



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 09 marca 2021 r.

Poz. 2046

### UCHWAŁA NR 450/2021 RADY MIEJSKIEJ W GRODZISKU MAZOWIECKIM

z dnia 27 stycznia 2021 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka A1 – etap II**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. jedn. Dz. U. z 2020 r., poz. 713, z późn. zm.<sup>1)</sup>) oraz art. 20 ust. 1 i art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.<sup>2)</sup>) w związku z art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774 z późn. zm.<sup>3)</sup>) oraz na podstawie uchwały Nr 346/2012 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 30 maja 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka A1, zmienionej uchwałą Nr 527/2013 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 25 marca 2013 r. oraz uchwałą Nr 449/2021 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 27 stycznia 2021 r., stwierdzając brak naruszenia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodzisk Mazowiecki przyjętego uchwałą Nr 588/2010 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 3 marca 2010 r. zmienionego uchwałą Nr 337/2012 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 22 maja 2012 r., uchwałą Nr 738/2018 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 30 maja 2018 r. oraz uchwałą Nr 185/2019 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 30 września 2019 r. uchwała się, co następuje:

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

**§ 1.1. Uchwała się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka A1 – etap II, zwany dalej planem, obejmujący obszar, którego granice przebiegają, po:**

- 1) **od północy** – zaczynając od punktu położonego na zachodniej granicy działki ew. nr 1 z obrębu 24 stanowiącego rzut pod kątem prostym północno-zachodniego narożnika działki ew. nr 70/6 z obrębu 24, dalej północną granicą działki ew. nr 70/6 z obrębu 24, dalej na przedłużeniu do przecięcia ze wschodnią granicą działki ew. nr 3/11 z obrębu 24;
- 2) **od wschodu** – po wschodniej granicy działki ew. nr 3/11 z obrębu 24 do punktu stanowiącego przedłużenie północno-zachodniej granicy działki ew. nr 83/5 z obrębu 24 na północno-wschodnią granicę działki ew. nr 3/11 z obrębu 24;
- 3) **od południa** – od punktu stanowiącego przedłużenie północno-zachodniej granicy działki ew. nr 83/5 z obrębu 24 na północno-wschodnią granicę działki ew. nr 3/11 z obrębu 24, przez działkę ew. nr 3/11 z obrębu 24, północną granicą działek ew. nr 83/5 i 83/3 z obrębu 24, północną granicą działek ew. nr 84/4,

---

<sup>1)</sup> zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2020 r. poz. 1378

<sup>2)</sup> zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2020 r. poz. 471, 782, 1086, 1378

<sup>3)</sup> zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2015 r. poz. 1688

104/10 i 104/12 z obrębu 24 do północno-zachodniego narożnika działki ew. nr 104/12, dalej przez działkę ew. nr 104/14 z obrębu 24 do północno-wschodniego narożnika działki ew. nr 104/13 z obrębu 24, dalej północną granicą działki ew. nr 104/13, przez działkę ew. nr 1 z obrębu 24 do punktu stanowiącego przedłużenie północnej granicy działki ew. nr 104/13 na zachodnią granicę działki ew. nr 1;

- 4) **od zachodu** – po zachodniej granicy działki ew. nr 1 z obrębu 24 do punktu położonego na zachodniej granicy działki ew. nr 1 z obrębu 24 stanowiącego rzut pod kątem prostym północno-zachodniego narożnika działki ew. nr 70/6 z obrębu 24, z wyłączeniem obszaru wskazanego jako granice terenu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka A1 – etap III obejmującego działki ew. nr 69/2 i 140/1 obr. 24.

2. Granice obszaru planu, o których mowa w ust. 1 pokazano na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały będący jej integralną częścią.

3. 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;
- 4) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych - zapisane w postaci elektronicznej – stanowiące załącznik nr 4 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) granica strefy ochrony konserwatorskiej obszarów archeologicznych i nawarstwień historycznych;
- 5) obiekty o charakterze zabytkowym;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 7) obowiązujące linie zabudowy;
- 8) punkt zmiany rodzaju linii zabudowy;
- 9) dominanta wysokościowa wraz ze strefą dopuszczalnej lokalizacji;
- 10) zabudowa pierzejowa;
- 11) elewacja do zachowania;
- 12) powierzchnie komunikacji do specjalnego opracowania;
- 13) obszar przestrzeni publicznej;
- 14) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów lub tylko symbolem literowym.

3. 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 i przyrody;
- 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 w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 13) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 14) 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;
- 15) 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 krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

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

§ 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) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – 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. O ile ustalenia szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej, linie zabudowy nieprzekraczalne nie dotyczą:
  - a) realizacji elementów termomodernizacji istniejących budynków,
  - b) części podziemnych budynków, o ile nieprzekraczalna linia zabudowy nie przebiega po linii rozgraniczającej drogi lub po granicy obszaru objętego planem,
  - c) wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 1,5 m, takich części budynków, jak: balkony, loggie, werandy, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszenia dachu, schody zewnętrzne, rampy, o ile nieprzekraczalna linia zabudowy nie przebiega po linii rozgraniczającej drogi będącej jednocześnie granicą obszaru objętego planem,

- d) parterowych portierni, kiosków, obiektów małej architektury, o ile nieprzekraczalna linia zabudowy nie przebiega po linii rozgraniczającej drogi;
- 3) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, na której musi stanąć 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 1,5 m takich części budynków, jak: balkony, loggie, werandy, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszenia dachu, schody zewnętrzne, rampy, o ile obowiązująca linia zabudowy nie przebiega po linii rozgraniczającej drogi będącej równocześnie granicą obszaru objętego planem;
- 4) **małym obiekcie handlowym** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany o funkcji handlowo-usługowej, posiadający maksymalnie jedną kondygnację nadziemną o powierzchni użytkowej do 35 m<sup>2</sup>;
- 5) **nośniku reklamy** – należy przez to rozumieć urządzenie o jakiegokolwiek materialnej formie, ze stałą lub zmienną powierzchnią ekspozycyjną większą niż 0,06 m<sup>2</sup> – nieoświetloną, oświetloną lub podświetloną, przeznaczone do ekspozycji 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 3 m<sup>2</sup> włącznie,
  - b) format średni – nośnik reklamowy o powierzchni ekspozycyjnej od 3 do 9 m<sup>2</sup> włącznie,
  - c) format standard – nośnik reklamy o powierzchni ekspozycyjnej od 9 do 18 m<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;
- 6) **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;
- 7) **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 (bez pomieszczeń pomocniczych i komunikacji);
- 8) **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 nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w przypadku terenów niezabudowanych powierzchnia wskazana pod to przeznaczenie zajmuje co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej;
- 9) **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 przypadku terenów niezabudowanych powierzchnia wskazana pod to przeznaczenie zajmuje nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 10) **przeznaczeniu towarzyszącym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe lub dopuszczalne, wprowadzone lub istniejące jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, które nie zmienia charakteru tego przeznaczenia;
- 11) **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;
- 12) **usługach** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub lokale użytkowe w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych, a w szczególności: handel detaliczny, usługi hotelowe, biura i pośrednictwo finansowe, usługi poczty i telekomunikacji, usługi zdrowia, usługi turystyki i rekreacji, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m<sup>2</sup>;
- 13) **zabudowie pierzejowej** – należy przez to rozumieć usytuowanie lica zewnętrznych ścian budynków bez uwzględnienia: gzymsów, a także balkonów, wykuszy i loggii wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m, 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, a także z dopuszczeniem przejść lub przejazdów bramowych;
- 14) **liniach rozgraniczających dróg** – należy przez to rozumieć granice pasów drogowych, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 15) **zabudowie zbliżniaczonej** – należy przez to rozumieć budynki mieszkalne, gospodarcze lub usługowe usytuowane wzdłuż wspólnej granicy sąsiednich działek budowlanych;
- 16) **tunelach ekologicznych** – należy przez to rozumieć otwory w ogrodzeniach umożliwiające migracje drobnych zwierząt. Powinny one znajdować się w podmurówce przy powierzchni terenu, mieć średnice co najmniej 10 cm i być rozmieszczone w odstępach nie większych niż 1,5 m. Przejściami mogą być również, co najmniej 10 cm prześwity pomiędzy podmurówką, a ażurowymi elementami ogrodzenia, jeżeli podmurówka będzie nie wyższa niż 10 cm,
- 17) **dachu płaskim** – jeżeli z ustaleń szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, należy przez to rozumieć dach lub stropodach o dowolnym układzie połączeń dachowych, których kąt nachylenia nie jest większy niż 12°, przy czym dla elementów połączeń dachowych takich jak świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki.
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 z dopuszczeniem usług – oznaczone na rysunku planu symbolem **MW/U**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług – oznaczone na rysunku planu symbolem **MW-U**;
- 3) teren usług kultury – oznaczony na rysunku planu symbolem **UK**;
- 4) teren drogi publicznej klasy lokalnej – oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-L**;
- 5) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-D**;
- 6) teren drogi wewnętrznej – oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**;
- 7) tereny ciągów pieszych – oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-P**;
- 8) tereny parkingów – oznaczone na rysunku planu symbolem **KDP**.

2. Terenami inwestycji celu publicznego są tereny: usług kultury UK, drogi publicznej klasy lokalnej KD-L, dróg publicznych klasy dojazdowej KD-D, ciągów pieszych KD-P oraz parkingów KDP.

3. Dopuszcza się realizację celów publicznych na pozostałych terenach, na warunkach określonych w ustaleniach planu i zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 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 usług kultury UK, wspólne linie rozgraniczające terenów i granic pasa drogowego drogi publicznej klasy lokalnej KD-L, dróg publicznych klasy dojazdowej KD-D, linie rozgraniczające ciągów pieszych KD-P oraz parkingów KDP jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

