

WPP.6727.1261.2023

## WYPIS Z PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

W związku z wystąpieniem **Urzędu Miejskiego w Grodzisku Mazowieckim Wydziału Inwestycji i Funduszy Zewnętrznych** z dnia 2023.07.06 Informuje :

na podstawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego terenów w mieście Grodzisk Mazowiecki - zatwierdzonego **Uchwałą Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowiecki Nr 310/2008 z dnia 25.06.2008** i opublikowanego w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego Nr 181 poz. 6472 z dnia 23.10.2008r

- **Uchwała nr 335/2008 z dnia 24.09.2008** i opublikowanego w Dz. Urz. Nr 196 poz. 7175 z dnia 18.11.2008r

oraz

Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla części terenu miasta Grodziska Mazowieckiego Jednostka D - zatwierdzonego **Uchwałą Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowiecki Nr 678/2010 z dnia 13.07.2010** i opublikowanego w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego Nr 159 poz. 3960 z dnia 03.09.2010 r

Oraz

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka A6 - zatwierdzonego **Uchwałą Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowiecki Nr 77/2015 z dnia 04.02.2015** i opublikowanego w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego Nr 2936 z dnia 30.03.2015 r

**Działka ew. nr. 41/3 Obr. 25 w Grodzisku Mazowieckim stanowi teren strefy oznaczonej na rysunku planu symbolem A-32KD-Z (310/2008) oraz stanowi częściowo teren strefy oznaczonych na rysunku planu symbolami A-4KD-Z (310/2008), A29-ZP (310/2008), A30-WS(310/2008), A-31ZP(310/2008).**

**Działka częściowo znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej A i B.**

**Działka ew. nr 41/4 Obr. 25 w Grodzisku Mazowieckim stanowi teren strefy oznaczonej na rysunku planu symbolem A-31ZP(310/2008) oraz stanowi częściowo teren strefy oznaczonych na rysunku planu symbolami A-32KD-Z(310/2008).**

**Działka częściowo znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej B.**

**Działka ew. nr 38/4 Obr. 25 w Grodzisku Mazowieckim stanowi teren strefy oznaczonej na rysunku planu symbolem D1-KD-Z (678/2010).**

**Działki ew. nr 61/3, 61/4, 138/1, 138/4 Obr. 26 w Grodzisku Mazowieckim stanowią teren strefy oznaczonej na rysunku planu symbolem D1-KD-Z (678/2010).**

**Działki ew. nr 138/3, 138/2, 137/4, 137/5 Obr. 26 w Grodzisku Mazowieckim stanowią teren strefy oznaczonej na rysunku planu symbolem D46-KD-Z(678/2010).**

**Działka ew. nr. 1/6 Obr. 29 w Grodzisku Mazowieckim stanowi teren strefy oznaczonej na rysunku planu symbolem A-32KD-Z(310/2008) oraz stanowi częściowo teren strefy oznaczonych na rysunku planu symbolami D1-KD-Z (678/2010).**

**Działka częściowo znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej B.**

**Działka ew. nr 5/1 Obr. 29 w Grodzisku Mazowieckim stanowi teren strefy oznaczonej na rysunku planu symbolem A-32KD-Z.**

**Działka częściowo znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej B.**

**Działki ew. nr 1/3, 1/5, 5/7 Obr. 29 w Grodzisku Mazowieckim stanowią teren strefy oznaczonej na rysunku planu symbolem D1-KD-Z (678/2010).**

**Działka ew. nr 69/5 Obr. 29 w Grodzisku Mazowieckim stanowi teren strefy oznaczonej na rysunku planu symbolem D1-KD-Z (678/2010) oraz stanowi częściowo teren strefy oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KD-Z (77/2015).**

**Działka ew. nr 34/5 Obr. 30 w Grodzisku Mazowieckim stanowi teren strefy oznaczonej na rysunku planu symbolem D1-KD-Z(678/2010) oraz stanowi częściowo teren strefy oznaczonych na rysunku planu symbolami D70-MW(678/2010), D69-KD-L(678/2010).**

**Działka ew. nr 34/6 Obr. 30 w Grodzisku Mazowieckim stanowi teren strefy oznaczonej na rysunku planu symbolem D1-KD-Z(678/2010).**

**Działka ew. nr 1/1 Obr. 30 w Grodzisku Mazowieckim stanowi teren strefy oznaczonej na rysunku planu symbolem D46-KD-Z(678/2010).**

**Działka ew. nr 1/2 Obr. 30 w Grodzisku Mazowieckim stanowi teren strefy oznaczonej na rysunku planu symbolem D1-KD-Z(678/2010) oraz stanowi częściowo teren strefy oznaczonych na rysunku planu symbolami D46-KD-Z(678/2010).**

**Działka ew. nr 88/2 Obr. 30 w Grodzisku Mazowieckim stanowi teren strefy oznaczonej na rysunku planu symbolem D46-KD-Z(678/2010).**

