenu,
- 4) zabudowa może podlegać przebudowie, wymianie, rozbudowie,
- 5) plan zakazuje lokalizacji obsługi technicznej napraw pojazdów mechanicznych, stacji paliw, zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej, ochrony zdrowia, usług medycznych i obiektów związanych ze stałym lub wielogodzinnym przebywaniem dzieci i młodzieży.

§ 66. W granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem NO plan ustala następujące warunki zabudowy i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) na wydzielonej działce plan ustala lokowanie obiektów i urządzeń związanych z oczyszczalnią ścieków i kompostownią,
- 2) ustala się zachowanie, co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej na wszystkich działkach w terenie NO,

3) dopuszcza się wysokość nowej zabudowy do 20m, a masztów telekomunikacyjnych do 50m,

4) plan ustala sytuowanie obiektów i urządzeń oczyszczalni w taki sposób, aby oddziaływanie na środowisko nie powodowało przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem wskazanym na rysunku planu i wyznaczonym wzdłuż granicy strefy ochronnej.

§ 67. Dla zabudowy w terenie NO plan ustala, odpowiednio:

- 1) linie zabudowy zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 19,
- 2) zasady sytuowania ogrodzeń zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 20,
- 3) zasady sytuowania reklam zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 21.

§ 68. Plan przyjmuje zasady ochrony środowiska zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 17.

§ 69. Dla wyznaczonego na rysunku planu specjalnym symbolem o numerze (59-62/27) stanowiska archeologicznego obowiązują ustalenia zapisane w § 10.

§ 70. Plan przyjmuje szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania dla wyodrębnionych na rysunku planu następujących terenach w zasięgu:

- 1) urządzeń gazowych, o których mowa w § 12,
- 2) napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w § 13,

§ 71. Plan ustala zasady podziału terenów NO na działki odpowiednio zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 22.

§ 72. Plan przyjmuje odpowiednio zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 18.

§ 73. Plan ustala następujące zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługę terenów NO z przyległych istniejących (w uzasadnionych przypadkach projektowanych do poszerzenia) i projektowanych dróg,
- 2) plan nie ogranicza zjazdów na drogę lokalną 4 KUL, i dojazdową 11 KUD,
- 3) plan dopuszcza obsługę komunikacyjną terenów NO z dróg wewnętrznych, jeżeli taką powstaną,
- 4) dla każdej inwestycji w obszarze NO, należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych dla pracowników i użytkowników (z uwzględnieniem rotacji) zgodnie ze wskaźnikami o których mowa w § 86 ust. 12,

5) ustala się przy zagospodarowywaniu terenu wyznaczenie dróg pożarowych umożliwiających dojazd dla jednostek ratowniczo-gaśniczych straży pożarnych.

7. Tereny strefy izolacyjnej wokół oczyszczalni ścieków i kompostowni z usługami technicznymi
1ZU, 2ZU, 3ZU, 4ZU, 5ZU

§ 74.1. Plan wyznacza tereny strefy izolacyjnej wokół oczyszczalni i kompostowni ZU.

2. Na terenach ZU plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – strefa izolacyjna - zieleń urządzona i usługi techniczne poza W.O.Ch.K.,
 - 2) przeznaczenie uzupełniające- urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska, obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, socjalnych, przeciwpożarowych dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, reklamy, a w terenach 1ZU, 2ZU i 3ZU maszty telekomunikacyjne,
 - 3) plan dopuszcza:
 - a) dotychczasowe użytkowanie obiektów i terenu do czasu realizacji funkcji wymienionych w pkt 1 i 2,
 - b) o ile przepisy szczególne i odrębne nie stanowią inaczej –usługi techniczne, usługi rzemiosła, składy, bazy, magazyny, usługi techniczne komunikacji pod warunkiem, że ewentualne oddziaływanie wywołane tą działalnością zostanie ograniczone do terenu ZU,
 - 4) plan ustala zakaz lokalizacji zabudowy zagrodowej, funkcji mieszkalnych, ochrony zdrowia, usług medycznych i obiektów związanych z wielogodzinym przebywaniem dzieci i młodzieży, magazynów spożywczych. Plan ustala eliminowanie (albo zmianę funkcji) zabudowy mieszkaniowej występującej w terenach ZU,
 - 5) zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie oraz zmianie użytkowania pod warunkiem zachowania ustalonego przeznaczenia terenu,
 - 6) plan ustala zagospodarowanie zielenią część terenów 1ZU i 5ZU położonych w obszarze chronionego krajobrazu W.O.CH.K.
- § 75. W terenie ZU ustala się następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
- 1) plan ustala zachowanie, co najmniej 20% powierzchni przyrodniczo aktywnej a w pasie terenu położonym w zasięgu W.O.CH.K co najmniej, 70% powierzchni biologicznie czynnej,

