



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 14 kwietnia 2021 r.

Poz. 3344

UCHWAŁA NR 477/2021 RADY MIEJSKIEJ W GRODZISKU MAZOWIECKIM

z dnia 24 lutego 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka D1 – etap IV

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.¹⁾) 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.²⁾) 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.³⁾) oraz na podstawie uchwały Nr 263/2011 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 28 grudnia 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka D1, zmienionej uchwałą Nr 84/2015 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 4 lutego 2015 r. oraz uchwałą Nr 519/2017 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 29 marca 2017 r., stwierdzając brak naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodzisk Mazowiecki” uchwalonego uchwałą Nr 588/2010 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 3 marca 2010 r. zmienionego uchwałą Nr 337/2012 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 22 maja 2012 r. uchwałą 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 D1 – etap IV, zwany dalej planem, obejmujący obszar, którego granice wyznacza się na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, a które przebiegają po:

- 1) **od północy** – północną granicą obrębu ewidencyjnego 36 do punktu wyznaczonego na tej granicy przez prostą stanowiącą przedłużenie wschodniej granicy dz. ew. nr 70/1 z obr. 36;
- 2) **od wschodu** – od punktu wyznaczonego na tej granicy przez prostą stanowiącą przedłużenie wschodniej granicy dz. ew. nr 70/1 z obr. 36 z przejściem przez dz. ew. nr 58/1 i dalej w kierunku południowym po wschodnich granicach dz. ew. nr 70/1, 70/4, 70/5, 70/6, 70/7, 42, 47/11, 47/10, 47/9, 47/8, 47/7, 47/6, 47/12, 47/13, 47/15, 47/14 z przejściem prostym przez dz. ew. nr 35/5 i 35/7 do punktu wyznaczonego na granicy obrębu 36 i 48;
- 3) **od południa** – południową granicą obrębu 36 do południowo-zachodniego narożnika obrębu 36 stanowiącego południowo zachodni narożnik dz. ew. nr 35/7;

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

²⁾ zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2020 r. poz. 471,782, 1086, 1378 oraz Dz.U. z 2021 r., poz. 11

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

4) od zachodu – zachodnią granicą obrębu ew. 36.

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) granice pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV;
- 5) rowy do skanalizowania lub likwidacji;
- 6) napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV do przesunięcia i skablowania;
- 7) napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV z dopuszczeniem skablowania;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 9) obiekt wpisany do ewidencji zabytków;
- 10) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem wyróżniający go spośród innych terenów lub tylko symbolem literowym;

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

- 1) aleję pomnik przyrody wraz ze strefą ochrony 15 m;
- 2) strefę ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy konturu lasu.

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

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

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska 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) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 14) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 15) 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;
- 16) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

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

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

§ 4. 1. Ilekroć w planie jest mowa o:

- 1) **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,
 - c) wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 1,5 m, takich części budynków, jak: balkony, werandy, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszenia dachu, schody zewnętrzne, rampy,
 - d) obiektów małej architektury,
 - e) parterowych portierni,
 - f) infrastruktury technicznej,
 - g) miejsc do parkowania, dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu;
- 2) **małym obiekcie handlowym** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany o funkcji handlowo-usługowej, posiadający maksymalnie jedną kondygnację nadziemną o powierzchni użytkowej do 35 m²;
- 3) **pomnikach przyrody** – należy przez to rozumieć podlegającą ochronie aleję drzew (grabów pospolitych) o długości 65 m, ustanowioną Rozporządzeniem nr 20 Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 lipca 2009 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody położonych na terenie powiatu grodziskiego Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego nr 124 poz. 3635;
- 4) **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;

- 5) **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);
- 6) **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 przeznaczenie zajmuje co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej;
- 7) **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 przeznaczenie zajmuje nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 8) **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;
- 9) **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, oraz jeżeli ustalenia dla terenów tak stanowią z obiektami handlowymi o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², z zakazem lokowania: składowisk opału i odpadów, złomowisk;
- 10) **zabudowie bliźniaczej** – należy przez to rozumieć dwa budynki mieszkalne jednorodzinne (dwa segmenty) rozdzielone ścianami oddzielenia przeciwpożarowego z dylatacją pomiędzy nimi i pozostałych elewacjach usytuowanych swobodnie;
- 11) **liniach rozgraniczających dróg** – należy przez to rozumieć granice pasów drogowych, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 12) **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, które należy rozumieć w brzmieniu obowiązującym w dniu podjęcia niniejszej uchwały.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach z zielenią o charakterze leśnym – oznaczone na rysunku planu symbolem **MNL**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług – oznaczone na rysunku planu symbolem **MN-U**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług – oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U**;
- 4) tereny usług, w tym usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² – oznaczony na rysunku planu symbolem **U/UC**;
- 5) tereny dróg wewnętrznych – oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**;

- 6) teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego – oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-GP**;
- 7) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej – oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-Z**;
- 8) teren drogi publicznej klasy lokalnej – oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-L**;
- 9) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-D**.

2. Terenami inwestycji celu publicznego są tereny dróg publicznych: klasy głównej ruchu przyspieszonego **KD-GP**, klasy zbiorczej **KD-Z**, klasy lokalnej **KD-L** oraz dróg publicznych klasy dojazdowej **KD-D**.

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 (granice pasa drogowego): drogi publicznej klasy zbiorczej 2KD-Z, drogi publicznej klasy lokalnej KD-L oraz dróg publicznych klasy dojazdowej 1KD-D i 2KD-D jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

4. Określa się linie rozgraniczające terenów (granice pasa drogowego) dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego KD-GP oraz klasy zbiorczej 1KD-Z jako granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

5. Ustala się odpowiednio uwzględnianie ustaleń ogólnych planu 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 1 ustala się lokalizowanie nowych budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zlokalizowanej poza wyznaczonymi liniami zabudowy. Dopuszcza się roboty budowlane i remonty, nadbudowę, przebudowę, rozbudowę (nie obejmującą powiększenia powierzchni zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej tej części istniejącej zabudowy, która usytuowana jest w pasie terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi, a nieprzekraczalną linią zabudowy). W przypadku wymiany budynków należy uwzględniać nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - c) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy sąsiedniej działki budowlanej dla zabudowy zbliżonej lub w odległości 1,5 m od tej granicy, z uwzględnieniem przepisów odrębnych, wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz stref ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy konturu lasu,
 - d) dopuszcza się sytuowanie zabudowy w odległości nie mniejszej niż 6 m od granicy działki drogi wewnętrznej nie wyznaczonej na rysunku planu lub 4 m od granicy sięgacza,
 - e) dopuszcza się cofnięcie zabudowy w głąb działki i odsunięcie od nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej wzdłuż linii rozgraniczających dróg (granice pasa drogowego);
- 2) dopuszcza się lokalizowanie nowej zabudowy na działkach budowlanych wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów;
- 3) dla istniejącej zabudowy, której funkcja różni się od przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego ustalonego planem, dopuszcza się wyłącznie remonty i przebudowę z zachowaniem wskaźników zagospodarowania terenu ustalonych planem;
- 4) jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, w ramach ustalonego planem przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja obiektów i urządzeń budowlanych zapewniających

prawidłowe funkcjonowanie poszczególnych nieruchomości lub całości terenu, w szczególności: uzbrojenia technicznego działki, zbiorników bezodpływowych, zbiorników retencyjnych na wody deszczowe, studni oraz innych niezbędnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej jak również hydrantów, dojeżdż i dojazdów, ścieżek rowerowych, parkingów, miejsc do parkowania, garaży, budynków gospodarczych, miejsc i obiektów czasowego gromadzenia odpadów (śmieci), tablic i urządzeń reklamowych, ogrodzeń, małej architektury oraz zieleni towarzyszącej – z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz przepisów niniejszego planu;

5) ustala się następujące zasady i warunki sytuowania ogrodzeń:

- a) ustala się realizację ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg z uwzględnieniem odległości od gazociągów średniego ciśnienia wynoszącej nie mniej niż 0,5 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 przeszła (nie dotyczy ogrodzeń z wypełnieniem z drewna), cokół pełny maksymalnie do wysokości 0,6 m nad poziom terenu;

6) ustala się następujące zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury:

- a) jako obiekty małej architektury dopuszcza się, w szczególności: figurki, krzyże, pojemniki z zielenią, murki, ławki, elementy placów zabaw, miejsca lub obudowy na pojemniki na śmieci i trzepaki,
- b) realizacja obiektów małej architektury z uwzględnieniem określonego w planie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej,
- c) ustala się zakaz sytuowania obiektów małej architektury w liniach rozgraniczających (granicy pasa drogowego) drogi KD-GP;

7) ustala się następujące zasady i warunki sytuowania tablic, urządzeń reklamowych i znaków informacyjno-plastycznych:

- a) nie dopuszcza się urządzeń i tablic reklamowych oraz znaków informacyjno-plastycznych o ekspozycji dynamicznej,
- b) za wyjątkiem reklam remontowo-budowlanych nie dopuszcza się urządzeń i tablic reklamowych oraz znaków informacyjno-plastycznych:
 - w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych i tablic z nazwami ulic lub w sposób utrudniający ich odczytanie,
 - na barierkach oddzielających jezdnie i przystanki,
 - na ażurowych balustradach balkonów i tarasów,
- c) nie dopuszcza się urządzeń i tablic reklamowych:
 - na terenach urządzonej zieleni ulicznej,
 - instalowanych w sposób ograniczający widoczność z kamer wizyjnych monitoringu miejskiego,
 - w linii rozgraniczającej (na granicy pasa drogowego) drogi KD-GP oraz pomiędzy liniami rozgraniczającymi tej drogi (pomiędzy granicami pasa drogowego),
- d) ustala się minimalne odległości pomiędzy wolnostojącymi urządzeniami i tablicami reklamowymi oraz elementami informacji wizualnej:
 - co najmniej 30 m od innych wolnostojących urządzeń i tablic reklamowych, 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,
 - z wyjątkiem drogi KD-GP, co najmniej 2,5 m od krawężników jezdni,
- e) dopuszcza się wolnostojące urządzenia i tablice reklamowe o powierzchni do 9 m²,
- f) na powierzchni ekspozycyjnej wolnostojących urządzeń i tablic reklamowych dopuszcza się umieszczenie tylko jednej reklamy,
- g) urządzenie i tablica reklamowa oraz znak informacyjno-plastyczny nie może być wyższy (mierząc między rzędną terenu, a rzędną najwyższego elementu nośnika) niż dwie szerokości powierzchni ekspozycyjnej,
- h) dopuszcza się słupy ogłoszeniowo – reklamowe w formie walca z zadaszeniem o średnicy od 1,2 m do 1,6 m, o wysokości od 2,2 m do 2,7 m dla części ekspozycyjnej i maksymalnej wysokości nie przekraczającej 3,5 m,
- i) w zakresie urządzeń i tablic reklamowych na przystankach komunikacji miejskiej:
- dopuszcza się umieszczanie na wiacie przystanku komunikacji miejskiej urządzeń i tablic reklamowych o dwustronnej powierzchni ekspozycji o powierzchni nie większej niż 3 m², zajmujących nie więcej niż 50% powierzchni całkowitej ścian wiaty,
 - nie dopuszcza się urządzeń i tablic reklamowych na dachu wiaty,
- j) w zakresie urządzeń i tablic reklamowych na małych obiektach handlowych lub kioskach:
- dopuszcza się umieszczanie urządzeń i tablic reklamowych o powierzchni nie większej niż 3 m², o łącznej powierzchni nie większej niż 15% łącznej powierzchni ścian obiektu,
 - nie dopuszcza się stosowania urządzeń i tablic reklamowych wystających poza obrys ściany o więcej niż 15 cm,
 - nie dopuszcza się umieszczania tablic i urządzeń reklamowych na dachu obiektu,
 - maksymalna wysokość szyldu umieszczonego na attyce nie może przekraczać wysokości attyki,
- k) 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 nierównoległe 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,
- l) w zakresie szyldów ustala się:
- szyldy na budynkach dopuszcza się wyłącznie w obrębie kondygnacji parteru, przy czym łączna powierzchnia tych szyldów na danej ścianie nie może przekraczać wielkości 1/10 powierzchni ściany w obrysie parteru,
 - szyldy umieszczane obok siebie na jednej ścianie powinny mieć w zależności od układu skoordynowaną wysokość lub szerokość,
 - dopuszcza się szyldy semaforowe o powierzchni ekspozycyjnej nie przekraczającej 3,5 m² i wysięgu nie większym niż 120 cm,
 - na każde 20 metrów długości ściany dopuszcza się umieszczenie tylko jednego szyldu semaforowego,

- na jednym wolnostojącym urządzeniu reklamowym 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;

8) określa się kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów:

- a) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków na działce budowlanej: nakazuje się stosowanie odcieni elewacji spośród kolorów: beżowego, kremowego, żółtego, brązowego oraz dachów spośród kolorów: grafitowego, brązowego i 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,
- c) dopuszcza się przeszklenia elewacji budynku oraz płytki ceramiczne – klinkierowe,
- d) zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin typu siding, płytek glazury lub blachy falistej,
- e) nakazuje się ujednolicenie (zharmonizowanie) kolorystyki pokryć dachów stromych budynków (powyżej 12°):
 - zlokalizowanych na jednej nieruchomości,
 - przylegających do siebie ścianami w istniejącej zabudowie bliźniaczej lub zblźniaczonej;

9) określa się geometrię dachów:

- a) ustala się dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu do 42° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych, a także dopuszcza się dachy płaskie do 12°; w zabudowie zblźniaczonej - bliźniaczej geometria dachu w obu segmentach powinna być jednolita – zharmonizowana (kąt nachylenia),
- b) dopuszcza się stosowanie rozwiązań niestandardowych, jak kopuły i dachy sferyczne dla obiektów usług,
- c) przy rozbudowie i nadbudowie istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii dachu w przypadku gdy forma i geometria dachu istniejącej zabudowy jest inna niż ustalona planem.

§ 8. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody:

- 1) w celu ochrony środowiska, przyrody, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz zachowania zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, wszelka działalność usługowa nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych norm w zakresie emisji szkodliwych substancji, promieniowania elektromagnetycznego, hałasu, wibracji poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny oraz nie może przekraczać na tej granicy norm dopuszczalnych w tym zakresie dla funkcji określonych w terenach lub obiektach sąsiednich, a w przypadku zlokalizowania lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym – poza lokalem, w którym jest prowadzona ta działalność;
- 2) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi, zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w tym także w zakresie łączności publicznej;
- 3) zakazuje się lokalizacji inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem: terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami: KD-Z, KD-L, KD-D, KD-GP dróg wewnętrznych, 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 usług zaliczonych do 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;

- 5) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji sanitarnej, a z powierzchni utwardzonych komunikacji należy zapewnić odpowiednie ich podczyszczenie w urządzeniach osadnikowych, jeżeli zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu ochrony wód wymagają oczyszczenia;
- 6) określa się zasięg potencjalnego oddziaływania komunikacji kołowej dróg: KD-GP, KD-Z, KD-L, KD-D, a także niepublicznych dróg wewnętrznych pomiędzy skrajną krawędzią jezdni, a ustaloną w planie linią zabudowy;
- 7) przyjmuje się odpowiednie rodzaje przeznaczenia dla poszczególnych rodzajów terenów, dla których obowiązują wartości dopuszczalne poziomów hałasu w środowisku określone w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska 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;
- 8) zgodnie z ustaleniami dla terenów ustala się zachowanie minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej, na każdej działce budowlanej;
- 9) zakazuje się odprowadzania ścieków do ziemi i wód;
- 10) zakazuje się zmian poziomu gruntu w stosunku do działek sąsiednich oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu wód opadowych, ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
- 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) oznacza się pomnik przyrody – aleję drzew (grabów pospolitych) o długości 65 m na działce przy ul. Topolowej 14. Wokół drzew pomników przyrody określa się 15 m strefę ochronną; w strefie ochronnej wokół drzew pomników przyrody obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody oraz przepisy Rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 3;
- 13) 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. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: oznacza się na rysunku planu budynek wpisany do ewidencji zabytków na działce ul. Topolowa 12 oraz ustala się:

- 1) nakaz zachowania obiektu, zachowania wymiarów otworów okiennych i drzwiowych oraz stolarki, jak również innych detali wystroju architektonicznego, zakaz nadbudowy;
- 2) dopuszczenie rozbudowy z jednoczesnym zachowaniem odrębności obiektu zabytkowego w stosunku do części dobudowanych;
- 3) obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczące postępowania z zabytkami w procesie budowlanym.

§ 10. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- 2) minimalna powierzchnia działki – według ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem:
 - a) działek pod drogi,

- b) działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dla których minimalną powierzchnię działki ustala się na 1 m²;
- 3) minimalna szerokość frontu działki według ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dla których minimalny front działki ustala się na 1 m;
- 4) ustala się kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego dróg w zakresie 60° - 120° z wyjątkiem tworzenia trójkątów widoczności i placów do zawracania dla których dopuszcza się kąt w przedziale od 45° do 135°.