**Działka ew. nr 4/1 Obr. 30 w Grodzisku Mazowieckim stanowi teren strefy oznaczonej na rysunku planu symbolem D46-KD-Z(678/2010).**

**Działka ew. nr 11/6 Obr. 30 w Grodzisku Mazowieckim stanowi teren strefy oznaczonej na rysunku planu symbolem D50-KD-W(678/2010) oraz stanowi częściowo teren strefy oznaczonych na rysunku planu symbolami D51-KD-W(678/2010), D46-KD-Z(678/2010).**

## **Uchwała 310/2008**

### **§ 5.**

1. W planie stosuje się definicje pojęć, określonych w obowiązujących przepisach odrębnych
2. Ilekroć w planie używa się określić:
  - a) „teren”- należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i sposobie użytkowania lub określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony liniami rozgraniczającymi, oznaczony odpowiednim symbolem literowym i numerem;
  - b) „przeznaczenie terenu”- należy przez to rozumieć określony dla danego terenu podstawowy sposób jego użytkowania;
  - c) „przeznaczenie podstawowe”- należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, który został ustalony planem jako jedyny lub przeważający na wyznaczonym terenie, na rzecz którego należy rozstrzygać wszelkie ewentualne konflikty przestrzenne, przy zachowaniu zgodności z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;

- d) „**przeznaczenie uzupełniające**”- należy przez to rozumieć przeznaczenie wprowadzone lub istniejące jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;
- e) „**uciążliwości**”- należy przez to rozumieć zjawiska o negatywnym wpływie na warunki życia mieszkańców, stan środowiska przyrodniczego, w tym m.in.: zanieczyszczenia powietrza, wód i gleby, hałas, wibracje, promieniowanie niejonizujące i inne w rozumieniu przepisów odrębnych;
- f) „**usługi**” – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- g) „**usługi nieuciążliwe**”- należy przez to rozumieć usługi, których strefa uciążliwości mieści się w granicach działki, do której prowadzący usługi posiada tytuł prawny, które spełniają wymagania sanitarne właściwe dla podstawowego przeznaczenia terenu, nie wykazują uciążliwości dla środowiska, nie są przedsięwzięciami mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z wyjątkiem inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponad lokalnych systemów inżynierskich;
- h) „**uciążliwe oddziaływanie na środowisko**” – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne takie jak; hałas, wibracje, składowanie odpadów, emisję pyłów i gazów zanieczyszczających powietrze oraz odory, których występowanie utrudnia życie lub powoduje zagrożenie zdrowia ludzi oraz uszkodzenie lub zniszczenie środowiska;
- i) „**usługi towarzyszące podstawowemu przeznaczeniu terenu**” – należy przez to rozumieć usługi z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, a które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi: usługi handlu detalicznego, działalności biurowej, oświaty, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, drobnych usług rzemieślniczych takich jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku itp.;
- j) „**linia rozgraniczająca**”- należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- k) „**nieprzekraczalna linia zabudowy**”- należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć żadna z części budowanego lub rozbudowywanego obiektu, Poza tę linię mogą wystawać niekubaturowe elementy budynków takie jak: gzymsy, okapy, balkony, zadaszenia nad drzwiami, pod warunkiem, że są nadwieszane wspornikowo na nie więcej niż 1m;
- l) „**obowiązująca linia zabudowy**”- należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu dla danego terenu, wyznaczającą położenie płaszczyzny ściany zewnętrznej budynku dla co najmniej 70% jej powierzchni, będącą linią nieprzekraczalną dla pozostałej jej części. Poza tę linię mogą wystawać niekubaturowe elementy budynków takie jak: gzymsy, okapy, balkony, zadaszenia nad drzwiami, pod warunkiem, że są nadwieszane wspornikowo na nie więcej niż 1m;
- m) „**powierzchnia zabudowana**” - należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy wraz ze wszystkimi powierzchniami utwardzonymi w obrębie działki budowlanej;
- n) „**powierzchnia zabudowy**” – należy przez to rozumieć sumę powierzchni budynków liczoną jako rzut równoległy na płaszczyznę terenu
- o) „**zabudowa**”- należy przez to rozumieć budynki lub zespoły budynków oraz inne obiekty kubaturowe;
- p) „**zabudowa pierzejowa**” – należy przez to rozumieć budynki lub zespoły budynków, których stykające się elewacje frontowe tworzą ściany placów, ulic itp.
- q) „**wysokość zabudowy**” - należy przez to rozumieć wysokość, liczoną od średniego poziomu terenu w obrysie budynku do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu;
- r) „**elewacja frontowa**” – należy przez to rozumieć rzut równoległy bryły budynku na płaszczyznę równoległą do granicy z drogą, placem lub inną przestrzenią dostępną dla osób trzecich.
- s) „**wysokość ściany elewacji frontowej**” – należy przez to rozumieć wysokość ściany budynku w tej elewacji liczoną od średniego poziomu terenu w obrysie budynku do górnej krawędzi gzymsu, atyki lub dolnej krawędzi połączenia dachowej, nie wlicza się w nie zbieżnych zwieńczeń ścian szczytowych