2) na działkach w terenach 3ZU i 5ZU położonych w obszarze chronionego krajobrazu ustala się realizację zieleni izolacyjnej urzędzonej, zbiorników wodnych, zbiorników akumulacyjnych, miejsc postojowych,

- 3) na działkach o powierzchni od 0,3 ha do 1.0 ha plan ustala maksymalną wysokość zabudowy do 4 kondygnacji,
- 4) na działkach powyżej 1,0 ha plan ustala maksymalną wysokość zabudowy do 20.0m,
- 5) plan ustala maksymalną wysokość masztów oświetleniowych i telekomunikacyjnych w terenie do 50.0m.

§ 76. Dla zabudowy w terenie ZU plan ustala:

- 1) linie zabudowy zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 19,
- 2) zasady sytuowania ogrodzeń zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 20,
- 3) zasady sytuowania reklam zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 21.

§ 77. Plan przyjmuje zasady ochrony środowiska zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 17.

§ 78. Dla wyznaczonych na rysunku planu specjalnym symbolem i numerem (59-62/27 i 59-62/30) stanowisk archeologicznych w terenie 1ZU obowiązują ustalenia zapisane w § 10.

§ 79. Plan przyjmuje szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania dla wyodrębnionych na rysunku planu następujących terenach:

- 1) położonych w W.O.CH.K., o którym mowa w § 8.
- 2) zmeliorowanych, o których mowa w § 9, w zasięgu:
- 3) urządzeń gazowych, o których mowa w § 12
- 4) napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w § 13,
- 5) oddziaływania komunikacji, o którym mowa w § 14,
- 6) obszarów o złożonych warunkach gruntowo wodnych, o których mowa w § 15.

§ 80. Plan ustala zasady podziału terenów ZU na działki zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 22.

§ 81. Plan przyjmuje odpowiednio zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 18.

§ 82. Plan ustala następujące zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługę terenów ZU z przyległych istniejących (w uzasadnionych przypadkach projektowanych do poszerzenia) i projektowanych dróg,
- 2) plan nie ogranicza zjazdów na drogę lokalną 4KUL oraz dojazdowe KUD,
- 3) plan dopuszcza obsługę komunikacyjną terenów ZU z dróg wewnętrznych, jeżeli takie powstaną,
- 4) dla każdej inwestycji w obszarze ZU, należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych dla pracowników i użytkowników (z uwzględnieniem rotacji) zgodnie z następującymi wskaźnikami o których mowa w § 86 ust. 12,
- 5) plan dopuszcza sytuowanie miejsc postojowych w pasie terenu pomiędzy granicą terenu a linią zabudowy z zachowaniem przepisów szczególnych dotyczących sytuowania parkingów,
- 6) ustala się przy zagospodarowywaniu terenu wyznaczenie dróg pożarowych umożliwiających dojazd dla jednostek ratowniczo-gaśniczych straży pożarnych.

8. Teren rzeki Rokitnicy W

§ 83.1. Ustala się zachowanie i ochronę terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem W (rzeka Rokitnica) położonych w strefie szczególnej ochrony ekologicznej W.O.Ch.K.

2. Plan ustala nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 20m od rzeki Rokitnicy.

§ 84.1. Plan ustala zakaz grodzenia w poprzek nurtu rzeki.

2. Plan dopuszcza lokalizowanie ogrodzeń wzdłuż brzegu rzeki w nieprzekraczalnej odległości 6m od wskazanej na rysunku planu linii jej brzegu i ustala zachowanie linii ogrodzeń terenu NO.

3. Plan ustala zakaz lokowania reklam i innych znaków informacyjno plastycznych.

§ 85. Plan ustala lokowanie drogi eksploatacyjnej dla obsługi rzeki w pasie terenu, o którym mowa w § 84 ust. 2.