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

§ 7. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania krajobrazu oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) określa się zasady lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości:
  - a) z uwzględnieniem ustaleń § 4 ust. 1 pkt 2 lub pkt 3 ustala się lokalizowanie nowych budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych lub obowiązujących linii zabudowy,
  - b) z uwzględnieniem ustaleń § 4 ust. 1 pkt 2 lub pkt 3 ustala się lokalizowanie nowych budynków nie bliżej niż 4 m od granicy drogi wewnętrznej nie wyznaczonej na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
  - c) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy sąsiedniej działki budowlanej dla zabudowy zbliżnionej i pierzejowej lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 2) ustala się następujące zasady i warunki sytuowania ogrodzeń (w przestrzeniach publicznych):
  - a) ustala się realizację ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg z uwzględnieniem odległości od gazociągów średniego ciśnienia wynoszącej nie mniej niż 0,5 m od gazociągu,
  - b) dopuszcza się miejscowe przesunięcia ogrodzenia w głąb terenu dla ominięcia, w szczególności: drzew, sieci i obiektów 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 1,8 m od urządzonego poziomu terenu (z wyjątkiem bram i furtek), ogrodzenia ażurowe pomiędzy słupkami minimum 50% powierzchni przęsła, cokół pełny maksymalnie do wysokości 0,6 m nad poziom terenu oraz umieszczanie w ogrodzeniach tuneli ekologicznych;
- 3) ustala się następujące zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury (w przestrzeniach publicznych):
  - 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, 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, urządzeń reklamowych i znaków informacyjno-plastycznych (w przestrzeniach publicznych):
  - a) nie dopuszcza się nośników reklamy i znaków informacyjno-plastycznych o ekspozycji dynamicznej,
  - b) za wyjątkiem reklam remontowo-budowlanych nie dopuszcza się nośników reklamy i znaków informacyjno-plastycznych:
    - 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 30 m od innych wolnostojących nośników reklam, usytuowanych po tej samej stronie drogi,
  - co najmniej 20 m od znaków drogowych i tablic z nazwami ulic, usytuowanych po tej samej stronie drogi,
  - co najmniej 20 m od skrzyżowań ulic,
  - co najmniej 2,5 m 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 i znak informacyjno-plastyczny nie może być wyższy (mierząc między rzędną terenu, a rzędną najwyższego elementu nośnika) niż dwie szerokości powierzchni ekspozycyjnej,
- h) 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,
- i) 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,
- j) w zakresie reklam i znaków informacyjno-plastycznych na innych budynkach i budowlach (nie dotyczy reklam remontowo-budowlanych):
- na ścianach nie dopuszcza się reklam i znaków informacyjno-plastycznych przesłaniających okna, detale architektoniczne oraz inne charakterystyczne elementy ściany,
  - na ścianach nie dopuszcza się reklam i znaków informacyjno-plastycznych, których płaszczyzna ekspozycyjna osadzona byłaby nierównoległa do płaszczyzny ściany,
  - nie dopuszcza się reklam i znaków informacyjno-plastycznych umieszczanych w odległości mniejszej niż 120 cm od oznakowania nazw ulic i numerów policyjnych na tej samej płaszczyźnie ścian budynków,
  - nie dopuszcza się reklam i znaków informacyjno-plastycznych, których łączna powierzchnia na danej ścianie przekraczałaby 1/10 powierzchni tej ściany, za wyjątkiem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, dla których łączna powierzchnia reklam i znaków informacyjno-plastycznych na danej ścianie nie może przekraczać 1/3 powierzchni tej ściany,
- k) 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 3,5 m<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 lambrekinach;

5) określa się zasady kształtowania kolorystyki elewacji budynków i dachów oraz kolorystyki kiosków i obiektów małej architektury:

- a) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków na działce budowlanej: nakazuje się stosowanie odcieni elewacji spośród kolorów: białego, szarego, grafitowego, beżowego, kremowego, żółtego, brązowego oraz dachów spośród kolorów: grafitowego, brązowego, czerwonego; dopuszcza się stosowanie odcieni elewacji spoza wyznaczonych kolorów i przedziałów wyłącznie na fragmentach ścian budynku, takich jak pasy cokołowe, gzymsy oraz inne ozdobne elementy i detale architektoniczne, 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;

6) wyznacza się zgodnie z rysunkiem planu powierzchnie komunikacji do specjalnego opracowania, dla których ustala się wprowadzenie posadzki wyróżniającej się kolorem, materiałem lub wzorem z posadzki chodników; ustala się lokalizację oświetlenia i innych elementów urządzenia przestrzeni w sposób podkreślający formę przestrzenną i sposób użytkowania miejsca;

7) ustala się, że teren planu zalicza się do obszaru śródmieścia funkcjonalnego w strefie zabudowy śródmiejskiej i śródmiejskiej uzupełniającej w rozumieniu przepisów odrębnych.

#### § 8. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) w celu ochrony środowiska, przyrody, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz zachowania zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza, dopuszczalnych norm w zakresie emisji szkodliwych substancji, promieniowania elektromagnetycznego, hałasu, wibracji poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny a w przypadku zlokalizowania lokalu usługowego w budynku mieszkalno-usługowym – poza lokalem, w którym jest prowadzona ta działalność;
- 2) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi, zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w tym także w zakresie łączności publicznej;
- 3) zakazuje się lokalizacji inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem: terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami: KD-L, KD-D, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych, parkingów, urządzeń wodno-kanalizacyjnych i sieci infrastruktury telekomunikacyjnej, gazowej i elektroenergetycznej, a także określonego w planie przeznaczenia podstawowego, towarzyszącego lub dopuszczalnego;
- 4) 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;
- 5) zakazuje się odprowadzania ścieków do ziemi i wód;
- 6) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i wód drenażowych do kanalizacji sanitarnej;
- 7) z powierzchni utwardzonych komunikacji należy zapewnić odpowiednie podczyszczenie wód opadowych i wód drenażowych w urządzeniach osadnikowych z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego;



- 8) określa się zasięg potencjalnego oddziaływania komunikacji kołowej dróg: KD-L i KD-D, a także niepublicznych dróg wewnętrznych w obszarze planu oraz drogi ul. Spółdzielczej poza obszarem planu, pomiędzy skrajną krawędzią jezdni, a ustaloną w planie linią zabudowy;
- 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 oraz nakazuje się:
  - a) stosowanie w budynkach przeznaczonych na pobyt ludzi rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne dla danego typu zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) w przypadku realizacji w granicach jednego terenu funkcji usługowych charakteryzujących się różnymi wymaganiami akustycznymi zapewnienie ochrony przed hałasem w ramach realizowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego,
  - c) hałas i wibracje przekraczające dopuszczalne poziomy nie mogą sięgać poza obręb działki budowlanej, na której są wytwarzane;
- 10) na każdej działce budowlanej ustala się zachowanie minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z jej przeznaczeniem w planie;
- 11) ustala się, że cały obszar planu znajduje się w zasięgu granic Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP nr 2151 „Subniecka Warszawska – część centralna”), w obszarze którego obowiązują przepisy odrębne dotyczące ich czynnej ochrony oraz zakazy właściwe dla tych obszarów;
- 12) ustala się zasadę objęcia, docelowo obszaru planu zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych wytwarzanych przez użytkowników wszystkich obiektów w obszarze planu oraz dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych do środowiska w sposób określony w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego.

**§ 9. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

- 1) oznacza się na rysunku planu obiekt o charakterze zabytkowym – budynek przy ul. 11-go Listopada 6 (dotyczy terenu 2MW/U) – wobec którego ustala się:
  - a) zachowanie i ochronę elewacji frontowej: 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;
- 2) w związku z położeniem terenu objętego planem w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej A, obowiązują ograniczenia wysokości, gabarytów zabudowy, kolorystyki i materiałów na elewacjach i dachach zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
- 3) na terenach lub części terenów 2KD-D, 1KD-P, 1KDP, 2KD-P, 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 1MW-U, 3MW-U, UK i KDW wyznacza się na rysunku planu granicę strefy ochrony konserwatorskiej obszarów archeologicznych i nawarstwień historycznych, w której prowadzenie robót ziemnych lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności, które mogą doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego, wymaga postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków.

**§ 10. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) ustala się, że tereny UK, 2KDP, 1KD-P i 2KD-D są położone w obszarze przestrzeni publicznej;
- 2) ustala się, że układ przestrzeni publicznych na obszarze objętym planem tworzą również tereny dróg 1KD-D, 2KD-P, 1KDP, KD-L i KDW;
- 3) ustala się, że przestrzeń publiczną na obszarze objętym planem stanowią również pasy zabudowy wzdłuż ul. 11 Listopada na terenach 1MW/U i 2MW/U oraz wzdłuż ul. Spółdzielczej położonej poza obszarem planu na terenach 2MW/U i 3MW-U;
- 4) ustala się zachowanie terenów 1KD-P i 2KD-P jako tereny ogólnodostępne;
- 5) tereny w pkt 1 – 4: ustala się lokalizację miejsc skupiających użytkowników przestrzeni publicznej;

- 6) dopuszcza się realizację ciągów pieszych i rowerowych;
- 7) dopuszcza się lokalizację ogólnodostępnych, niekubaturowych urządzeń sportu i rekreacji;
- 8) ustala się indywidualizację przestrzeni publicznych poprzez wskazanie powierzchni wymagających specjalnego opracowania posadzki w liniach rozgraniczających placu i ulic:
  - a) ustala się wprowadzenie posadzki wyróżniającej się kolorem, materiałem lub wzorem - na terenie 1KD-P jako powierzchni komunikacji wymagającej specjalnego opracowania,
  - b) na terenie 1KD-P, 2KD-D i 2KD-P dopuszcza się zróżnicowanie posadzki w obrębie przejść pieszych, jezdni, parkingów,
  - c) w terenach przestrzeni publicznych dopuszcza się lokalizację:
    - obiektów małej architektury pod warunkiem ujednolicania ich formy w obrębie: skrzyżowań, poszczególnych dróg/ulic wskazanych na rysunku planu zgodnie z §7 pkt 3,
    - ogrodzeń zgodnie z §7 pkt 2,
    - tablic, urządzeń reklamowych i znaków informacyjno-plastycznych, zgodnie z § 7 pkt 4,
    - niezbędnych dla obsługi podstawowej funkcji terenu urządzeń naziemnej infrastruktury technicznej nie będących odrębnymi budynkami;
- 9) dopuszcza się lokalizowanie kiosków na terenach funkcjonalnych z uwzględnieniem warunków zapisanych w ustaleniach szczegółowych;
- 10) ustala się stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenów, budynków i urządzeń dla osób o ograniczonej mobilności, w tym osób z niepełnosprawnościami oraz rodziców z wózkami dziecięcymi.

**§ 11.** W związku z położeniem całego terenu objętego planem w granicach obszarów wymagających przekształceń – rewitalizacji, ustala się możliwość uzupełniania, wymiany i rozbudowy obiektów oraz zmiany funkcji na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów.

**§ 12. 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,
  - e) zaopatrzenia w ciepło, z dopuszczeniem stosowania rozwiązań indywidualnych,
  - f) sieci telekomunikacyjne telefoniczne;
- 2) w stosunku do 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 terenach przeznaczonych pod drogi, ciągi piesze i parkingi z zachowaniem przepisów odrębnych,
  - d) o ile nieprzekraczalne linie zabudowy nie przebiegają w liniach rozgraniczających dróg (granicach pasa drogowego) dopuszczenie lokalizowania infrastruktury technicznej poza terenami dróg, w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą terenu,

- e) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym w terenach dróg (w liniach rozgraniczających – granicy pasa drogowego dróg publicznych lub w granicy dróg wewnętrznych), poprzez sieci infrastruktury technicznej, które posiadają dalszy swój przebieg w obszarze miasta, z zachowaniem wzajemnych odległości wynikających z przepisów odrębnych, w tym z zakresu dróg publicznych,
- f) projektowanie infrastruktury technicznej z uwzględnieniem docelowych parametrów technicznych umożliwiających obsługę przewidywanych użytkowników.