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

- 1) oznacza się na rysunku planu napowietrzną linię elektroenergetyczną 15kV oraz ustala warunki zagospodarowania i użytkowania obiektów wzdłuż linii (w granicy pasa technologicznego):
 - a) w pasie technologicznym (strefie potencjalnego oddziaływania promieniowania elektromagnetycznego po 5 m w każdą stronę licząc od osi napowietrznej linii) obowiązuje zakaz sytuowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz zakaz sadzenia drzew, natomiast realizacja pozostałych obiektów budowlanych, wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii, ustalonych przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się wykonywanie napraw, remontów i prac konserwacyjnych oraz odbudowę, rozbudowę, przebudowę linii elektroenergetycznej 15kV,
 - c) dopuszcza się skablowanie linii lub przesunięcie z zachowaniem pasa technologicznego,
 - d) w pasie technologicznym (strefie potencjalnego oddziaływania promieniowania elektromagnetycznego po 1 m na każdą stronę licząc od osi skablowanej linii) obowiązuje zakaz sytuowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz zakaz sadzenia drzew, natomiast realizacja pozostałych obiektów budowlanych, wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii, ustalonych w przepisach odrębnych,
 - e) ustala się skablowanie tej linii w okresie nie dłuższym niż 15 lat;
- 2) na terenach 1KD-Z, 2MN/U, 1KD-D, 3MN/U, 2KD-D i 4 MN/U oznacza się na rysunku planu napowietrzną linię elektroenergetyczną 110kV do skablowania i przesunięcia i wskazuje się tereny 3KDW i 2MNL jako tereny położone w strefie potencjalnego oddziaływania od ww. linii elektroenergetycznej 110kV do skablowania i przesunięcia oraz ustala warunki zagospodarowania i użytkowania obiektów wzdłuż linii (w pasie technologicznym) do czasu przesunięcia:
 - a) w strefie potencjalnego oddziaływania promieniowania elektromagnetycznego po 19 m w każdą stronę od osi linii obowiązuje zakaz sytuowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, natomiast realizacja pozostałych obiektów budowlanych, wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii, ustalonych w przepisach odrębnych,
 - b) zakazuje się sadzenia roślinności wysokiej pod linią 110 kV i w odległości 5,5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu tej linii,
 - c) ustala się przesunięcie i skablowanie ww. linii w okresie nie dłuższym niż 15 lat;
- 3) w oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy (konturu) lasu obowiązują przepisy odrębne w zakresie prawa budowlanego;
- 4) wyznacza się teren rowów do skanalizowania lub likwidacji oraz ustala się: odsunięcie zabudowy od osi skanalizowanego rowu na odległość, co najmniej 1,5 m.

§ 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 średniego i niskiego napięcia,
 - 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) dopuszczenie lokalizowania w terenach dróg publicznych, infrastruktury technicznej nie związanej z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu przy zachowaniu obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych,
 - d) dopuszczenie lokalizowania infrastruktury technicznej poza terenami dróg, w taki sposób, aby zminimalizować mogące wystąpić kolizje z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu, w szczególności w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą terenu,
 - e) projektowanie infrastruktury technicznej z uwzględnieniem docelowych parametrów technicznych umożliwiających obsługę przewidywanych użytkowników,
 - f) 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,
 - g) ustala się maksymalną wysokość obiektów infrastruktury technicznej – 12 m, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej.
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 o średnicy nie mniejszej niż 110 mm, zasilanej siecią wodociagową zlokalizowaną w ulicach w obszarze planu i siecią wodociagową zlokalizowaną w ulicach przylegających do obszaru planu,
 - b) zakaz realizacji nowych indywidualnych ujęć wody z wyjątkiem ujęć na cele przeciwpożarowe,
 - c) 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: grawitacyjnej przewodami o średnicy nie mniejszej niż 200 mm, rozdzielczej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm, grawitacyjno – tłocznej, ciśnieniowej o średnicy nie mniejszej niż 50 mm lokalizowanymi na terenie dróg w obszarze planu, do przewodu zbiorczego poza obszarem planu i dalej do oczyszczalni ścieków w Chrzanowie (poza obszarem planu),
 - b) dopuszczenie sytuowania lokalnych urządzeń zbiornikowo-tłocznych (pompowni);
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
- a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg bezpośrednio do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej,

- b) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych na teren nieutwardzony (do ziemi) 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,
 - c) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych z dróg i parkingów do ziemi po ich podczyszczeniu z substancji ropopochodnych z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego,
 - d) nakaz utwardzenia i skanalizowanie terenów parkingów o powierzchni powyżej 0,1 ha, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi i chemicznymi, a także stosowanie urządzeń podczyszczających wody opadowe i roztopowe zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) dopuszczenie wykorzystania, gromadzonego w zbiornikach retencyjnych, wód opadowych lub roztopowych do celów gospodarczych i przeciwpożarowych,
 - f) ustala się skanalizowanie lub likwidację rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu;
- 4) zasilanie w energię elektryczną:
- a) zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, istniejącej kablowej lub napowietrznej oraz projektowanej kablowej, z istniejących w obszarze planu lub poza obszarem planu stacji elektroenergetycznych SN/NN transformatorowych wewnętrznych, wolno stojących lub wbudowanych w budynki o innym przeznaczeniu,
 - b) dopuszczenie zasilania w energię elektryczną przy pomocy urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego, aerotermalną lub geotermalną,
 - c) nakaz skablowania i przesunięcia istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV oznaczonej na rysunku planu w okresie nie dłuższym niż 15 lat,
 - d) dopuszczenie skablowania, wskazanej na rysunku planu w terenie 1KD-Z napowietrznej linii elektroenergetycznej SN-15kV w okresie nie dłuższym niż 15 lat,
 - e) zakazuje się realizacji instalacji wykorzystujących energię wiatru;
- 5) zasilanie w gaz przewodowy:
- a) zasilanie z istniejącej i rozbudowywanej sieci gazowej średniego ciśnienia przewodami o średnicy co najmniej 32 mm, zasilanej z gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy 400 mm (poza obszarem planu) ze stacji redukcyjno-pomiarowych I° stopnia Grodzisk Mazowiecki oraz Rokitno (poza obszarem planu),
 - b) uwzględnianie określonych w przepisach odrębnych, warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, a w szczególności:
 - lokowania zabudowy i sadzenie drzew z zachowaniem odpowiednich stref kontrolowanych,
 - dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników gazowych dla celów bytowych i gospodarczych;
- 6) zaopatrzenie w ciepło:
- a) do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z sieci miejskiej lub z indywidualnych źródeł ciepła, z zastosowaniem technologii i paliw ekologicznych tj. gazu przewodowego lub bezprzewodowego, energii elektrycznej, oleju opałowego o niskiej zawartości siarki (do 0,3%) oraz pochodzących z odnawialnych źródeł energii (z wyjątkiem instalacji wykorzystujących energię wiatru) z wykorzystaniem energii słonecznej, z urządzeń kogeneracji lub paliw ekologicznych w tym stałych (biomasa), których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska,
 - b) dopuszczenie zaopatrzenia w ciepło z sieci ciepłowniczej;
- 7) zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne: ustala się zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne z istniejącej i planowanej do rozbudowy sieci telekomunikacyjnej oraz dopuszcza się lokalizowanie 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;

9) w zakresie wykorzystania odnawialnych źródeł energii: dopuszcza się lokalizację i wykorzystanie odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100kW 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 urządzeń wykorzystujących energię wiatru; dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną dopuszcza się tylko mikroinstalacje OZE.

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

- 1) ustala się zachowanie oraz wyznacza się na rysunku planu, określone liniami rozgraniczającymi dróg tożsamymi z granicami pasów drogowych, korytarze przeznaczone pod komunikację kołową;
- 2) ustala się podstawowy układ drogowy służący powiązaniom zewnętrznym i wewnętrznym obszaru objętego planem, poprzez wydzielone liniami rozgraniczającymi drogi publiczne: klasy głównej ruchu przyspieszonego KD-GP, klasy zbiorczej KD-Z, klasy lokalnej KD-L i klasy dojazdowej KD-D;
- 3) dla istniejącej zabudowy zachowuje się obsługę komunikacyjną od strony drogi publicznej KD-GP zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) ustala się podstawowy układ komunikacji pieszej obejmujący chodnik jednostronny lub dwustronny lub ciąg pieszo rowerowy wydzielony w liniach rozgraniczających dróg KD-Z, KD-L, KD-D i KDW, a także obsługujących obiekty użyteczności publicznej uwzględniając lokalne możliwości terenowe:
 - a) ustala się zasady dostosowania układów komunikacji pieszej lub pieszo rowerowej do potrzeb osób o ograniczonej mobilności i percepcji w tym osób ze szczególnymi potrzebami,
 - b) nakazuje się obniżenie do poziomu jezdni krawężnika chodnika na szerokości co najmniej 1,5 m w rejonach przejść dla pieszych lub w miejscach postojowych wskazanych dla osób z niepełnosprawnościami, w sposób umożliwiający wjazd osobie poruszającej się na wózku,
 - c) nakazuje się realizowanie nawierzchni antypoślizgowych,
 - d) nakazuje się realizowanie na chodnikach, przed krawężnikami obniżonymi do poziomu jezdni, pasa nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku,
 - e) nakazuje się dostosowanie konstrukcji i lokalizacji mebli ulicznych do potrzeb osób z niepełnosprawnościami;
- 5) wyznacza się na rysunku planu korytarze i linie rozgraniczające dróg wewnętrznych KDW dla funkcji komunikacji kołowej, lokowania sieci infrastruktury technicznej oraz ciągów pieszych i rowerowych;
- 6) dopuszcza się wyznaczenie dodatkowych dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 5 m, nie określonych niniejszym planem, wydzielanych na etapie podziału nieruchomości jako dojazdów do działek budowlanych w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy;
- 7) powiązania dróg w obszarze planu poprzez skrzyżowania wyznaczone na rysunku planu;
- 8) ustala się budowę i przebudowę układu drogowo – ulicznego z zachowaniem ciągłości dojazdów do nieruchomości.