9. Tereny komunikacji KUG, KUG/KUZ, KUZ, KUL, KUD

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

KUG - droga główna (obwodnica),

KUG/KUZ -drogi zbiorcze po zmianie z drogi głównej,

KUZ - drogi zbiorcze,

KUL - drogi lokalne

KUD - drogi dojazdowe.

2. Dla realizacji wyznaczonego planem układu komunikacyjnego ustala się pasy terenu określone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu. Uściślenie przebiegu w liniach rozgraniczających dróg i ulic wyznaczonych na rysunku planu powinno nastąpić w decyzji ustalającej warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz w decyzji podziałowej na podstawie szczegółowych opracowań (dane techniczne) bez konieczności zmiany niniejszego planu, za zgodą zarządcy drogi.

3. Plan dopuszcza lokowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg i ulic.

4. W wyodrębnionych liniach rozgraniczającymi terenach komunikacji kołowej i pieszej:

1) plan ustala: adaptacje dróg i ulic istniejących, realizację nowych dróg i ulic wraz z urządzeniami komunikacyjnymi (parkingi),

2) plan dopuszcza odpowiednio za zgodą zarządcy drogi:

a) lokowanie urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,

b) nasadzenia zieleni izolacyjnej,

c) lokowanie rowów odwadniających,

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

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

6. W liniach rozgraniczających dróg i ulic plan zakazuje lokalizowania zabudowy stałej i tymczasowej innej niż wymienione w ust. 4 p. 2.

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

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

9. Plan wprowadza zakaz bezpośrednich zjazdów z drogi KUG na przyległe nieruchomości oraz włączeń dróg wewnętrznych.

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

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

12. Plan ustala zasadę sytuowania miejsc postojowych na własnych działkach, z zachowaniem przepisów szczególnych i w ilościach wynikających z następujących wskaźników:

- 1) obiekty biurowo – administracyjne w terenach UP – 30 miejsc postojowych na 1000m² p. użytkowej,
- 2) hurtownia, skład materiałów ze sprzedażą detaliczną – 20 miejsc postojowych dla sam. osobowych na 1000m² p. użytkowej,
- 3) hurtownia, magazyn, skład materiałów bez sprzedaży detalicznej – 5 miejsc postojowych na 1000m² p. użytkowej,
- 4) zakład produkcyjny – 40 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych na 1000m² p. użytkowej,
- 5) obiekt handlowy, sklep, punkt usługowy – 30 miejsc postojowych na 1000m² p. użytkowej, ale nie mniej niż 3 – 4 miejsca na sklep,
- 6) kultura, sport – 20 miejsc postojowych na 1000m² p. użytkowej,
- 7) hotel – 20 miejsc postojowych dla samochodów osobowych oraz 1 autokar na 100 łózek, oraz 4 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych,
- 8) sezonowe obiekty handlowe – 20 miejsc postojowych na jeden obiekt,

9) gastronomia – 40 miejsc postojowych na 100 konsumentów,

10) zabudowa jednorodzinna – 2 miejsca postojowe na 1 dom, na własnej działce,

11) przychodnia zdrowia – 10 miejsc postojowych na 1000m² p. użytkowej; 2 miejsca postojowe na jeden gabinet i 1 miejsce postojowe na jednego lekarza oraz 1 miejsce postojowe na trzy osoby personelu pomocniczego.

§ 87. Plan przyjmuje zasady ochrony środowiska zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 17.

§ 88. Dla wyznaczonych na rysunku planu specjalnym symbolem i numeracją stanowisk archeologicznych w terenach komunikacji obowiązują ustalenia zapisane w § 10.

§ 89. Plan przyjmuje szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania na wyodrębnionych na rysunku planu następujących terenach:

- 1) położonych w W.O.CH.K., o którym mowa w § 8,
- 2) zmeliorowanych, o których mowa w § 9.
- 3) stanowisk archeologicznych, o których mowa w § 10,

w zasięgu:

- 4) urządzeń gazowych, o których mowa w § 12,
- 5) napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w § 13,
- 6) obszarów o złożonych warunkach gruntowo wodnych, o których mowa w § 15.

§ 90. Plan ustala zasady podziału terenów K na działki zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 22.