2. W zakresie obsługi infrastrukturą techniczną, ustala się:

1) zaopatrzenie w wodę:

- a) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo-gospodarczych i ochrony przeciwpożarowej z istniejącej i rozbudowywanej sieci wodociągowej, zasilanej siecią wodociagową o średnicy nie mniejszej niż 110 mm lokalizowanej na terenie ulic w obszarze planu, zasilanej magistralą wodociagową zlokalizowaną w ul. Sienkiewicza (poza obszarem planu),
- b) zakaz realizacji indywidualnych ujęć wody z wyjątkiem ujęć na cele przeciwpożarowe,
- c) nakaz uwzględnienia zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych. Zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych; zaopatrzenie na cele przeciwpożarowe winno uwzględniać hydranty nadziemne lub w wyjątkowych przypadkach podziemne oraz ich odpowiednie parametry, w tym parametry przewodów wodociagowych. Zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe z ujęć na działkach budowlanych lub z sieci wodociagowej;

2) odprowadzanie ścieków bytowych:

- a) odprowadzenie ścieków bytowych do istniejącego i rozbudowywanego systemu kanalizacji, sanitarnej do przewodów o średnicy nie mniejszej niż 200 mm lokalizowanych na terenie ulic w obszarze planu, do przewodu zbiorczego w ul. 1 Maja (poza obszarem planu) i dalej do oczyszczalni ścieków w Chrzanowie (poza obszarem planu),
- b) dopuszczenie kanalizacji ciśnieniowej o średnicy nie mniejszej niż 40 mm,
- c) dopuszczenie sytuowania lokalnych urządzeń zbiornikowo-tłocznych (pompowni);

3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:

- a) ustala się odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych na teren nieutwardzony (do gruntu) w granicach działki budowlanej lub bezpośrednio do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej (sieci sytuowane w ulicach w obszarze planu o średnicy nie mniejszej niż 200 mm), przy czym dopuszcza się możliwość realizacji zbiorników retencyjnych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w miejscu ich powstawania, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej,
- b) ustala się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych z terenów dróg, parkingów i ciągów pieszych bezpośrednio do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej,
- c) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z parkingów, placów i ciągów pieszych do ziemi po ich podczyszczeniu z substancji ropopochodnych z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego;

4) zasilanie w energię elektryczną:

- a) 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,
- b) dopuszcza się lokalizację i wykorzystanie instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło, ze źródeł których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i ochrony środowiska (z wyjątkiem instalacji wykorzystujących energię wiatru);

5) zasilanie w gaz przewodowy: zasilanie z istniejącej i rozbudowywanej sieci gazowej średniego ciśnienia w ulicach w obszarze planu, przewodami o średnicy, co najmniej 32 mm, 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, w szczególności: gazu przewodowego lub bezprzewodowego, energii elektrycznej, oleju opałowego o niskiej zawartości siarki (do 0,3%) oraz pochodzących z odnawialnych źródeł energii (z wyjątkiem instalacji wykorzystujących energię wiatru), z wykorzystaniem energii słonecznej, z urządzeń kogeneracji lub paliwami ekologicznymi w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska,

b) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło siecią ciepłą zasilaną z kotłowni zlokalizowanych poza obszarem planu;

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) ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) nakaz selektywnego gromadzenia odpadów w ramach obowiązującego systemu utrzymania porządku i czystości w gminie, w szczególności konieczność zapewnienia na własnej nieruchomości miejsca gromadzenia odpadów stałych wyłącznie, jako wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę,

c) na całym obszarze planu zakazuje się lokalizacji składowisk odpadów oraz obiektów służących przetwarzaniu odpadów.

3. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) w zakresie układu drogowego, powiązania zewnętrzne poprzez następujące drogi publiczne KD-L ul. Kościuszki, 1KD-D ul. Harcerska, 2KD-D ul. Spółdzielcza w obszarze planu i ul. Spółdzielcza poza obszarem planu;

2) powiązania lokalne poprzez drogę publiczną 2KD-D i wewnętrzną KDW;

3) w zakresie wymagań przeciwpożarowych, komunikacji rowerowej i pieszej, transportu zbiorowego i parkingów odpowiednio zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

4. Realizacja miejsc do parkowania według ustaleń szczegółowych dla terenów.

### **Rozdział 3.**

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

**§ 13.** Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem 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, zielen urządzona, parkingi,

c) przeznaczenie dopuszczalne: usługi jako wbudowane usługowe lokale użytkowe;

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,

d) obowiązują odpowiednio ustalenia według § 10,

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

**3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

- a) w związku z położeniem terenu w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej A obowiązują ustalenia §9 pkt 2,
- b) dla terenu w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obszarów archeologicznych i nawarstwień historycznych obowiązują ustalenia §9 pkt 3;

**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 400 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 40% powierzchni całkowitej tego budynku mieszkalnego,
- c) garaże dopuszcza się jako wbudowane,
- d) dopuszcza się kondygnacje podziemne,
- 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 z zakazem realizacji poza obowiązującymi liniami zabudowy części podziemnych budynków, parterowych portierni, kiosków, obiektów małej architektury,
- f) nakazuje się kształtowanie zabudowy pierzejowej w miejscach wskazanych na rysunku planu,
- g) dopuszcza się realizację przejść i przejazdów bramowych,
- h) dopuszcza się realizację nadwieszów nie więcej niż 1,5 m lub cofnięcie parteru budynku, nie więcej niż 1,5 m,
- i) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 0%,
  - minimalna intensywność zabudowy: 3,0,
  - maksymalna intensywność zabudowy: 3,5,
  - maksymalna wysokość zabudowy: 16 m,
  - maksymalna wysokość dominanty: 20 m,
- j) kolorystyka elewacji budynków i dachów – odpowiednio według §7 pkt 5,
- k) kąt nachylenia połaci dachowych: ustala się dachy o nachyleniu od 0° do 42° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych; przy rozbudowie i nadbudowie ustala się zachowanie istniejącej geometrii dachu w przypadku, gdy forma i geometria dachu zabudowy jest inna niż ustalona planem,
- l) dla ogrodzeń działek budowlanych obowiązują ustalenia § 7 pkt 2,
- m) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 3,
- n) dla sytuowania tablic, urządzeń reklamowych i znaków informacyjno-plastycznych obowiązują ustalenia § 7 pkt 4,
- o) nakazuje się realizację miejsc do parkowania według minimalnego wskaźnika określonego na:
- 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie do 60 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania,
  - 2 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie powyżej 60 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania,
  - 3 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla handlu i usług,

p) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nakazuje się zapewnić co najmniej:

- 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15,
- 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40,
- 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100,
- 4 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100,

q) ustala się realizację miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej na której sytuowana jest inwestycja lub na terenach dróg publicznych i parkingów KDP,

r) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w garażach,

s) dopuszcza się realizację zabudowy na działkach w istniejącej parcelacji, mniejszych niż określone w pkt 5 lit b;

**5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**

a) nie wyznacza się terenu do scaleń i podziałów,

b) minimalna powierzchnia działki – 400 m<sup>2</sup>,

c) minimalna szerokość frontu działki – 10 m,

d) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 80°-100°,

e) zasady ustalone lit b, c i d nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub pod drogi wewnętrzne;

**6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z przeznaczeniem terenu, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy;

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

a) obsługa komunikacyjna terenu z drogi 1KD-D – ul. Harcerskiej i ciągu pieszego 1KD-P – ul. 11-go Listopada,

b) 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 § 12 ust. 1 i 2;

**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, w tym istniejących wskaźników intensywności zabudowy i powierzchni działki budowlanej jako lokalnych uwarunkowań krajobrazowych;

**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%.**

**§ 14.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług oznaczonych na rysunku planu symbolem 2MW/U, 3MW/U i 4MW/U, ustala się:

**1) przeznaczenie terenu:**

a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

b) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzone, urządzenia sportowe, place zabaw, parkingi,

c) przeznaczenie dopuszczalne: usługi jako wbudowane usługowe lokale użytkowe;

**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,
- d) w terenie 2MW/U obowiązują odpowiednio ustalenia według § 10,
- e) pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dopuszcza się budowę, wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę i rozbudowę budynków, dostosowanie ich do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów;

**3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

- a) dla obiektu o charakterze zabytkowym na terenie 2MW/U obowiązują ustalenia §9 pkt 1,
- b) w związku z położeniem terenów w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej A obowiązują ustalenia §9 pkt 2,
- c) dla terenu 2MW/U i części terenu 3MW/U w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obszarów archeologicznych i nawarstwień historycznych obowiązują ustalenia §9 pkt 3;

**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 800 m<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 kondygnacje podziemne,
- 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, z uwzględnieniem:
  - zakazu realizacji poza obowiązującymi liniami zabudowy części podziemnych budynków, parterowych portierni, kiosków, obiektów małej architektury,
  - zakazu realizacji poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy (jeżeli nieprzekraczalna linia zabudowy przebiega po linii rozgraniczającej drogi) części podziemnych budynków i parterowych portierni, kiosków, obiektów małej architektury,
- f) na terenie 2MW/U nakazuje się kształtowanie zabudowy pierzejowej, co najmniej w miejscach wskazanych na rysunku planu,
- g) dopuszcza się realizację przejść i przejazdów bramowych, w tym w szczególności przejść i przejazdów bramowych oznaczonych na rysunku planu,
- h) dopuszcza się realizację nadwieszów i cofnięcie parteru budynku, nie więcej niż 1,5 m w głąb terenu,
- i) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 0%,
  - minimalna intensywność zabudowy: 1,0,
  - maksymalna intensywność zabudowy: 3,5,
  - maksymalna wysokość zabudowy 13 m, w tym: 13 m dla budynków mieszkalnych – do trzech kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem czwartej kondygnacji w bryle dachu; 6,5 m dla budynków gospodarczych lub garaży,
- j) kolorystyka elewacji budynków i dachów – odpowiednio według §7 pkt 5,

- k) kąt nachylenia połaci dachowych: ustala się dachy o nachyleniu od 0° do 42° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych; przy rozbudowie i nadbudowie ustala się zachowanie istniejącej geometrii dachu w przypadku, gdy forma i geometria dachu zabudowy jest inna niż ustalona planem,
- l) dla ogrodzeń działek budowlanych obowiązują ustalenia § 7 pkt 2,
- m) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 3,
- n) dla sytuowania tablic, urządzeń reklamowych i znaków informacyjno-plastycznych obowiązują ustalenia § 7 pkt 4,
- o) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 400 m<sup>2</sup>,
- p) dla urządzeń infrastruktury technicznej powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1 m<sup>2</sup>,
- q) nakazuje się realizację miejsc do parkowania według minimalnego wskaźnika określonego na:
  - 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie do 60 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania,
  - 2 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie powyżej 60 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania,
  - 3 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla handlu i usług,
- r) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nakazuje się zapewnić, co najmniej:
  - 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15,
  - 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40,
  - 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100,
  - 4 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100,
- s) ustala się realizację miejsc parkowania na terenie działki budowlanej, na której sytuowana jest inwestycja oraz na terenach dróg publicznych, dróg wewnętrznych i parkingów KDP,
- t) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w garażach z zachowaniem wjazdu do garażu podziemnego w obrysie budynków;

**5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**

- a) nie wyznacza się terenu do scaleń i podziałów,
- b) minimalna powierzchnia działki – 400 m<sup>2</sup>,
- c) minimalna szerokość frontu działki – 10 m,
- d) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 80°-100°,
- e) zasady ustalone lit b, c i d nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub pod drogi wewnętrzne;

**6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z przeznaczeniem terenu, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy;

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

- a) obsługa komunikacyjna terenu 2MW/U z dróg 1KD-D – ul. Harcerskiej, ul. Spółdzielczej poza obszarem planu, z drogi wewnętrznej KDW oraz z ciągu pieszego 1KD-P – ul. 11-go Listopada,
- b) obsługa komunikacyjna terenu 3MW/U z drogi 1KD-D – ul. Harcerskiej i drogi wewnętrznej KDW,
- c) obsługa komunikacyjna terenu 4MW/U z drogi 2KD-D – ul. Spółdzielczej i drogi wewnętrznej KDW,
- d) 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 §12 ust. 1 i 2;



- 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%.