2. Ustala się realizację minimalnej liczby miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów: na terenach przeznaczonych na realizację drogowych celów publicznych oraz w strefach zamieszkania i strefach ruchu, dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, nakazuje się zapewnić, co najmniej:

- a) 1 stanowisko – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 6-15,
- b) 2 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 16-40,

- c) 3 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 41-100,
- d) 4 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 14. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach z zielenią o charakterze leśnym oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MNL, 2MNL, 3MNL**, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach z zielenią o charakterze leśnym,
- b) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona,
- c) przeznaczenie dopuszczalne: usługi w formie wbudowanego lokalu użytkowego, drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna;

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

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

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) na działce budowlanej ustala się: zabudowę mieszkaniową jednorodziną w formie budynku wolno stojącego z wbudowanym usługowym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego usługowego lokalu użytkowego, garaże i budynki gospodarcze,
- b) na jednej działce budowlanej ustala się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego,
- c) ustala się możliwość budowy na działce budowlanej drugiego i kolejnych budynków mieszkalnych wyłącznie przy spełnieniu następujących warunków:
 - wielkość działki budowlanej oraz lokalizacja budynków będzie umożliwiała wydzielenie działek budowlanych dla każdego z budynków o powierzchni określonej w lit. n, o i p,
 - wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu na działkach budowlanych wydzielonych dla każdego z budynków będą spełniały wymogi lit. h,
- d) dopuszcza się realizację usług w formie wbudowanego usługowego lokalu użytkowego do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, w tym usługi handlu do 50 m² powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku mieszkalnego,
- e) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane,
- f) dopuszcza się kondygnacje podziemne,
- g) ustalenia dotyczące zasad lokalizacji oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio według § 7 pkt 1,
- h) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50% w tym, co najmniej 30% tej powierzchni z zielenią o charakterze leśnym,

- minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - maksymalna intensywność zabudowy: 0,8,
 - maksymalna wysokość zabudowy 10 m, w tym: 10 m dla budynków mieszkalnych, 5 m dla budynków gospodarczych i garaży,
 - i) kolorystyka elewacji budynków i dachów – odpowiednio według § 7 pkt 8,
 - j) geometria dachów – odpowiednio według § 7 pkt 9,
 - k) dla ogrodzeń działek obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 pkt 5,
 - l) dla obiektów małej architektury obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 pkt 6,
 - m) dla sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 pkt 7,
 - n) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 900 m²,
 - o) dla działek budowlanych, które w wyniku podziału dokonanego na cele publiczne (drogi publiczne, ścieżki rowerowe, chodniki, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, tereny sportowe i rekreacyjne, inne tereny publiczne, itp.) nie spełniają parametrów minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej, dopuszcza się realizację zabudowy (budowy, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, remontów, zmiany sposobu użytkowania, itp.) pod warunkiem uwzględnienia parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, określonych dla poszczególnych terenów wydzielonych w planie liniami rozgraniczającymi,
 - p) dopuszcza się realizację zabudowy na działkach w istniejącej parcelacji, mniejszych niż określone w lit n,
 - q) dla obiektów infrastruktury technicznej powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1 m²,
 - r) z uwzględnieniem ustaleń § 13 ust.2 nakazuje się realizację miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej, na której sytuowana jest inwestycja według minimalnego wskaźnika określonego na:
 - 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny dla zabudowy mieszkaniowej,
 - 2 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej dla handlu i usług,
 - s) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w garażach;
- 4) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem odpowiednio według § 10, w tym:**
- a) ustala się minimalną powierzchnię działek na 900 m²,
 - b) ustala się minimalną szerokość frontu działek na 20 m,
 - c) zasady ustalone lit a i b nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej oraz drogi wewnętrzne;
- 5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** teren 2MNL znajduje się w strefie potencjalnego oddziaływania od napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV – ustalenia odpowiednio według pkt 8 lit. b;
- 6) **zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** ustalenia odpowiednio według § 12;
- 7) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji** odpowiednio według § 13 ust. 1:
- a) obsługa komunikacyjna odpowiednio z dróg przyległych KD-L, 2KD-D, 2KDW, 4KDW i 5KDW,
 - b) dopuszcza się dostęp do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi lub poprzez sięgacze,
 - c) dopuszcza się wyznaczenie dodatkowych dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 5 m, nie określonych niniejszym planem, wydzielanych na etapie podziału nieruchomości jako dojazdów do działek budowlanych w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy;
- 8) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

- a) do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu,
 - b) w terenie 2MNL do czasu przesunięcia i skablowania oznaczonej na rysunku planu istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV, ustala się uwzględnienie ograniczeń w inwestowaniu odpowiednio zgodnie z § 11 pkt 2;
- 9) **stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 10%.**

§ 15. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MN-U, 2 MN-U, 3MN-U, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

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

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

- a) zasady dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego odpowiednio według § 7,
- b) zasady dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8,
- c) kwalifikacja w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku jak dla terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej; w przypadku realizacji na działce budowlanej wyłącznie funkcji usługowych nie chronionych nie zalicza się ich do terenów dla których ustala się dopuszczalne poziomy hałasu,
- d) pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dopuszcza się budowę, wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę i rozbudowę budynków, dostosowanie ich do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) na działce budowlanej ustala się:

- budynek mieszkalny jednorodzinny w formie budynku wolno stojącego lub segmentu zabudowy bliźniaczej z wbudowanym usługowym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego usługowego lokalu użytkowego, garaż i budynki gospodarcze,
- budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący lub segment zabudowy bliźniaczej z wbudowanym usługowym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego usługowego lokalu użytkowego oraz z oddzielnym budynkiem usług, garaż i budynki gospodarcze,
- budynek usługowy z wbudowanym lokalem mieszkalnym lub bez wbudowanego lokalu mieszkalnego, garaż i budynki gospodarcze,
- lub tylko budynki usług, garaż i budynki gospodarcze,

- b) na jednej działce budowlanej ustala się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego lub jednego segmentu zabudowy bliźniaczej,

- c) ustala się możliwość budowy na działce budowlanej drugiego i kolejnych budynków mieszkalnych wyłącznie przy spełnieniu następujących warunków:

- wielkość działki budowlanej oraz lokalizacja budynków będzie umożliwiała wydzielenie działek budowlanych dla każdego z budynków o powierzchni określonej w lit. p, q, r i s,
- wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu na działkach budowlanych wydzielonych dla każdego z budynków będą spełniały wymogi lit. j,

- d) dopuszcza się realizację usług w formie wbudowanego usługowego lokalu użytkowego do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, w tym usługi handlu do 50 m² powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku mieszkalnego lub oddzielnego budynku z usługami,
- e) na terenie 1MN-U i 3MN-U dla usług w budynkach wolno stojących dopuszcza się usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 2000 m²,
- f) na terenie 2MN-U dla usług w budynkach wolno stojących dopuszcza się usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 100 m²,
- g) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane,
- h) dopuszcza się kondygnacje podziemne,
- i) 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,
- j) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
 - minimalna intensywność zabudowy: 0,1,
 - maksymalna intensywność zabudowy: 1,8,
 - maksymalna wysokość zabudowy 10 m, w tym: 10 m dla budynków usługowych; 10 m dla budynków mieszkalnych; 6,5 m dla budynków gospodarczych i garaży,
- k) kolorystyka elewacji budynków i dachów – odpowiednio według § 7 pkt 8,
- l) geometria dachów odpowiednio według § 7 pkt 9,
- m) dla ogrodzeń działek obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 pkt 5,
- n) dla obiektów małej architektury obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 pkt 6,
- o) dla sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 pkt 7,
- p) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:
 - 900 m² dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wolno stojącego lub segmentu zabudowy bliźniaczej,
 - 1000 m² dla budynku usługowego,
- q) dla działek budowlanych, które w wyniku podziału dokonanego na cele publiczne (drogi publiczne, ścieżki rowerowe, chodniki, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, tereny sportowe i rekreacyjne, inne tereny publiczne, itp.) nie spełniają parametrów minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej, dopuszcza się realizację zabudowy (budowy, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, remontów, zmiany sposobu użytkowania, itp.) pod warunkiem uwzględnienia parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, określonych dla poszczególnych terenów wydzielonych w planie liniami rozgraniczającymi,
- r) dopuszcza się realizację zabudowy na działkach w istniejącej parcelacji, mniejszych niż określone w lit p,
- s) dla obiektów infrastruktury technicznej powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1 m²,
- t) z uwzględnieniem ustaleń § 13 ust.2 nakazuje się realizację miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej, na której sytuowana jest inwestycja według minimalnego wskaźnika określonego na:
 - 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny dla zabudowy mieszkaniowej,
 - 2 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej dla handlu i usług,
- u) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w garażach;