§ 91. Ustalenia szczegółowe dla terenów dróg

Lp.	Symbol drogi (ulicy)	Nazwa obiektu	Funkcja	Szerokość w liniach rozgraniczających (w metrach)	Postulowana szerokość jezdni (w metrach)	Ustalenia dla przekroju. Dodatkowe uwarunkowania
			Kategoria			
1	KUG	projektowana obwodnica zamienna za drogę nr 579	postulowana główna wojewódzka	30	7	- dopuszczalna zmiana linii rozgraniczającej w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na podstawie projektu trasy - zakaz urządzania zjazdów oraz włączeń dróg wewnętrznych
2	1KUG/ KUZ	ul. Traugutta obecna wojewódzka nr 579	postulowana zbiorcza powiatowa	30	7	- zakaz urządzania nowych zjazdów i włączeń dróg wewnętrznych - poszerzenie związane jest z koniecznością prowadzenia infrastruktury nie związanej z komunikacją
3	2KUG/ KUZ	ul. Traugutta obecna wojewódzka nr 579	postulowana zbiorcza powiatowa	20-22	7	- stanowisko archeologiczne ustalenia § 10 - poszerzenie związane jest z koniecznością prowadzenia infrastruktury nie związanej z komunikacją
4	3 KUZ	dz. nr. ew. 87 (01420)	zbiorcza powiatowa	20	7	- stanowisko - archeologiczne ustalenia § 10 - ustalone miejsca włączeń dróg wewnętrznych
5	1KUL	projektowana wzdłuż granicy miasta	lokalna gminna	12	6-7	
6	2KUL	projektowana wzdłuż granicy miasta	lokalna gminna	12	6-7	
7	3KUL	dz. nr ew. 268 0106014	lokalna gminna	14	5-6	- zachowanie szpalerów drzew - przesunięcie korytarza drogi –odsunięcie od Rokitnicy
8	4KUL	dz. nr ew. 273/1, 273/2 0106013	lokalna gminna	12-20	5-6	- zachowanie szpalerów drzew stanowisko archeologiczne i strefa obserwacji archeologicznej ustalenia § 10

9	5 KUL	dz. nr. ew. 51, 50/1 i 50/3	lokalna gminna	15	5-6	- stanowisko archeologiczne i strefa obserwacji archeologicznej ustalenia § 10, - dopuszczalne przesunięcie korytarza drogi w granicy dz. nr ew. 5, 50/1 i 50/3
10	1KUD	projektowana	dojazdowa gminna	10	6	droga zakończona placem do zawracania
11	2KUD	dz. nr ew. 86 0106014	dojazdowa gminna	12	6	droga zakończona placem do zawracania
12	3KUD	dz. nr ew. 112/8	dojazdowa	10	6	
13	4KUD	projektowana	dojazdowa	10	6	
14	5KUD	projektowana dz. nr ew. 145/13 i 145/14	dojazdowa	10	6	
15	6KUD	projektowana	dojazdowa gminna	12	6	- istniejący kolektor sanitarny do os. Natolin
16	7KUD	projektowana	dojazdowa gminna	12	6	- istniejący kolektor sanitarny do os. Natolin
17	8KUD	projektowana	dojazdowa	10	6	-
18	9KUD	dz. nr ew. 277 0106053	dojazdowa gminna	14	6	- zachowanie szpalerów drzew
19	10KUD	dz. nr ew. 278. 0106012	dojazdowa gminna	12	6	- zachowanie szpalerów drzew
20	11KUD	część dz. nr ew. 240/1.	dojazdowa	24	6-7	dojazd do oczyszczalni
21	12KUD	dz. nr ew. 196/4, 201/4, 240/4 ul. Cieszyńska	dojazdowa gminna	8	6	
22	13KUD	projektowana na dz. nr ew. 119	dojazdowa ulica gminna	12	6	

Rozdział 4 Skutki prawne planu w zakresie wartości nieruchomości

§ 92. Zgodnie z art. 10 ust. 3 ustawy określa się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty związanej ze wzrostem wartości, w wysokości 0%.

Rozdział 5 Przepisy przejściowe i końcowe

§ 93. Na terenach określonych w ust. 1 § 1 traci moc obowiązującą Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodzisk Mazowiecki zatwierdzony uchwałą nr 221/XXXIII/93 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim dnia 15

września 1993r. (opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Warszawskiego z 1993r. Nr 23, poz. 195 z późn. zm.).

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

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

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej:
Alicja Pytlińska