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

**1) przeznaczenie terenu:**

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi,
- b) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, zieleń urządzona, parkingi;

**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, a w przypadku realizacji na działce wyłącznie funkcji usługowych nie chronionych nie zalicza się terenu do terenów, dla których ustala się dopuszczalne poziomy hałasu;

**3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

- a) w związku z położeniem terenów w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej A obowiązują ustalenia §9 pkt 2,
- b) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obszarów archeologicznych i nawarstwień historycznych obowiązują ustalenia §9 pkt 3;

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

- a) dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych z wbudowanymi usługowymi lokalami użytkowymi lub bez wbudowanych usługowych lokali użytkowych, z budynkiem usługowym wolno stojącym lub bez budynku usługowego wolno stojącego,
- b) dopuszcza się realizację usług w formie wbudowanych usługowych lokali użytkowych lub budynków wolno stojących z wbudowanymi lokalami mieszkalnymi lub bez wbudowanych lokali mieszkalnych, w tym usługi handlu do 1500 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
- c) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane,
- d) dopuszcza się kondygnacje podziemne,
- 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, z uwzględnieniem:
  - zakazu realizacji poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy (jeżeli nieprzekraczalna linia zabudowy przebiega po linii rozgraniczającej drogi) części podziemnych budynków, parterowych portierni, kiosków i obiektów małej architektury,
- f) dopuszcza się realizację przejść i przejazdów bramowych,
- g) dopuszcza się realizację nadwieszów i cofnięcie parteru budynku, nie więcej niż 1,5 m w głąb terenu,
- h) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 1%,
  - minimalna intensywność zabudowy: 0,3,
  - maksymalna intensywność zabudowy: 3,5,

- maksymalna wysokość zabudowy 13 m, w tym: 13 m dla budynków mieszkalnych i usługowych – do trzech kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem czwartej kondygnacji w bryle dachu; 6,5 m dla budynków gospodarczych lub garaży,

i) kolorystyka elewacji budynków i dachów – odpowiednio według §7 pkt 5,

j) kąt nachylenia połaci dachowych: ustala się dachy o nachyleniu od 0° do 42° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,

k) dla ogrodzeń działek budowlanych obowiązują ustalenia § 7 pkt 2,

l) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 3,

m) dla sytuowania tablic, urządzeń reklamowych i znaków informacyjno-plastycznych obowiązują ustalenia § 7 pkt 4,

n) nakazuje się realizację miejsc do parkowania według minimalnego wskaźnika określonego na:

- 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie do 60 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania,
- 2 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie powyżej 60 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania,
- 3 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla handlu i usług,

o) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nakazuje się zapewnić co najmniej:

- 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15,
- 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40,
- 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100,
- 4 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100,

p) ustala się realizację miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej na której sytuowana jest inwestycja oraz dopuszcza się ich realizację na terenach dróg publicznych i parkingów KDP,

q) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w garażach z zachowaniem wjazdu do garażu podziemnego w obrysie budynków;

**5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**

a) nie wyznacza się terenu do scaleń i podziałów,

b) minimalna powierzchnia działki – 400 m<sup>2</sup>,

c) minimalna szerokość frontu działki – 16 m,

d) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 80°-100°,

e) zasady ustalone lit b, c i d nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub pod drogi wewnętrzne;

**6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z przeznaczeniem terenu, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy;

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

a) obsługa komunikacyjna terenu 1MW-U z drogi 1KD-D ul. Harcerskiej i drogi wewnętrznej KDW,

b) 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 §12 ust.1 i 2;

**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%.

§ 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 wielorodzinna, usługi,
- b) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, zielen urządzona, parkingi;

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, a w przypadku realizacji na działce wyłącznie funkcji usługowych nie chronionych nie zalicza się terenu do terenów, dla których ustala się dopuszczalne poziomy hałasu;

3) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** w związku z położeniem terenu w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej A obowiązują ustalenia §9 pkt 2;

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

- a) dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych z wbudowanymi usługowymi lokalami użytkowymi lub bez wbudowanych usługowych lokali użytkowych, z budynkiem usługowym wolno stojącym lub bez budynku usługowego wolno stojącego,
- b) dopuszcza się realizację usług w formie wbudowanych usługowych lokali użytkowych lub budynków wolno stojących z wbudowanymi lokalami mieszkalnymi lub bez wbudowanych lokali mieszkalnych, w tym usługi handlu do 800 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
- c) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane,
- d) dopuszcza się kondygnacje podziemne,
- 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 realizację przejść i przejazdów bramowych,
- g) dopuszcza się realizację nadwiesz i cofnięcie parteru budynku, nie więcej niż 1,5 m w głąb terenu,
- h) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
  - minimalna intensywność zabudowy: 0,3,
  - maksymalna intensywność zabudowy: 3,5,
  - maksymalna wysokość zabudowy 13 m, w tym: 13 m dla budynków mieszkalnych i usługowych – do trzech kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem czwartej kondygnacji w bryle dachu; 6,5 m dla budynków gospodarczych lub garaży,
- i) kolorystyka elewacji budynków i dachów – odpowiednio według §7 pkt 5,
- j) kąt nachylenia połaci dachowych: ustala się dachy o nachyleniu od 0° do 42° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,
- k) dla ogrodzeń działek budowlanych obowiązują ustalenia § 7 pkt 2,
- l) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 3,
- m) dla sytuowania tablic, urządzeń reklamowych i znaków informacyjno-plastycznych obowiązują ustalenia § 7 pkt 4,

n) nakazuje się realizację miejsc do parkowania według minimalnego wskaźnika określonego na:

- 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie do 60 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania,
- 2 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie powyżej 60 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania,
- 3 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla handlu i usług,

o) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nakazuje się zapewnić co najmniej:

- 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15,
- 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40,
- 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100,
- 4 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100,

p) ustala się realizację miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej na której sytuowana jest inwestycja oraz dopuszcza się ich realizację na terenach dróg publicznych i parkingów KDP,

q) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w garażach z zachowaniem wjazdu do garażu podziemnego w obrysie budynków;

**5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**

- a) nie wyznacza się terenu do scaleń i podziałów,
- b) minimalna powierzchnia działki – 400 m<sup>2</sup>,
- c) minimalna szerokość frontu działki – 16 m,
- d) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 80°-100°,
- e) zasady ustalone lit b, c i d nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub pod drogi wewnętrzne;

**6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z przeznaczeniem terenu, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy;

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

- a) obsługa komunikacyjna terenu 2MW-U z drogi KD-L ul. Kościuszki oraz z drogi 1KD-D ul. Harcerskiej,
- b) 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 §12 ust. 1 i 2;

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

- a) do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu,
- b) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń zapisanych dla terenu 2MW-U w zakresie wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków,
- c) do czasu realizacji przeznaczenia ustalonego planem dopuszcza się utrzymanie istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinne z możliwością wyłącznie jego remontu lub przebudowy;

**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%.**

**§ 17.** Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług oznaczonego na rysunku planu symbolem 3MW-U, ustala się:

**1) przeznaczenie terenu:**

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi,

b) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, zieleń urządzona, parkingi;

**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, a w przypadku realizacji na działce wyłącznie funkcji usługowych nie chronionych nie zalicza się terenu do terenów dla których ustala się dopuszczalne poziomy hałasu,

d) obowiązują odpowiednio ustalenia według § 10,

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

**3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

a) w związku z położeniem terenu w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej A obowiązują ustalenia §9 pkt 2,

b) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obszarów archeologicznych i nawarstwień historycznych obowiązują ustalenia §9 pkt 3;

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

a) dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych z wbudowanymi usługowymi lokalami użytkowymi lub bez wbudowanych usługowych lokali użytkowych, z budynkiem usługowym wolno stojącym lub bez budynku usługowego wolno stojącego,

b) dopuszcza się realizację usług w formie wbudowanych usługowych lokali użytkowych lub budynków wolno stojących z wbudowanymi lokalami mieszkalnymi lub bez wbudowanych lokali mieszkalnych, w tym usługi handlu do 1500 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,

c) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane,

d) dopuszcza się kondygnacje podziemne,

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, z uwzględnieniem:

- zakazu realizacji poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy (jeżeli nieprzekraczalna linia zabudowy przebiega po linii rozgraniczającej drogi) części podziemnych budynków i parterowych portierni, kiosków, obiektów małej architektury,

f) dopuszcza się realizację przejść i przejazdów bramowych,

g) dopuszcza się realizację nadwieszów zadaszeń oraz schodów zewnętrznych i ramp wykraczających poza obrys budynku nie więcej niż 1 m, z wyjątkiem pierzei od strony ul. Spółdzielczej poza obszarem planu i drogi 2KD-D, a także cofnięcie parteru budynku, nie więcej niż 1,5 m,

h) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:

- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 1%,

- minimalna intensywność zabudowy: 1,0,

- maksymalna intensywność zabudowy: 3,5,

- maksymalna wysokość zabudowy 14,5 m, w tym: 14,5 m dla budynków mieszkalnych i usługowych – do czterech kondygnacji nadziemnych; 6,5 m dla budynków gospodarczych lub garaży,

i) kolorystyka elewacji budynków i dachów – odpowiednio według §7 pkt 5,

- j) kąt nachylenia połaci dachowych: ustala się dachy o nachyleniu od 0° do 42° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych; przy rozbudowie i nadbudowie ustala się zachowanie istniejącej geometrii dachu w przypadku gdy forma i geometria dachu zabudowy jest inna niż ustalona planem,
- k) dla ogrodzeń działek budowlanych obowiązują ustalenia § 7 pkt 2,
- l) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 3,
- m) dla sytuowania tablic, urządzeń reklamowych i znaków informacyjno-plastycznych obowiązują ustalenia § 7 pkt 4,
- n) nakazuje się realizację miejsc do parkowania według minimalnego wskaźnika określonego na:
  - 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie do 60 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania,
  - 2 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie powyżej 60 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania,
  - 2 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla handlu,
  - 3 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla usług,
- o) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nakazuje się zapewnić co najmniej:
  - 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15,
  - 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40,
  - 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100,
  - 4 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100,
- p) ustala się realizację miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej na której sytuowana jest inwestycja oraz dopuszcza się ich realizację na terenach dróg publicznych i parkingów KDP,
- q) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w garażach z zachowaniem wjazdu do garażu podziemnego w obrysie budynków;

**5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**

- a) nie wyznacza się terenu do scaleń i podziałów,
- b) minimalna powierzchnia działki – 400 m<sup>2</sup>,
- c) minimalna szerokość frontu działki – 16 m,
- d) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 80°-100°,
- e) zasady ustalone lit b, c i d nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub pod drogi wewnętrzne;

**6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z przeznaczeniem terenu, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy;

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

- a) obsługa komunikacyjna terenu z drogi 2KD-D ul. Spółdzielczej, drogi wewnętrznej KDW i ul. Spółdzielczej poza obszarem planu,
- b) 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 §12 ust. 1 i 2;

**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%.**

**§ 18.** Dla terenu usług kultury oznaczonego na rysunku planu symbolem **UK**, ustala się:

**1) przeznaczenie terenu:**

- a) przeznaczenie podstawowe: teren usług kultury – centrum kultury, usługi oświaty, usługi sportu i rekreacji, usługi administracji i biur,
- b) przeznaczenie towarzyszące: usługi gastronomii, usługi handlu, urządzenia budowlane, garaże, zieleni urządzona, urządzenia sportowe, place zabaw, parkingi;