4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem odpowiednio według § 10, w tym:

a) minimalna powierzchnia działki:

- 900 m² dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wolno stojącego lub segmentu zabudowy bliźniaczej,
- 1000 m² dla budynku usługowego,

b) minimalna szerokość frontu działki: 16 m,

c) zasady ustalone lit a i b nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w terenie 3MN-U w strefie ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy lasu obowiązują ustalenia § 11 pkt 3;

6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji odpowiednio według § 13 ust.1:

- a) obsługa komunikacyjna odpowiednio z przyległych dróg 2KD-Z, 6KDW, 4KDW i 5KDW,
- b) zachowuje się obsługę z drogi KD-GP z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych,
- c) dopuszcza się wyznaczenie dodatkowych dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 6 m, nie określonych niniejszym planem, wydzielanych na etapie podziału nieruchomości jako dojazdów do działek budowlanych w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy,
- d) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;

7) zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: odpowiednio według § 12;

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

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

§ 16. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U i 6MN/U, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona,
- c) przeznaczenie dopuszczalne: usługi w formie wbudowanego lokalu użytkowego lub w oddzielnym budynku, drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna;

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

- a) zasady dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego odpowiednio według § 7,
- b) zasady dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8,
- c) w terenie aleja drzew ustanowiony pomnik przyrody – obowiązują ustalenia § 8 pkt 12,
- d) kwalifikacja w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku jak dla terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej; w przypadku realizacji na działce wyłącznie funkcji usługowych nie chronionych nie zalicza się ich do terenów dla których ustala się dopuszczalne poziomy hałasu,
- 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:** oznacza się na terenie 6MN/U – budynek mieszkalny wpisany do ewidencji zabytków - obowiązują ustalenia § 9;

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

a) na działce budowlanej ustala się:

- budynek mieszkalny jednorodzinny w formie budynku wolno stojącego lub segmentu zabudowy bliźniaczej z wbudowanym usługowym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego usługowego lokalu użytkowego, garaż i budynki gospodarcze,
- dopuszczenie usług w oddzielnych budynkach,
- dopuszczenie zachowania istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej,

b) na jednej działce budowlanej ustala się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego lub jednego segmentu zabudowy bliźniaczej,

c) ustala się możliwość budowy na działce budowlanej drugiego i kolejnych budynków mieszkalnych wyłącznie przy spełnieniu następujących warunków:

- wielkość działki budowlanej oraz lokalizacja budynków będzie umożliwiała wydzielenie działek budowlanych dla każdego z budynków o powierzchni określonej w lit. o, p, q i r,
- wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu na działkach budowlanych wydzielonych dla każdego z budynków będą spełniały wymogi lit. i,

d) dopuszcza się realizację usług w formie wbudowanego usługowego lokalu użytkowego do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, w tym usługi handlu do 50 m² powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku mieszkalnego,

e) dla usług w oddzielnych budynkach dopuszcza się usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 100 m²,

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

g) dopuszcza się kondygnacje podziemne,

h) ustalenia dotyczące zasad lokalizacji oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio według § 7 pkt 1, w tym na działkach z wyznaczonymi strefami ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy konturu lasu odpowiednio:

- 5,5 m do 6 m od linii rozgraniczającej drogi 2KDW i 4KDW w terenie 1MN/U,
- 6 m od linii rozgraniczającej drogi KD-L w terenie 1MN/U,
- 5 m od linii rozgraniczającej drogi 5KDW w terenie 6MN/U,
- 6 m od linii rozgraniczającej drogi 4KDW w terenie 2MN/U,
- 6 m od linii rozgraniczającej drogi 1KD-Z w terenie 3MN/U,

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

- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
- minimalna intensywność zabudowy: 0,1,
- maksymalna intensywność zabudowy: 1,8,
- maksymalna wysokość zabudowy 10 m, w tym: 10 m dla budynków usługowych i mieszkalnych; 6,5 m dla budynków gospodarczych i garaży,

j) kolorystyka elewacji budynków i dachów – odpowiednio według § 7 pkt 8,

k) geometria dachów odpowiednio według § 7 pkt 9,

l) dla ogrodzeń działek obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 pkt 5,

m) dla obiektów małej architektury obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 pkt 6,

- n) dla sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 pkt 7,
 - o) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:
 - 900 m² dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego lub segmentu zabudowy bliźniaczej,
 - p) dla działek budowlanych, które w wyniku podziału dokonanego na cele publiczne (drogi publiczne, ścieżki rowerowe, chodniki, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, tereny sportowe i rekreacyjne, inne tereny publiczne, itp.) nie spełniają parametrów minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej, dopuszcza się realizację zabudowy (budowy, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, remontów, zmiany sposobu użytkowania, itp.) pod warunkiem uwzględnienia parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, określonych dla poszczególnych terenów wydzielonych w planie liniami rozgraniczającymi,
 - q) dopuszcza się realizację zabudowy na działkach w istniejącej parcelacji, mniejszych niż określone w lit o,
 - r) dla obiektów infrastruktury technicznej powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1 m²,
 - s) z uwzględnieniem ustaleń § 13 ust.2 nakazuje się realizację miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej, na której sytuowana jest inwestycja według minimalnego wskaźnika określonego na:
 - 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny dla zabudowy mieszkaniowej,
 - 2 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej dla handlu i usług,
 - t) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w garażach;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem odpowiednio według § 10, w tym:**
- a) minimalna powierzchnia działki: 900 m² dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego lub segmentu zabudowy bliźniaczej,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 16 m,
 - c) zasady ustalone lit a i b nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- a) w terenach 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 6MN/U w strefie ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy lasu obowiązują ustalenia § 11 pkt 3,
 - b) w terenach 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U napowietrzna linia elektroenergetyczna 110kV – ustalenia odpowiednio według pkt 9 lit. b;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji odpowiednio według § 13 ust.1:**
- a) obsługa komunikacyjna odpowiednio z przyległych dróg 1KD-Z, KD-L, 1KD-D, 2KD-D, 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW,
 - b) dopuszcza się wyznaczenie dodatkowych dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 6 m, nie określonych niniejszym planem, wydzielanych na etapie podziału nieruchomości jako dojazdów do działek budowlanych w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy,
 - c) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;
- 8) zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: odpowiednio według § 12;**
- 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) do czasu przesunięcia i skablowania oznaczonej na rysunku planu istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV, ustala się uwzględnienie ograniczeń w inwestowaniu odpowiednio zgodnie z § 11 pkt 2;

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 terenów usług, w tym usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oznaczonych na rysunku planu symbolem 1U/UC, 2U/UC, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: usługi, w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
b) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, parkingi,
c) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa zamieszkania zbiorowego, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna, obiekty tymczasowe i parkingi;

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

- a) zasady dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego odpowiednio według § 7,
b) zasady dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8,
c) pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dopuszcza się budowę, wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę i rozbudowę budynków, dostosowanie ich do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) na działce budowlanej ustala się:
- budynki usług,
- budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane,
- dopuszczenie zachowania istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
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,
d) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
- minimalna intensywność zabudowy: 0,1,
- maksymalna intensywność zabudowy: 2,0,
- maksymalna wysokość zabudowy 12 m, w tym: 12 m dla budynków usługowych; 6,5 m dla budynków gospodarczych i garaży,
e) kolorystyka elewacji budynków i dachów – odpowiednio według §7 pkt 8,
f) geometria dachów odpowiednio według § 7 pkt 9,
g) dla ogrodzeń działek obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 pkt 5,
h) dla obiektów małej architektury obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 pkt 6,
i) dla sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 pkt 7,
j) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż: 500 m²,