**2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego odpowiednio według § 7,
- b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8,
- c) obowiązują odpowiednio ustalenia według § 10;

**3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

- a) w związku z położeniem terenu w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej A obowiązują ustalenia §9 pkt 2,
- b) dla części terenu w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obszarów archeologicznych i nawarstwień historycznych obowiązują ustalenia §9 pkt 3;

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

- a) garaże dopuszcza się jako wbudowane,
- b) dopuszcza się kondygnacje podziemne,
- 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, z uwzględnieniem:
  - zakazu realizacji poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy (jeżeli nieprzekraczalna linia zabudowy przebiega po linii rozgraniczającej drogi) części podziemnych budynków, parterowych portierni, kiosków, obiektów małej architektury,
- d) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 0%,
  - minimalna intensywność zabudowy: 2,5,
  - maksymalna intensywność zabudowy: 3,5,
  - maksymalna wysokość zabudowy: 16 m,
- e) kolorystyka elewacji budynków i dachów – odpowiednio według §7 pkt 5,
- f) kąt nachylenia połaci dachowych: ustala się dachy o nachyleniu od 0° do 42° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,
- g) dla ogrodzeń działek obowiązują ustalenia § 7 pkt 2,
- h) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 3,
- i) dla sytuowania tablic, urządzeń reklamowych i znaków informacyjno-plastycznych obowiązują ustalenia § 7 pkt 4,
- j) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 400 m<sup>2</sup>,
- k) dla urządzeń infrastruktury technicznej powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1 m<sup>2</sup>,
- l) nakazuje się realizację miejsc do parkowania według minimalnego wskaźnika określonego na:
  - 3 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla administracji i biur,

- 2 miejsc do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni usług handlu,

m) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nakazuje się zapewnić co najmniej:

- 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15,
- 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40,
- 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100,
- 4 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100,

n) ustala się realizację miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej, na której sytuowana jest inwestycja lub na terenach dróg publicznych, dróg wewnętrznych i parkingów KDP,

o) dopuszcza się realizację części miejsc do parkowania w garażach;

**5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**

- a) nie wyznacza się terenu do scaleń i podziałów,
- b) minimalna powierzchnia działki – 400m<sup>2</sup>,
- c) minimalna szerokość frontu działki – 30 m,
- d) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 80°-100°,
- e) zasady ustalone lit. b, c i d nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub pod drogi wewnętrzne;

**6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z przeznaczeniem terenu, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy;

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

- a) obsługa komunikacyjna z dróg: 2KD-D – ul. Spółdzielczej oraz ul. Spółdzielczej poza obszarem planu,
- b) 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 §12 ust.1 i 2;

**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%.**

**§ 19.** Dla terenu parkingu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDP**, ustala się:

**1) przeznaczenie terenu:**

- a) przeznaczenie podstawowe: parking w poziomie terenu lub wielopoziomowy,
- b) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, budynki gospodarcze, portiernie, kioski, zieleń urządzona,
- c) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, drogi wewnętrzne;

**2) zasady ochrony środowiska i przyrody, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- a) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8,
- b) obowiązują odpowiednio ustalenia według § 10;

**3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**



- a) w związku z położeniem terenu w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej A obowiązują ustalenia §9 pkt 2,
- b) dla części terenu 1KDP w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obszarów archeologicznych i nawarstwień historycznych obowiązują ustalenia §9 pkt 3;
- 4) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
  - a) dopuszcza się realizację parkingów wielopoziomowych w formie obiektów wolnostojących,
  - b) dopuszcza się kondygnacje podziemne,
  - 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 z uwzględnieniem:
    - zakazu realizacji poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy części podziemnych budynków, parterowych portierni, kiosków, obiektów małej architektury, nadwieszów, balkonów, loggii, werand, schodów zewnętrznych, ramp,
  - d) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
    - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 0,1%,
    - minimalna intensywność zabudowy: 0,1,
    - maksymalna intensywność zabudowy: 2,4,
    - maksymalna wysokość zabudowy: 8,5 m, a kiosków 3,5 m,
  - e) kolorystyka elewacji budynków i dachów – odpowiednio według §7 pkt 5,
  - f) kąt nachylenia połaci dachowych: ustala się dachy płaskie do 12°,
  - g) dopuszcza się zagospodarowanie dachów jako zieleni urządzonej ogólnodostępnej,
  - h) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
    - dla ogrodzeń obowiązują ustalenia § 7 pkt 2, przy czym ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wewnątrz terenu,
    - dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 3,
    - dla sytuowania tablic, urządzeń reklamowych i znaków informacyjno-plastycznych obowiązują ustalenia § 7 pkt 4;
- 5) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**
  - a) nie wyznacza się terenu do scaleń i podziałów,
  - b) minimalna powierzchnia działki – 400 m<sup>2</sup>,
  - c) minimalna szerokość frontu działki – 10 m,
  - d) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 80°-100°,
  - e) zasady ustalone lit. b, c i d nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub pod drogi wewnętrzne;
- 6) **szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** nie określa się;
- 7) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**
  - a) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych,
  - b) obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej KDW,
  - c) dopuszcza się wyznaczenie dodatkowych dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 5 m,

- d) 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 §12 ust. 1 i 2;
- 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 oraz dopuszcza się obiekty tymczasowe służące realizacji funkcji sportowo - rekreacyjnej, wystawienniczej i kulturowej;
- 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%.

**§ 20.** Dla terenu parkingu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KDP** ustala się:

**1) przeznaczenie terenu:**

- a) przeznaczenie podstawowe: parking w poziomie terenu lub wielopoziomowy,
- b) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, kioski, zieleń urządzona,
- c) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, drogi wewnętrzne;

**2) zasady ochrony środowiska i przyrody, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- a) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8,
- b) obowiązują odpowiednio ustalenia według § 10;

**3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- a) dopuszcza się realizację parkingów wielopoziomowych w formie obiektów wolnostojących,
- b) dopuszcza się kondygnacje podziemne,
- 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 z uwzględnieniem:

- zakazu realizacji poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy (jeżeli nieprzekraczalna linia zabudowy przebiega po linii rozgraniczającej drogi i granicy obszaru objętego planem) części podziemnych budynków, parterowych portierni, kiosków, obiektów małej architektury, nadwiesz, balkonów, loggii, werand, schodów zewnętrznych, ramp,

d) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:

- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 0,1%,
- minimalna intensywność zabudowy: 0,1,
- maksymalna intensywność zabudowy: 2,4,
- maksymalna wysokość zabudowy: 8,5 m, a kiosków 3,5 m,

e) kolorystyka elewacji budynków i dachów – odpowiednio według §7 pkt 5,

f) kąt nachylenia połaci dachowych: ustala się dachy płaskie do 12°,

g) dopuszcza się zagospodarowanie dachów jako zieleni urządzonej ogólnodostępnej,

h) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- dla ogrodzeń obowiązują ustalenia § 7 pkt 2, przy czym ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wewnątrz terenu,
- dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 3,

- dla sytuowania tablic, urządzeń reklamowych i znaków informacyjno-plastycznych obowiązują ustalenia § 7 pkt 4;

- 4) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** w związku z położeniem terenu w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej A obowiązują ustalenia §9 pkt 2;
- 5) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:** nie określa się;
- 6) **szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** nie określa się;
- 7) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**
  - a) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych,
  - b) obsługa komunikacyjna z dróg 2KD-D – ul. Spółdzielczej, KD-L – ul. Kościuszki i ul. Spółdzielczej poza obszarem planu;
- 8) **obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z §12 ust. 1 i 2;
- 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 oraz dopuszcza się obiekty tymczasowe służące realizacji funkcji sportowo - rekreacyjnej, wystawienniczej i kulturowej;
- 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%.

**§ 21.** Dla terenu drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonego na rysunku planu symbolem **KD-L** ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
  - a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej,
  - b) przeznaczenie towarzyszące: chodniki, zieleń urządzona,
  - c) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody, wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - a) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8,
  - b) w granicach planu część drogi KD-L – szerokość pasa drogowego zmienna zgodnie z rysunkiem planu od 6 m do 7 m,
  - c) przekrój 1x2 – jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu,
  - d) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla dróg/ulic lokalnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy: 6,5 m,
  - f) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
    - zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych,
    - dla ogrodzeń obowiązują ustalenia § 7 pkt 2, przy czym ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wewnątrz terenu KD-L,
    - dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 3,
  - g) dopuszcza się miejsca do parkowania i ścieżki rowerowe,
  - h) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych;
- 3) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** w związku z położeniem terenu w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej A obowiązują ustalenia §9 pkt 2,

- 4) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem: nie określa się;**
- 5) **obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z §12 ust.1 i 2;
- 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%.**

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

**1) przeznaczenie terenu:**

- a) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy dojazdowej,
- b) przeznaczenie towarzyszące: chodniki, zieleń urządzona,
- c) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą;

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

- a) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8,
- b) szerokość pasa drogowego– zgodnie z rysunkiem planu:
  - dla drogi 1 KD-D ul. Harcerska - zmienna od 7 m do 10,4 m oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - dla drogi 2 KD-D ul. Spółdzielcza - zmienna od 8,8 m do 10 m oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- c) przekrój 1x2 – jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu,
- d) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi dojazdowej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
- e) maksymalna wysokość zabudowy: 6,5 m,
- f) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
  - dla ogrodzeń obowiązują ustalenia § 7 pkt 2, przy czym ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wewnątrz terenów KD-D,
  - dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 3,
  - zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych,
  - obowiązują odpowiednio ustalenia według § 10,
- g) dopuszcza się miejsca do parkowania i ścieżki rowerowe,
- h) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych;

**3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

- a) w związku z położeniem terenu 1KD-D i 2KD-D w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej A obowiązują ustalenia §9 pkt 2,
- b) dla części terenu 1KD-D i 2KD-D w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obszarów archeologicznych i nawarstwień historycznych obowiązują ustalenia §9 pkt 3;

**4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem: nie określa się;**

- 5) **obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 12 ust.1 i 2;

- 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%.

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

**1) przeznaczenie terenu:**

- a) przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna,
- b) przeznaczenie towarzyszące: chodniki, miejsca do parkowania,
- c) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą;

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

- a) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających - 6 m oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- c) przekrój – jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu,
- d) minimalna szerokość pasa ruchu – 1,5 m,
- e) maksymalna wysokość zabudowy: 6,5 m,
- f) zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych,
- g) zakaz realizacji ogrodzeń wewnątrz terenu KDW;
- h) obowiązują odpowiednio ustalenia według § 10;

**3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

- a) w związku z położeniem terenu w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej A obowiązują ustalenia §9 pkt 2,
- b) dla części terenu KDW w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obszarów archeologicznych i nawarstwień historycznych obowiązują ustalenia §9 pkt 3;

**4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem: nie określa się;**

**5) obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 12 ust.1 i 2;

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

**§ 24.** Dla terenów ciągów pieszych oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KD-P** i **2KD-P**, ustala się:

**1) przeznaczenie terenu:**

- a) przeznaczenie podstawowe: ciąg pieszy,
- b) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, komunikacja kołowa;

**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) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu:
  - dla terenu 1KD-P – zmienna od 2,5 m do 6 m,

- dla terenu 2KD-P – 4 m oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) na terenie 1KD-P wyznacza się powierzchnię komunikacji do specjalnego opracowania – ustalenia według § 7 pkt 6,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy: 6,5 m,
  - e) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
    - dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 3,
    - dla sytuowania tablic, urządzeń reklamowych i znaków informacyjno-plastycznych obowiązują ustalenia § 7 pkt 4,
    - zakaz realizacji ogrodzeń,
    - obowiązują odpowiednio ustalenia według § 10;
  - f) na terenie 1KD-P dopuszcza się komunikację kołową wyłącznie w zakresie obsługi terenów przyległych,
  - g) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**
- a) w związku z położeniem terenów 1KD-P i 2KD-P w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej A obowiązują ustalenia §9 pkt 2,
  - b) dla części terenu 1KD-P i terenu 2KD-P w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obszarów archeologicznych i nawarstwień historycznych obowiązują ustalenia §9 pkt 3;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem: nie określa się;**
- 5) obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z § 12 ust. 1 i 2;**
- 6) określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 1%.**

#### **Rozdział 4.**

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

**§ 25.** Z dniem wejścia w życie planu, na obszarze objętym niniejszym planem, tracą moc obowiązującą ustalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w mieście Grodzisk Mazowiecki – Jednostka „A” przyjętego uchwałą Nr 310/2008 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 25 czerwca 2008 r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego Nr 181 z dnia 23 października 2008 r. poz. 6472 zmienionego uchwałą Nr 335/2008 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 24 września 2008 r. w sprawie zmian w uchwale Nr 310/2008 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 25 czerwca 2008 r. w sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w mieście Grodzisk Mazowiecki -Jednostka „A” opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego Nr 196 z dnia 18 listopada 2008 r. poz. 7175.

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

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej

**Joanna Wróblewska**

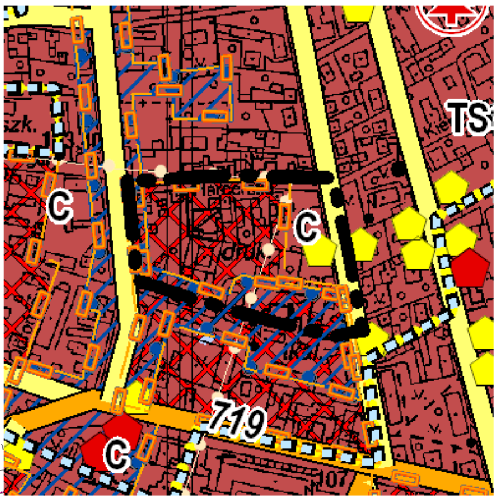
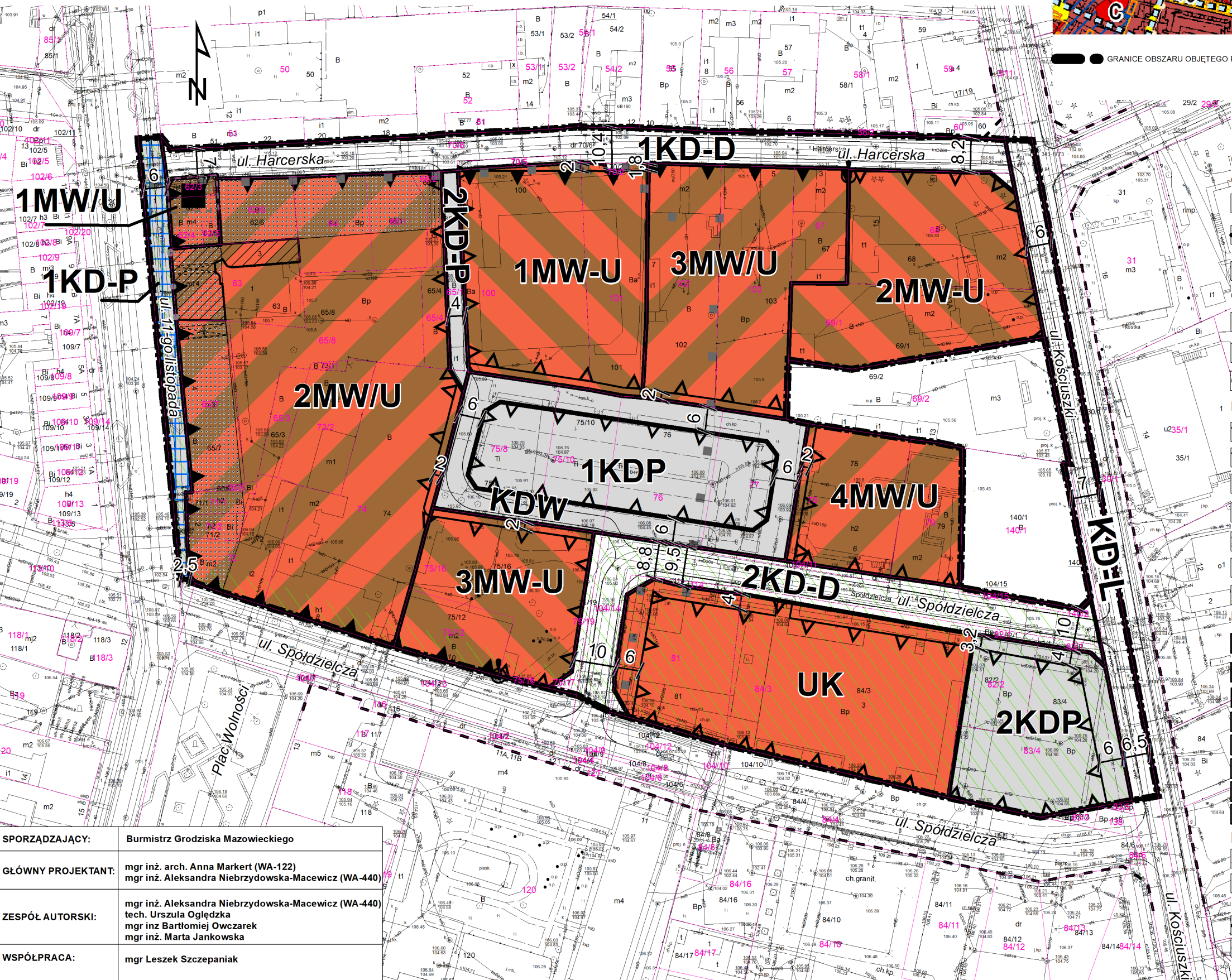


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA CZĘŚCI TERENU MIASTA GRODZISK MAZOWIECKI  
JEDNOSTKA A1 - ETAP II  
RYSUNEK PLANU  
SKALA 1 : 1 000

WYRYS Z RYSUNKU STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GRODZISK MAZOWIECKI  
UCHWAŁA NR 588/2010 RADY MIEJSKIEJ W GRODZISKU MAZOWIECKIM Z DNIA 3 MARCA 2010 R. Z POŻN. ZM.

ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR 450/2021  
RADY MIEJSKIEJ  
W GRODZISKU MAZOWIECKIM  
Z DNIA 27 STYCZNIA 2021 R.

0 50 100 Metrów



- LEGENDA**  
**USTALENIA STUDIUM**
- KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY - OBSZARY ROZWOJOWE
  - OBZASY LOKALIZACJI OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m<sup>2</sup> W TYM USŁUG KOMERCYJNYCH, BIUROWYCH.
  - OBZASY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ
  - GRANICE OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH REHABILITACJI, REWITALIZACJI LUB REKULTYWACJI
  - REWITALIZACJI
  - POLITYKA PRZESTRZENNA
  - OBZASY OBYWĄTKOWEGO SPORZĄDZENIA MPZP
  - TERENY ZURBANIZOWANE - KATEGORIE PRZEZNACZENIA TERENÓW
  - TERENY ZABUDOWANE
  - C - WIELOFUNKCYJNE TERENY ZABUDOWY CENTRUM
  - OZNACZENIA INFORMACYJNE OGRANICZENIA WYNIKAJĄCE Z ISTNIEJĄCYCH UWARUNKOWAŃ ORAZ PRZEPISÓW ODRĘBNYCH W ZAKRESIE OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW
  - OBIEKTY I OBSZARY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
  - OBIEKTY I OBSZARY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
  - OBIEKTY WPISANE DO EVIDENCJI ZABYTKÓW
  - OBZASY OCHRONY
  - STREFA ŚCISŁEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
  - STREFA OCHRONY OBSZARÓW ARCHEOLOGICZNYCH I NAWARSTWIEN HISTORYCZNYCH
  - KOMUNIKACJA
  - UKŁAD KOMUNIKACJI DROGOWEJ
  - ISTNIEJĄCA DROGA (ULICA) ZBIORCZA
  - ISTNIEJĄCA DROGA (ULICA) LOKALNA

- LEGENDA**  
**OBOWIAZUJĄCE USTALENIA PLANU**
- GRANICE**
- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
  - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
  - ZWYMIAROWANE WZAJEMNE ODLEGŁOŚCI ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA
- OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW**
- GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ OBSZARÓW ARCHEOLOGICZNYCH I NAWARSTWIEN HISTORYCZNYCH
  - OBIEKT O CHARAKTERZE ZABYTKOWYM
  - ELEWACJA DO ZACHOWANIA
- 1 KSZTAŁTOWANIE ZABUDOWY, ELEMENTY KOMPOZYCJI PRZESTRZENNEJ**
- NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
  - OBOWIAZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
  - PUNKT ZMIANY RODZAJU LINII ZABUDOWY
  - DOMINANTA WYSOKOŚCIOWA WRAZ ZE STREFĄ DOPUSZCZALNEJ LOKALIZACJI
  - ZABUDOWA PIERZEWOWA
  - POWIERZCHNIE KOMUNIKACJI DO SPECJALNEGO OPRACOWANIA
  - OBZASY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ
- PRZEZNACZENIE TERENÓW**
- MW/U TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
  - MW-U TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ I USŁUG
  - UK TERENY USŁUG KULTURY
  - KDP TERENY PARKINGÓW
  - KD-L TERENY DROGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ
  - KD-D TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
  - KDW TERENY DROGI WEWNĘTRZNEJ
  - KD-P TERENY CIĄGÓW PIESZYCH
- INFORMACJE**
- 75/10 GRANICE DZIAŁEK, NUMERY DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH
  - PRZEJŚCIA I PRZEJAZDY BRAMOWE
- ELEMENTY UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO**
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE DRÓG POZA OBSZAREM PLANU
  - JEZDNI

|                    |                                                                                                                                            |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| SPORZĄDZAJĄCY:     | Burmistrz Grodziska Mazowieckiego                                                                                                          |
| GŁÓWNY PROJEKTANT: | mgr inż. arch. Anna Markert (WA-122)<br>mgr inż. Aleksandra Niebrzydowska-Maciewicz (WA-440)                                               |
| ZESPÓŁ AUTORSKI:   | mgr inż. Aleksandra Niebrzydowska-Maciewicz (WA-440)<br>tech. Urszula Ogłędzka<br>mgr inż. Bartłomiej Owczarek<br>mgr inż. Marta Jankowska |
| WSPÓŁPRACA:        | mgr Leszek Szczepaniak                                                                                                                     |



Załącznik nr 2  
Do uchwały Nr 450/2021  
Rady Miejskiej  
w Grodzisku Mazowieckim  
z dnia 27 stycznia 2021 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka A1 – etap II**

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.), Rada Miejska w Grodzisku Mazowieckim stwierdza, co następuje:

- 1) projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka A1 – etap II był wyłożony pięciokrotnie do publicznego wglądu,
- 2) do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu, po raz pierwszy w dniach od 28 stycznia 2013 r. do dnia 18 lutego 2013 r. w wyznaczonym nieprzekraczalnym terminie zgłaszania uwag do dnia 4 marca 2013 r. nikt nie złożył uwag, w tym do etapu II,
- 3) do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu, po raz drugi, w dniach od 27 stycznia 2020 r. do 17 lutego 2020 r. w wyznaczonym terminie zgłaszania uwag, czyli do 2 marca 2020 r. pięć podmiotów złożyło dwadzieścia sześć uwag. Burmistrz nie uwzględnił 12 uwag, w tym w części sześć uwag i w całości sześć uwag. Dyskusja publiczna odbyła się 10 lutego 2020 r.,
- 4) do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu, po raz trzeci, w dniach od 29 czerwca 2020 r. do 20 lipca 2020 r. w wyznaczonym terminie zgłaszania uwag, czyli do 3 sierpnia 2020 r. jeden podmiot złożył pięć uwag. Trzy uwagi nie zostały uwzględnione przez Burmistrza w całości, a jedna uwaga w części. Dyskusja publiczna odbyła się 6 lipca 2020 r.