- k) dla działek budowlanych, które w wyniku podziału dokonanego na cele publiczne (drogi publiczne, ścieżki rowerowe, chodniki, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, tereny sportowe i rekreacyjne, inne tereny publiczne, itp.) nie spełniają parametrów minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej, dopuszcza się realizację zabudowy (budowy, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, remontów, zmiany sposobu użytkowania, itp.) pod warunkiem uwzględnienia parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, określonych dla poszczególnych terenów wydzielonych w planie liniami rozgraniczającymi,
- l) dopuszcza się realizację zabudowy na działkach w istniejącej parcelacji, mniejszych niż określone w lit j,
- m) dla obiektów infrastruktury technicznej powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1 m²,
- n) z uwzględnieniem ustaleń § 13 ust.2 nakazuje się realizację miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej, na której sytuowana jest inwestycja według minimalnego wskaźnika określonego na:
- 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny dla zabudowy mieszkaniowej,
 - 2 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej dla handlu i usług,
 - 3 miejsca do parkowania na 10 miejsc konsumenckich dla gastronomii,
 - dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w garażach;
- 4) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem odpowiednio według § 10, w tym:**
- a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m,
 - c) zasady ustalone lit a i b nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną;
- 5) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji** odpowiednio według § 13 ust.1:
- a) obsługa komunikacyjna odpowiednio z przyległych dróg 5KDW i 6KDW,
 - b) zachowuje się obsługę z drogi KD-GP z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych,
 - c) dopuszcza się wyznaczenie dodatkowych dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 6 m, nie określonych niniejszym planem, wydzielanych na etapie podziału nieruchomości jako dojazdów do działek budowlanych w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy,
 - d) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;
- 6) **zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio według § 12;
- 7) **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) dopuszcza się obiekty tymczasowe, w szczególności: obiekty wystawowe, przykrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne;
- 8) **określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy** o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 1%.
- § 18.** Dla terenu drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczonej na rysunku planu symbolem **KD-GP**, ustala się:
- 1) **przeznaczenie terenu:**
- a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego (droga nr 719),
 - b) przeznaczenie towarzyszące: obiekty i urządzenia bezpieczeństwa ruchu drogowego;

- c) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty służące komunikacji publicznej, ścieżki pieszo – rowerowe, zatoki postojowe, zieleni urządzona, infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
- a) zasady dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 1%,
 - c) wyznacza się północną linię rozgraniczającą (granicę pasa drogowego) drogi KD-GP zgodnie z rysunkiem planu i ustala się szerokość w granicach pasa drogowego na obszarze obowiązywania ustaleń planu – zmienną od 11 m do 15 m (w obszarze planu część drogi),
 - d) przekrój, co najmniej 1x2 – jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu lub dwie jezdnie z dwoma pasami ruchu,
 - e) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi głównej ruchu przyspieszonego zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
 - f) dla ogrodzeń obowiązują ustalenia § 7 pkt 5 z zakazem realizacji ogrodzeń wewnątrz terenu KD-GP,
 - g) ustala się zakaz realizacji tablic i urządzeń reklamowych oraz obiektów małej architektury na liniach rozgraniczających (na granicach pasa drogowego) drogi KD-GP oraz pomiędzy liniami rozgraniczającymi tej drogi (pomiędzy granicami pasa drogowego),
 - h) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych,
 - i) ustala się maksymalną wysokość zabudowy 9 m;
- 3) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z drogą, z infrastrukturą techniczną, z komunikacją pieszą i rowerową, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy;
- 4) **obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio według § 12;
- 5) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 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%.
- § 19.** Dla terenów dróg publicznych klasy zbiorczej oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KD-Z** i **2KD-Z** ustala się

1) **przeznaczenie terenu:**

- a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy zbiorczej,
 - b) przeznaczenie towarzyszące: obiekty i urządzenia bezpieczeństwa ruchu drogowego,
 - c) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty służące komunikacji publicznej, ścieżki pieszo – rowerowe, zatoki postojowe, zieleni urządzona, infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
- a) zasady dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynną – 1%,
 - c) wyznacza się południową linię rozgraniczającą (granicę pasa drogowego) drogi 1KD-Z zgodnie z rysunkiem planu i ustala się szerokość w granicach pasa drogowego na obszarze obowiązywania ustaleń planu – zmienną od 10 m do 15,5 m (w obszarze planu część drogi),

- d) wyznacza się wschodnią linię rozgraniczającą (granicę pasa drogowego) drogi 2KD-Z zgodnie z rysunkiem planu i ustala się szerokość w granicach pasa drogowego na obszarze obowiązywania ustaleń planu – 7 m (w obszarze planu część drogi) oraz ścięcia linii rozgraniczających (granic pasa drogowego) zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) przekrój co najmniej 1x2 – jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu,
 - f) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi zbiorczej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
 - g) ustala się zagospodarowanie terenu zgodnie z zasadami ruchu uspokojonego (jak w strefie o ograniczonej prędkości oraz strefie zamieszkania),
 - h) ustala się zakaz realizacji tablic i urządzeń reklamowych na liniach rozgraniczających (na granicach pasa drogowego) oraz pomiędzy liniami rozgraniczającymi tych dróg (pomiędzy granicami pasa drogowego),
 - i) dopuszcza się miejsca do parkowania,
 - j) dla ogrodzeń obowiązują ustalenia § 7 pkt 5 z zakazem realizacji ogrodzeń wewnątrz terenów KD-Z,
 - k) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 6,
 - l) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych,
 - m) ustala się maksymalną wysokość zabudowy 9 m;
- 3) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- a) zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z drogą, z infrastrukturą techniczną, z komunikacją pieszą i rowerową, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy,
 - b) w terenie 1KD-Z napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV z dopuszczeniem skablowania ustalenia odpowiednio według pkt 5 lit. b,
 - c) w terenie 1KD-Z napowietrzna linia elektroenergetyczna 110kV do przesunięcia i skablowania ustalenia odpowiednio według pkt 5 lit. c;
- 4) **zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio według § 12;
- 5) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**
- a) do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu,
 - b) w terenie 1KD-Z do czasu skablowania oznaczonej na rysunku planu istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV, ustala się uwzględnienie ograniczeń w inwestowaniu odpowiednio zgodnie z § 11 pkt 1,
 - c) w terenie 1KD-Z do czasu przesunięcia i skablowania oznaczonej na rysunku planu istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV, ustala się uwzględnienie ograniczeń w inwestowaniu odpowiednio zgodnie z § 11 pkt 2;
- 6) **określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 1%.**
- § 20.** Dla terenu drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem **KD-L**, ustala się:
- 1) **przeznaczenie terenu:**
- a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej,
 - b) przeznaczenie towarzyszące: obiekty i urządzenia bezpieczeństwa ruchu drogowego,
 - c) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty służące komunikacji publicznej, ścieżki pieszo – rowerowe, zatoki postojowe, zielen urządzona, infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- a) zasady dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8,
 - b) część terenu drogi KD-L w strefie ochrony pomników przyrody – obowiązują ustalenia § 8 pkt 12,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynną – 1%,
 - d) wyznacza się wschodnią linię rozgraniczającą (granicę pasa drogowego) drogi KD-L zgodnie z rysunkiem planu i ustala się szerokość w granicach pasa drogowego na obszarze obowiązywania ustaleń planu – zmienna od 3 m do 7 m (w obszarze planu część drogi),
 - e) przekrój 1x2 – jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu,
 - f) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi lokalnej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
 - g) ustala się zagospodarowanie terenu zgodnie z zasadami ruchu uspokojonego (jak w strefie o ograniczonej prędkości oraz strefie zamieszkania),
 - h) ustala się zakaz realizacji tablic i urządzeń reklamowych na liniach rozgraniczających (na granicach pasa drogowego) oraz pomiędzy liniami rozgraniczającymi tych dróg (pomiędzy granicami pasa drogowego),
 - i) dopuszcza się miejsca do parkowania,
 - j) dla ogrodzeń obowiązują ustalenia § 7 pkt 5 z zakazem realizacji ogrodzeń wewnątrz terenu KD-L,
 - k) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 6,
 - l) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych,
 - m) ustala się maksymalną wysokość zabudowy 9 m;
- 3) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z drogą, z infrastrukturą techniczną, z komunikacją pieszą i rowerową, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy;
- 4) **zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio według § 12;
- 5) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 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%.**

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

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej,
- b) przeznaczenie towarzyszące: obiekty i urządzenia bezpieczeństwa ruchu drogowego,
- c) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty służące komunikacji publicznej, ścieżki pieszo – rowerowe, zatoki postojowe, zielen urządzone, infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą;