5) do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu, po raz czwarty w dniach od 17 września 2020 r. do 8 października 2020 r. w wyznaczonym terminie zgłaszania uwag, czyli do 22 października 2020 r. jeden podmiot złożył dwie uwagi. Uwagi te nie zostały uwzględnione przez Burmistrza. Dyskusja publiczna odbyła się 21 września 2020 r.

6) do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu, po raz piąty, w dniach od 10 grudnia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r. w wyznaczonym terminie zgłaszania uwag, czyli do 14 stycznia 2021 r. nie złożono uwag. Dyskusja publiczna odbyła się 14 grudnia 2020 r.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293, 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 |                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------------------------------------|-----------------------|
|                                                                                                                                                                                | nr uwagi wg Rozstrzygnięcia |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |             |                                          |                                        | Uwaga uwzględniona                                 | Uwaga nieuwzględniona | Uwaga uwzględniona                                     | Uwaga nieuwzględniona |
| 1                                                                                                                                                                              | 2                           | 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 4           | 5                                        | 6                                      | 7                                                  | 8                     | 9                                                      | 10                    |
| <b>Drugie wyłożenie do wglądu publicznego projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka A1 – etap II”</b> |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |             |                                          |                                        |                                                    |                       |                                                        |                       |
| 1                                                                                                                                                                              | 24.02.2020 r.               | *osoby fizyczne                                                                                                                                                                                                                                                                                               | j.n.        | Obręb 24<br>Dz. ew. nr 69/1              | MN-U<br>(po uwzględnieniu uwag 2 MW-U) |                                                    |                       |                                                        |                       |
|                                                                                                                                                                                |                             | <b>1. Wnoszą o:</b><br>dopuszczenie możliwości rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy jednorodzinnej                                                                                                                                                                                                      |             |                                          |                                        |                                                    | +                     |                                                        | +                     |
|                                                                                                                                                                                |                             | <b>ad. 1. Uwagi nie uwzględnia się w całości.</b><br>Zmienia się przeznaczenie terenu wyłącznie na MW-U.<br>Zgodnie z orzecnictwem sądowo-administracyjnym nie ma jednak możliwości ustalania na jednym wydzielonym terenie dwóch wykluczających się funkcji, czyli zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej. |             |                                          |                                        |                                                    |                       |                                                        |                       |

|   |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |      |                                               |                                                    |  |   |  |   |
|---|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------|--|---|--|---|
| 2 | 24.02.2020 r. | *osoba fizyczna                                                                                                                                                                                                                                                                                    | j.n. | Obręb 24<br>Dz. ew. nr 68                     | MN-U<br>(po<br>uwzględnieniu<br>uwag 2 MW-<br>U)   |  |   |  |   |
|   |               | <b>2.1. Wnosi o:</b><br>dopuszczenie możliwości rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy jednorodzinnej                                                                                                                                                                                          |      |                                               |                                                    |  | + |  | + |
|   |               | <b>ad. 2.1 Uwagi nie uwzględnia się.</b><br>Zmienia się przeznaczenie terenu wyłącznie na MW-U. Zgodnie z orzecznictwem sądowo-administracyjnym nie ma jednak możliwości ustalania na jednym wydzielonym terenie dwóch wykluczających się funkcji, czyli zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej. |      |                                               |                                                    |  |   |  |   |
|   |               | <b>2.2. Wnosi o:</b><br>poprowadzenie linii rozgraniczającej drogi 1 KD-D ul. Harcerskiej po granicach działki nr ew. 68                                                                                                                                                                           |      |                                               |                                                    |  | + |  | + |
|   |               | <b>ad. 2.2. Uwagi nie uwzględnia się w zakresie:</b><br>wkreśla się narożne ścięcie granicy pasa drogowego czyli linii rozgraniczającej na skrzyżowaniu ul. Harcerskiej i Kościuszki 5,0 m x 5,0 m zgodnie z przepisem ustawy o drogach publicznych.                                               |      |                                               |                                                    |  |   |  |   |
| 3 | 26.02.2020 r  | *osoba prawna                                                                                                                                                                                                                                                                                      | j.n. | Obręb 24<br>Dz. ew. nr 75/16,<br>75/18, 75/12 | 1 MW-U<br>(po<br>uwzględnieniu<br>uwag 3 MW-<br>U) |  |   |  |   |
|   |               | <b>3.1. Wnosi o:</b><br>objęcie działek zabudową śródmiejską                                                                                                                                                                                                                                       |      |                                               |                                                    |  | + |  | + |
|   |               | <b>ad. 3.1. Uwagi nie uwzględnia się.</b><br>Uwaga bezprzedmiotowa. Cały obszar planu zaliczony jest do obszaru śródmieścia funkcjonalnego w strefie zabudowy śródmiejskiej i śródmiejskiej uzupełniającej. §7 pkt 7 projektu planu.                                                               |      |                                               |                                                    |  |   |  |   |
|   |               | <b>3.2. Wnosi o:</b><br>zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy do 16 m                                                                                                                                                                                                                         |      |                                               |                                                    |  | + |  | + |
|   |               | <b>ad. 3.2. Uwagi nie uwzględnia się.</b><br>Działki znajdują się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej A, ścisłego dawnego historycznie ukształtowanego centrum miasta i nie należy zagęszczać nadmiernie zabudowy.                                                                          |      |                                               |                                                    |  |   |  |   |

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |   |  |   |
|--|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---|--|---|
|  |  | Zabudowa istniejąca wokół działek ew. nr 75/16, 75/18, 75/12 wynosi 2 lub 3 kondygnacje maksymalnie 4 kondygnacje. Nie ma powodu do wprowadzania elementów podkreślających charakterystyczną nową zabudowę. Podniesienie zabudowy będzie dysonansem. Elementem istotnym podkreślającym charakter obszaru jest centrum kultury. Projektowana zabudowa mieszkaniowa stanowi element pierzei i powinna być kształtowana w nawiązaniu do sąsiedniej zabudowy. Wprowadza się wysokość zabudowy 13,0 m.                                    |  |   |  |   |
|  |  | <b>3.3. Wnosi o:</b><br>dopuszczenie usytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną w granicy działek o nr ew. 75/16, 75/12 z działką o nr ew. 74.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  | + |  | + |
|  |  | <b>ad. 3.3. Uwagi nie uwzględnia się.</b><br>Uwaga bezprzedmiotowa. W projekcie planu w § 7 pkt 1 lit. c ustalono: „ <i>dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy;</i> ”.                                                                                                                                                                                                                                                             |  |   |  |   |
|  |  | <b>3.4. Wnosi o:</b><br>umożliwienie realizacji wszelkiego rodzaju budynków na całej powierzchni działki                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  | + |  | + |
|  |  | <b>ad. 3.4. Uwagi nie uwzględnia się.</b><br>Uwaga bezprzedmiotowa. W ustaleniach planu zapisano powierzchnię biologicznie czynną na poziomie 1%, a linie zabudowy, z wyjątkiem nieprzekraczalnej linii zabudowy 2,0 m od drogi KDW, wrysowano wzdłuż granic działek. Nie można zabudować więcej niż w ustaleniach projektu planu.                                                                                                                                                                                                   |  |   |  |   |
|  |  | <b>3.5. Wnosi o:</b><br>umożliwienie sytuowania usług i handlu na wszystkich kondygnacjach budynków                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  | + |  | + |
|  |  | <b>ad. 3.5. Uwagi nie uwzględnia się w zakresie:</b><br>Uwaga bezprzedmiotowa w § 15 pkt 4 lit. a i b zapisano:<br>a) dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych z wbudowanymi usługowymi lokalami użytkowymi lub bez wbudowanych usługowych lokali użytkowych, z budynkiem usługowym wolno stojącym lub bez budynku usługowego wolno stojącego,<br>b) dopuszcza się realizację usług w formie wbudowanych usługowych lokali użytkowych lub budynków wolno stojących z wbudowanymi lokalami mieszkalnymi lub bez |  |   |  |   |

|                                                                                                                                                                          |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |      |                                    |                                        |  |   |  |   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------------------------------------|----------------------------------------|--|---|--|---|
|                                                                                                                                                                          |               | wbudowanych lokali mieszkalnych, w tym usługi handlu do 800 m2 powierzchni sprzedaży.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |      |                                    |                                        |  |   |  |   |
|                                                                                                                                                                          |               | <b>3.6. Wnosi o:</b><br>nieograniczenie kolorystyki elewacji i dachu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |      |                                    |                                        |  | + |  | + |
|                                                                                                                                                                          |               | <b>ad. 3.6. Uwagi nie uwzględnia się w zakresie:</b><br>Nie dopuszcza się wszystkich kolorów elewacji i dachów.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |      |                                    |                                        |  |   |  |   |
|                                                                                                                                                                          |               | <b>3.7. Wnosi o:</b><br>określenie ilości miejsc parkingowych w ilości 1 miejsce parkingowe na 4 mieszkania (lub nieokreślanie ilości miejsc parkingowych) oraz 1 miejsce parkingowe na 400 m <sup>2</sup> powierzchni handlowej/usługowej (lub nieokreślanie ilości miejsc parkingowych dla tych powierzchni)                                                                                                                                                            |      |                                    |                                        |  | + |  | + |
|                                                                                                                                                                          |               | <b>ad. 3.7. Uwagi nie uwzględnia się.</b><br>W projekcie planu przyjmuje się wskaźniki jak dla innych terenów oraz zgodnie z ustaleniami Studium. Rozstrzygnięcia sądowno-administracyjne wykluczają uwzględnienie uwagi.                                                                                                                                                                                                                                                 |      |                                    |                                        |  |   |  |   |
| 4                                                                                                                                                                        | 28.02.2020 r. | *osoba fizyczna                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | j.n. | Obręb 24<br>Dz. ew. nr 100,<br>101 | 3MW/U<br>(po uwzględnieniu uwag 1MW-U) |  |   |  |   |
|                                                                                                                                                                          |               | <b>4.1 Wnosi o:</b><br>dopuszczenie usług handlu do 1500 m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży gdy jeden lokal nie przekracza 800 m2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |      |                                    |                                        |  | + |  | + |
|                                                                                                                                                                          |               | <b>ad. 4.1. Uwagi nie uwzględnia się.</b><br>na terenie MW-U nie ustala się powierzchni sprzedaży w poszczególnych lokalach                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |      |                                    |                                        |  |   |  |   |
|                                                                                                                                                                          |               | <b>4.2. Wnosi o:</b><br>rezygnację z potrzeby realizowana miejsc parkingowych na działce (lub zmniejszenie współczynnika)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |      |                                    |                                        |  | + |  | + |
|                                                                                                                                                                          |               | <b>ad. 4.2. Uwagi nie uwzględnia się.</b><br>W projekcie planu przyjmuje się wskaźniki jak dla innych terenów oraz zgodnie z ustaleniami Studium. Rozstrzygnięcia sądowno-administracyjne wykluczają uwzględnienie uwagi. Miejsca do parkowania ze względu na położenie w centrum miasta muszą być realizowane na działkach budowlanych z dopuszczeniem na terenach dróg publicznych i parkingów. Ale nie w ul. Harcerskiej o szerokości 7 m w liniach rozgraniczających. |      |                                    |                                        |  |   |  |   |
| Trzecie wyłożenie do wglądu publicznego projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka A1 – etap II” |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |      |                                    |                                        |  |   |  |   |