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

- a) zasady dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających (granicach pasa drogowego) – zgodnie z rysunkiem planu:
 - dla drogi 1KD-D zmienna od 7 m do 12 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi 2KD-D – 10 m oraz 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) ustala się zagospodarowanie terenu zgodnie z zasadami ruchu uspokojonego (jak w strefie o ograniczonej prędkości oraz strefie zamieszkania),
 - f) ustala się zakaz realizacji tablic i urządzeń reklamowych na liniach rozgraniczających (na granicach pasa drogowego) oraz pomiędzy liniami rozgraniczającymi tych dróg (pomiędzy granicami pasa drogowego),
 - g) dopuszcza się miejsca do parkowania,
 - h) dla ogrodzeń obowiązują ustalenia § 7 pkt 5 z zakazem realizacji ogrodzeń wewnątrz terenów KD-D,
 - i) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 6,
 - j) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych,
 - k) ustala się maksymalną wysokość zabudowy 9 m;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- a) zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z drogą, z infrastrukturą techniczną, z komunikacją pieszą, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy,
 - b) w terenie 1KD-D i 2KD-D napowietrzna linia elektroenergetyczna 110kV do przesunięcia i skablowania - ustalenia odpowiednio według pkt 5 lit. b;
- 4) zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio według § 12;
- 5) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**
- a) do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu,
 - b) w terenie 1KD-D i 2KD-D do czasu przesunięcia i skablowania oznaczonej na rysunku planu istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV, ustala się uwzględnienie ograniczeń w inwestowaniu odpowiednio zgodnie z § 11 pkt 2;
- 6) określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 1%.**
- § 22.** Dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW**, ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu:**
- a) przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna,
 - b) przeznaczenie towarzyszące: chodniki, uliczna zieleń urządzona,
 - c) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
- a) zasady dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu:
 - dla drogi 1KDW – 8 m z placem do zawracania oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi 2KDW – 8 m z placem do zawracania oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi 3KDW – 6 m z placem do zawracania oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi 4KDW – zmienna od 5 m do 7 m z placem do zawracania oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi 5KDW – zmienna od 8 m do 8,5 m oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

- dla drogi 6KDW – zmienna od 6 m do 6,8 m,
 - c) komunikacja kołowa i pieszo-rowerowa jako równorzędne,
 - d) ustala się zagospodarowanie terenu zgodnie z zasadami ruchu uspokojonego (jak w strefie o ograniczonej prędkości oraz strefie zamieszkania),
 - e) dopuszcza się miejsca do parkowania dla dróg o szerokości nie mniejszej niż 8 m,
 - f) dla ogrodzeń obowiązują ustalenia § 7 pkt 5 z zakazem realizacji ogrodzeń wewnątrz terenów KDW,
 - g) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 6,
 - h) ustala się zakaz realizacji tablic i urządzeń reklamowych na liniach rozgraniczających tej drogi,
 - i) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych,
 - j) ustala się maksymalną wysokość zabudowy 9 m;
- 3) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- a) zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z drogą, z infrastrukturą techniczną, z komunikacją pieszą, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy,
 - b) teren 3KDW znajduje się w strefie potencjalnego oddziaływania od napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV – ustalenia odpowiednio według pkt 5 lit. b;
- 4) **zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio według § 12;
- 5) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**
- a) do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu,
 - b) w terenie 3KDW do czasu przesunięcia i skablowania oznaczonej na rysunku planu istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV, ustala się uwzględnienie ograniczeń w inwestowaniu odpowiednio zgodnie z § 11 pkt 2;
- 6) **określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 1%.**

Rozdział 4.

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 23. Z dniem wejścia w życie planu, na obszarze objętym niniejszym planem, tracą moc obowiązującą ustalenia uchwały Nr 678/2010 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 13 lipca 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka D opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 3 września 2010 r. Nr 159, poz. 3960.

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

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

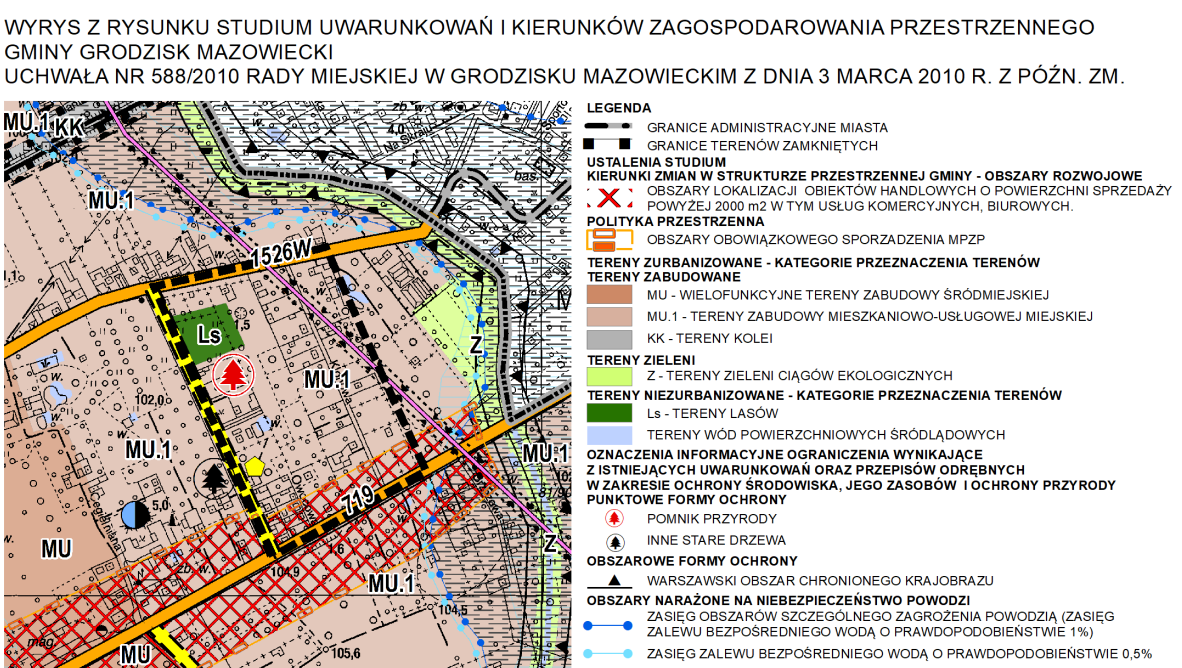
Przewodnicząca Rady Miejskiej

Joanna Wróblewska

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI TERENU MIASTA GRODZISK MAZOWIECKI JEDNOSTKA D1 - ETAP IV

RYSUNEK PLANU
SKALA 1:1000

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR 477/2021
RADY MIEJSKIEJ
W GRODZISKU MAZOWIECKIM
Z DNIA 24 LUTEGO 2021 R.



LEGENDA
OBOWIAZUJĄCE USTALENIA PLANU
GRANICE

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

ZWYMIAROWANE WZAJEMNE ODLEGŁOŚCI ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA

GRANICE PASA TECHNOLOGICZNEGO NAPIĘTRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 15kV

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

ROWY DO SKANALIZOWANIA LUB LIKWIDACJI

NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 kV DO PRZESUNIĘCIA I SKĄBLOWANIA

NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV Z DOPUSZCZENIEM SKĄBLOWANIA

KSZTAŁTOWANIE ZABUDOWY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

OBIEKT WPISANY DO EWIDENCJI ZABYTKÓW

PRZEZNACZENIE TERENÓW

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ NA DZIAŁKACH Z ZIELENIĄ O CHARAKTERZE LEŚNYM

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUG

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG

TERENY USŁUG W TYM USŁUG HANDLU O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2 000 M2

TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

TEREN DRÓGI PUBLICZNEJ KLASY GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO

TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY ZBIORCZEJ

TEREN DRÓGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ

TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ

OZNACZENIA ELEMENTÓW INFORMACYJNYCH OKREŚLONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH

ALEJA POMNIK PRZYRODY WRAZ ZE STREFĄ OCHRONY 15 M

STREFA OGRANICZEŃ W LOKALIZOWANIU BUDYNKÓW OD GRANICY KONTURU LASU

INFORMACJE

GRANICE DZIAŁEK, NUMERY DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH

GRANICE OBRĘBÓW EWIDENCYJNYCH

GRANICA KONTURU GRUNTU LEŚNEGO

LINIE ROZGRANICZAJĄCE DRÓG POZA OBSZAREM PLANU

ZWYMIAROWANE WZAJEMNE ODLEGŁOŚCI ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA POZA OBSZAREM PLANU

STREFA OCHRONY ALEI POMNIKA PRZYRODY POZA OBSZAREM PLANU

SPORZĄDZAJĄCY:	Burmistrz Grodziska Mazowieckiego
GŁÓWNY PROJEKTANT:	mgr inż. arch. Anna Markert (WA-122) mgr inż. Aleksandra Niebrzydowska-Macewicz (WA-440)
ZESPÓŁ AUTORSKI:	mgr inż. Natalia Brzostek tech. Urszula Ogłędzka mgr inż. Bartłomiej Owczarek mgr inż. Monika Popławska (WA-441) mgr inż. Krzysztof Zgierski (WA-421) mgr inż. Marta Jankowska
WSPÓŁPRACA:	mgr Leszek Szczepaniak

Załącznik nr 2
Do uchwały Nr 477/2021
Rady Miejskiej
w Grodzisku Mazowieckim
z dnia 24 lutego 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka D1 – etap IV