| 1 | 05.09.2020<br>uwaga po<br>terminie | Osoba prawna*                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | j.n. | Obręb 24<br>Dz. ew. nr 75/16,<br>75/18, 75/12 | 3 MW-U |  |   |  |   |
|---|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------------------------------------------|--------|--|---|--|---|
|   |                                    | <b>1.1. Wnosi o:</b><br>usunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy ustalonej na 2 m od terenu drogi KDW, a nie od parkingu, ponieważ nie będzie można lokalizować „ewentualnych instalacji” i ograniczenia miejsc do parkowania                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |      |                                               |        |  | + |  | + |
|   |                                    | <b>ad.1.1. Uwagi nie uwzględnia się.</b><br>W projekcie planu w planie dopuszczono realizację zabudowy na terenie 3MW-U w granicy terenu od strony zachodniej, południowej i wschodniej. Odsunięcie zabudowy od terenu KDW jest ustalone dla wszystkich działek przylegających do tej drogi KDW. Ponieważ droga KDW ma jedynie szerokość 6 m, dla zachowania ładu przestrzennego oraz bezpieczeństwa odsunięto zabudowę na minimum 2 m.<br>Dla wyjaśnienia uzupełnia się odpowiednio ustalenia § 12 ust. 1 pkt 2 lit. d w brzmieniu: „d) o ile nieprzekraczalne lub obowiązujące linie zabudowy nie przebiegają w liniach rozgraniczających dróg (granicach pasa drogowego) dopuszczenie lokalizowania infrastruktury technicznej poza terenami dróg, w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą terenu”.<br>Teren 3MW-U położony jest w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej A i wymagane jest zachowanie minimum ładu przestrzennego. Ład przestrzenny kreowany jest również poprzez ograniczenie nadmiernego zagęszczania zabudowy.<br>Uwaga o ograniczeniu powierzchni parkingu podziemnego jest bezpodmiotowa, ponieważ w § 4 ust. 1 pkt 2 lit. b planu ustalono „poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy mogą być lokowane części podziemne budynków”. Oczywiście, o ile ta nieprzekraczalna linia zabudowy nie pokrywa się z linią rozgraniczającą drogi lub granicą obszaru objętego planem. |      |                                               |        |  |   |  |   |
|   |                                    | <b>1.2. Wnosi o:</b><br>dopuszczenie usług na parterze i drugiej kondygnacji.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |      |                                               |        |  | + |  | + |
|   |                                    | <b>ad. 1.2. Uwagi nie uwzględnia się.</b><br>Uwaga bezprzedmiotowa. W projekcie planu dla terenu 3MW-U nie wprowadzano ograniczeń dla lokowania usług w budynku wielorodzinnym, patrz § 17 pkt 4 lit. a i b.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |      |                                               |        |  |   |  |   |
|   |                                    | <b>1.3. Wnosi o:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |      |                                               |        |  | + |  | + |

|                                                                                                                                                                                 |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |      |                                               |        |  |   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------------------------------------------|--------|--|---|
|                                                                                                                                                                                 |               | dopuszczenie dla terenu 3MW-U zabudowy śródmiejskiej                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |      |                                               |        |  |   |
|                                                                                                                                                                                 |               | <b>ad. 1.3. Uwagi nie uwzględnia się.</b><br>Uwaga bezprzedmiotowa. W § 7 pkt 7 planu ustalono:<br>„ustala się, że teren planu zalicza się do obszaru śródmieścia funkcjonalnego w strefie zabudowy śródmiejskiej i śródmiejskiej uzupełniającej w rozumieniu przepisów odrębnych.”<br>Należy podkreślić, że ww. ustalenie było zamieszczone w projekcie planu wyłożonym do wglądu publicznego w lutym-marcu 2020 r.                                                                                                           |      |                                               |        |  |   |
|                                                                                                                                                                                 |               | <b>1.4. Wnosi o:</b><br>określenie ilości miejsc parkingowych lub możliwości ich zbilansowania do uzyskania pozwolenia na budowę.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |      |                                               | +      |  | + |
|                                                                                                                                                                                 |               | <b>ad. 1.4. Uwagi nie uwzględnia się.</b><br>W projekcie planu przyjmuje się wskaźniki zgodnie z ustaleniami Studium. Nie można nie ustalać wskaźników dla miejsc parkingowych.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |      |                                               |        |  |   |
| <b>Czwarte wyłożenie do wglądu publicznego projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka A1 – etap II”</b> |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |      |                                               |        |  |   |
| 1                                                                                                                                                                               | 21.10.2020 r. | Osoba prawna*                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | j.n. | Obręb 24<br>Dz. ew. nr 75/16,<br>75/18, 75/12 | 3 MW-U |  |   |
|                                                                                                                                                                                 |               | <b>1.1. Wnosi o:</b><br>zwiększenie wskaźnika intensywności zabudowy do 4. Działki położone są na terenie zabudowy śródmiejskiej charakteryzującej się zgrupowaniem intensywnej zabudowy na obszarze funkcjonalnego śródmieścia. Jest to najbardziej reprezentacyjna część miasta, która powinna być podkreślona i uwydatniona przez charakterystyczną, dominującą zabudowę. Podniesienie wysokości projektowanego budynku do 4 pełnych kondygnacji nie wpłynie na jakość dostępu do światła dziennego do sąsiednich budynków. |      |                                               | +      |  | + |
|                                                                                                                                                                                 |               | <b>ad. 1.1. Uwagi nie uwzględnia się.</b><br>W projekcie planu przyjmuje się wskaźniki zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium, gdzie wskaźnik intensywności zabudowy dla tego terenu dopuszczony jest w zakresie: 0,1-3,5. Dla danego terenu ustalono w projekcie planu maksymalny wskaźnik dopuszczony w Studium tj. 3,5.                                                                                                                                                                                               |      |                                               |        |  |   |
|                                                                                                                                                                                 |               | <b>1.2. Wnosi o:</b><br>nieograniczanie powierzchni usług i handlu w budynkach na                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |      |                                               | +      |  | + |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|--|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  | działkach o nr ew. 75/16, 75/18 i ewentualnie 75/12 zlokalizowanych przy ul. Spółdzielczej 10 (w Warunkach Zabudowy dla tych działek do przetargu na zakup w/w nieruchomości nie było takiego ograniczenia - planujemy powierzchnie usług handlu na Parterze i I Piętrze (oraz ewentualne usługi na pozostałych kondygnacjach). |  |  |  |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  | <b>ad. 1.2. Uwagi nie uwzględnia się.</b><br>Uwaga bezprzedmiotowa. W projekcie planu dla terenu 3MW-U nie wprowadzano ograniczeń dla lokowania usług i usług handlu w budynku wielorodzinnym, patrz § 17 pkt 4 lit. a i b. Dla usług handlu ograniczono tylko powierzchnię sprzedaży do 1500 m <sup>2</sup> .                  |  |  |  |  |
| <p><i>* Wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (tj. Dz.U. z 2019 r. poz. 1781) oraz art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej (tj. Dz.U. z 2019 r. poz. 1429).</i></p> |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |  |  |

Załącznik Nr 3  
do Uchwały Nr 450/2021  
Rady Miejskiej w  
Grodzisku Mazowieckim  
z dnia 27 stycznia 2021 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 A1 – etap II.

Na podstawie art. 20 ust. 1 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293 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 A1 – etap II”.

#### § 1.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 713 z późn. zm.) stanowią zadania własne gminy.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka A1 – etap II, obejmują:
  - 1) traktowane jako zadania wspólne inwestycje na wyznaczonych w planie terenach, w tym prowadzenie robót budowlanych obejmujących rozbudowę infrastruktury technicznej;
  - 2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w lub poza liniami rozgraniczającymi (granicami pasa drogowego) dróg publicznych KD-D, KD-L, w granicach drogi wewnętrznej KDW, terenów parkingów KDP oraz ciągów pieszych KD-P, w tym prowadzenie robót budowlanych obejmujących drogę, infrastrukturę techniczną i zieleni;

#### § 2.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to realizacja robót budowlanych obejmujących:
  - 1) gminne drogi, ulice, mosty, place oraz organizację ruchu drogowego;
  - 2) wodociągi i zaopatrzenie w wodę;
  - 3) kanalizacje, usuwanie i oczyszczanie ścieków komunalnych;
  - 4) utrzymanie czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych;
  - 5) wysypiska i unieszkodliwianie odpadów komunalnych;
  - 6) zaopatrzenie w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.
2. Infrastruktura techniczna w obszarze planu oraz w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru planu jest już zrealizowana i może w zależności od potrzeb podlegać rozbudowie, przebudowie lub modernizacji.



3. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to: realizacja robót budowlanych obejmujących drogi KD-L, KD-D, KDW, parkingi KDP oraz ciągi piesze KD-P, w tym realizacja sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i oświetlenia w tych terenach.

### § 3.

Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi, ustaw: Prawo budowlane, o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnym, o gospodarce komunalnej i ochronie 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 (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1219, z późn. zm.), o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu;
- 3) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w przepisach ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 833 z późn. zm.);
- 4) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 2 odbywać się będzie na podstawie umowy zainteresowanych stron.

### § 4.

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t. j. Dz. U. z 2019 r., poz. 869 z późn. zm.) przy czym;

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

### § 5.

1. Zadania z zakresu realizacji robót budowlanych przy drogach gminnych finansowane będą z budżetu gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.
2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 2028, z późn. zm.) na podstawie wieloletnich programów inwestycyjnych.
3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie przepisów ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 833 z późn. zm.).

Załącznik Nr 4  
do Uchwały Nr 450/2021  
Rady Miejskiej w Grodzisku  
Mazowieckim  
z dnia 27 stycznia 2021 r.

**[http://pobierz.grodzisk.pl/www/plan2/gml/94\\_gml\\_Jednostka\\_A1\\_etap\\_II.xml](http://pobierz.grodzisk.pl/www/plan2/gml/94_gml_Jednostka_A1_etap_II.xml)**

**Dane przestrzenne tworzone dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka A1 – etap II**

W związku z art. 67a, 67c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293, z późn. zm.) dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka A1 – etap II to zbiór uwzględniający zakres informacyjny, strukturę, format i rozdzielczość przestrzenną danych gromadzonych w zbiorach oraz zakres informacyjny i strukturę metadanych infrastruktury informacji przestrzennej w zakresie zagospodarowania przestrzennego.