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 D1 – etap IV był wyłożony dwukrotnie do publicznego wglądu,
- 2) do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu, po raz pierwszy w dniach od 22 lipca 2020 r. do dnia 12 sierpnia 2020 r. w wyznaczonym nieprzekraczalnym terminie zgłaszania uwag do dnia 27 sierpnia 2020 r. jeden podmiot złożył siedem uwag. Cztery z nich nie zostały uwzględnione przez Burmistrza w całości a jedna w części. Dyskusja publiczna odbyła się 27 lipca 2020 r.,
- 3) do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu, po raz drugi w dniach od 17 września 2020 r. do dnia 8 października 2020 r. w wyznaczonym nieprzekraczalnym terminie zgłaszania uwag do dnia 22 października 2020 r. jeden podmiot złożył jedną uwagę. Uwaga została uwzględniona przez Burmistrza. Dyskusja publiczna odbyła się 21 września 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
Pierwsze wyłożenie do wglądu publicznego projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka D1 – etap IV”									
1	27.08.2020 r.	*osoba fizyczna	j.n.	Obręb 36 Dz. ew. nr 47/15	2U/UC				
		1.1. Wnosi o: usunięcie zapisów § 2 ust. 3 pkt 2 oraz ustaleń na rysunku planu w zakresie strefy ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy konturu lasu. Zdaniem składającego uwagę ograniczenia ww. obowiązują w oparciu o przepisy odrębne z zakresu prawa budowlanego i ochrony przeciwpożarowej wg Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2020 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie i jako takie nie wymagają dodatkowo ujęcia w zapisach planu, tym bardziej, że w projekcie planu nie uszczegółowiono zakresu ograniczeń zabudowy na tym terenie. Określenie obszaru obowiązywania strefy zakłada istnienie poza granicą obowiązywania planu istnienia gruntów oznaczonych w ewidencji jako użytki leśne. Nie zakłada zatem zmian w użytkowaniu gruntów. Proponuje się pozostawienie w zapisach planu informacji o potencjalnych ograniczeniach zabudowy związanych z sąsiedztwem lasu, natomiast określenie zakresu ich obowiązywania proponuje się pozostawić w gestii właścicieli terenów (projektantów budynków).					+		+
		ad. 1.1. Uwagi nie uwzględnia się w zakresie: ograniczenia w zagospodarowaniu terenu ustala się nie tylko dla „ograniczających elementów” występujących w obszarze							

	planu ale również dla „elementów”, które z otoczenia planu mają wpływ na obszar planu np. poziomy hałasu w środowisku uwzględniające oddziaływanie komunikacji lub strefy od obiektów np. cmentarza. Ponieważ poza wschodnią granicą obszaru planu, na działce ew. nr 48/2 obr 36, znajduje się grunt leśny LsV, zgodnie z przepisami ww. rozporządzenia wokół tego gruntu leśnego obowiązują ograniczenia w lokalizacji budynków. Obszar planu znajduje się w sąsiedztwie terenu lasu. Dlatego oznaczono na rysunku planu granicę „Strefy ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy konturu lasu”. Plan miejscowy musi być zgodny z przepisami odrębnymi (wymóg art. 15 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym o „p.z.p.”). Brak takiego ustalenia powodowałby naruszenie przepisu odrębnego - Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2020 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019 r. poz.1065 z późn.zm.). Ustalenie „Strefy” jest wypełnieniem warunków art.15 ust. 2 pkt 7 ustawy o „p.z.p”, a obligatoryjnym ustaleniem planu jest określenie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń, w ich użytkowaniu w tym z zakazem zabudowy (art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy o p.z.p.). W planie nie ma możliwości powtórzenia przepisów odrębnych ani ich uszczegóławiania. W planie należy przyjąć takie rozwiązania, które nie będą naruszać przepisów odrębnych. Jak wynika z przepisów ustawy o „p.z.p” sporządzający plan „burmistrz, wójt, prezydent” nie ma możliwości dowolnego, naruszającego przepisy odrębne, definiowania legalnych pojęć – nie może ich modyfikować. W planie w § 11 pkt 3 ustalono odniesienie do przepisów odrębnych, które szczegółowo regulują postępowanie w procesie lokalizacji obiektów położonych w „strefie” od granicy terenu lasu ustalonej w planie ale również od granicy lasu poza obszarem planu. Ograniczenia takie powinny być wskazane zarówno w części tekstowej jak i graficznej planu. Brak takich ustaleń skutkowałby naruszeniem zasad sporządzania planu miejscowego. Dodatkowo należy podkreślić, że sąsiedni grunt leśny w				
--	---	--	--	--	--

		obowiązującym planie jest ustalony jako ZL czyli nie przewiduje się zabudowy na terenie ZL.				
		1.2. Wnosi o: zmianę ustaleń § 8 ust.7 (§ 8 pkt 7), który został zapisany w brzmieniu: „zgodnie z ustaleniami dla terenów ustala się zachowanie minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej, na każdej działce budowlanej” i dopuszczenie możliwości obliczania % powierzchni biologicznie czynnej dla całego obszaru objętego wnioskiem o pozwolenie na budowę. Lokalizacja powierzchni biologicznie czynnej na każdej działce utrudnia zagospodarowanie terenu, zwłaszcza w przypadku dróg wewnętrznych ustalonych w planie.		+		+
		ad. 1.2. Uwagi nie uwzględnia się w całości. Uwaga jest bezprzedmiotowa. Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej ustala się w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej (a nie działki ewidencyjnej). Pojęcie działki budowlanej jest definiowane w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, i brzmi: „działce budowlanej” – należy przez to rozumieć nieruchomości gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego; (art. 2 pkt. 12 ustawy o „p.z.p.”). Działka budowlana obejmuje więc cały obszar objęty inwestycją i może składać się z kilku działek ewidencyjnych.				
		1.3. Wnosi o: zniesienie ustaleń § 12 ust. 9 (§ 12 pkt. 9) planu o dopuszczalnej mocy odnawialnych źródeł energii wykorzystywanych do zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło.		+		+
		ad. 1.3. Uwagi nie uwzględnia się. W § 12 pkt 9 w planie zapisano: ”w zakresie wykorzystania odnawialnych źródeł energii: dopuszcza się lokalizację i wykorzystanie odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100kW 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 urządzeń wykorzystujących				

		energię wiatru; dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną dopuszcza się tylko mikroinstalacje OZE.” W art.10 ust. 2a ustawy o „p.z.p.” zapisano: „Jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu; w studium ustala się ich rozmieszczenie.” W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Mazowiecki nie wyznaczono takich obszarów. Nie można więc w planie zagospodarowania dopuszczać takich urządzeń zwłaszcza na terenach z zabudową mieszkaniową.				
		1.4. Wnosi o: zniesienie parametru powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej § 17 ust. 3 pkt j (§ 17 pkt 3 lit. j) pod warunkiem zachowania pozostałych parametrów zabudowy.		+		+
		ad. 1.4. Uwagi nie uwzględnia się w zakresie: Ze względu na powierzchnię działki ew. nr 47/15 zmniejsza się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej do 500m² na terenach U/UC ale pozostawia się ustalenie o minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej.				
		1.5. Wnosi o: dopuszczenie elementów małej architektury i obiektów tymczasowych w pasie dróg KD-GP i KDW §18 ust. 3 (§ 18 pkt 3) i § 22 ust.3 (§ 22 pkt 3)		+		+
		ad. 1.5. Uwagi nie uwzględnia się. Ustalenia dla wojewódzkiej drogi publicznej KD-GP uzgodniono z zarządem tej drogi. W ustaleniach dla dróg KDW dopuszczono obiekty małej architektury w § 7 pkt 6. W planie nie dopuszcza się obiektów tymczasowych np. tyłu kioski w drogach KDW ze względu na szerokość tych dróg. Inne obiekty tymczasowe wymienione w prawie budowlanym nie mogą być lokalizowane w drogach.				

** 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).*

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr 477/2021
Rady Miejskiej w
Grodzisku Mazowieckim
z dnia 24 lutego 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 D1 – etap IV.

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 D1 – etap IV”.

§ 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 D1 – etap IV, obejmują:
 - 1) traktowane jako zadania wspólne inwestycje realizowane w lub poza liniami rozgraniczającymi (granicami pasa drogowego) dróg publicznych KD-GP, KD-Z prowadzenie robót budowlanych obejmujących infrastrukturę techniczną i zieleń;
 - 2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w lub poza liniami rozgraniczającymi (granicami pasa drogowego) dróg publicznych KD-D, KD-L, w granicach dróg wewnętrznych KDW (stanowiących własność gminy), w tym prowadzenie robót budowlanych obejmujących drogę, infrastrukturę techniczną i zieleń;
 - 3) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane na wyznaczonych w planie terenach, w tym prowadzenie robót budowlanych obejmujących rozbudowę infrastruktury technicznej;

§ 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 (stanowiące własność gminy), 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 477/2021
Rady Miejskiej w Grodzisku
Mazowieckim
z dnia 24 lutego 2021 r.

GML:

http://pobierz.grodzisk.pl/www/plan2/gml/96_GML_JednostkaD1_etapIV_nr1_2021.xml

Dane przestrzenne tworzone dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka D1 – etap IV

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 D1 – etap IV 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.