- oraz ścian lukarn, facjatek, tympanonów i innych tym podobnych elementów budynków, jeśli ich szerokość jest mniejsza niż 20% szerokości elewacji.
- t) „**dominanta**” – należy przez to rozumieć element architektoniczny stanowiący najwyższy punkt w otaczającej zabudowie miasta, powstały przez miejscowe podwyższenie zabudowy i jej charakterystyczne ukształtowanie w oparciu o warunki i parametry określone w planie;
  - u) „**reklamy i inne obiekty i elementy informacyjne**” - należy przez to rozumieć wszelkie znaki, napisy i wyobrażenia pozwalające powiązać ich znaczenia z określoną firmą, przedsiębiorstwem lub inną formą prowadzonej działalności gospodarczej jak również produktami, wyrobami i usługami;

### § 38.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami, **A-4KD-Z, A-34KD-Z, A-32KD-Z, A-51KD-Z, A-20KD-Z, A-25KD-Z, A-47KD-Z A-126KD-Z, A-143KD-Z** ustala się:

- 1. przeznaczenie terenu**  
obsługa komunikacji drogowej, drogi i ulice zbiorcze;
- 2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
  - a) przewiduje się użytkowanie terenów jako drogi i ulice miejskie o priorytetowej roli komunikacji kołowej;
  - b) docelowo przewiduje się uformowanie przestrzeni publicznej ulic i placów miejskich o wysokim standardzie, sprzyjającym nawiązywaniu kontaktów społecznych, stanowiącym centrum życia społecznego;
  - c) dopuszcza się zachowanie istniejących zjazdów, nie dopuszcza się realizowania nowych zjazdów,;
  - d) dopuszcza się możliwość parkowania pojazdów za zgodą i na zasadach ustalonych przez zarządcę drogi ;
- 3. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**  
nakaz utrzymania dopuszczalnych norm zanieczyszczeń i uciążliwości, określonych w przepisach odrębnych;
- 4. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**
  - a) wskazuje się określoną na rysunku planu strefę „A” ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego centrum miasta, w której nakazuje się utrzymanie:
    - utrzymanie podstawowego układu ulic,
    - historycznych linii zabudowy,
    - wielkości działek i zasad ich parcelacji,
    - skali, gabarytów, intensywności zabudowy i jej historycznego ukształtowania
    - oraz usytuowania wjazdów na działki
  - b) wskazuje się określoną na rysunku planu strefy „B” ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta, realizowaną poprzez:
    - utrzymanie podstawowego układu ulic,
    - historycznych linii zabudowy, skali, gabarytów, intensywności zabudowy i jej historycznego ukształtowania;
- 5. wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**  
docelowo przewiduje się uformowanie przestrzeni publicznej ulic i placów miejskich o wysokim standardzie, sprzyjającym nawiązywaniu kontaktów społecznych, stanowiącym centrum życia społecznego;
- 6. parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu;
  - b) ulica miejska z rozdziałem stref ruchu pieszego i ruchu pojazdów;
  - c) wprowadza się zasadę, kształtowania elementów zagospodarowania zgodnie z cechami charakterystycznymi dla ulic i przestrzeni miejskich o wysokim standardzie zastosowanych materiałów, z zielenią miejską, elementami małej architektury takimi jak: fontanny, miejsca do siedzenia, pomniki, rzeźby, oświetlenie itp.;
  - d) zakaz wznoszenia budynków;

- e) zakaz lokalizowania reklam oraz innych obiektów i nośników informacyjnych za wyjątkiem znaków i oznaczeń wymaganych przepisami odrębnymi oraz elementów gminnego systemu informacji przestrzennej;
  - f) dopuszcza się:
    - realizację elementów wyposażenia ulicy takich jak: jezdnie, chodniki, elementy organizacji ruchu zieleń, trawniki, oświetlenie itp.;
    - lokalizowanie sieci infrastruktury miejskiej w liniach rozgraniczających
- 7. szczegółowe zasady i warunki łączenia i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:**
- a) obowiązuje podział zgodnie z liniami rozgraniczającymi,
- 8. obowiązuje wysokość stawki procentowej od wzrostu wartości gruntu : 0 %.**

## **§ 28.**

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **A-29ZP, A-31ZP, A-33ZP, A-61ZP, A-63ZP, A-65ZP, A-98ZP, A-108ZP, A-110ZP, A-114ZP, A-121ZP, A-167ZP**, ustala się:

**1. przeznaczenie terenu**

zieleń parkowa

**2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- a) teren podlega zagospodarowaniu zespołami roślinności niskiej i wysokiej,
- b) na terenach ZP mogą być tworzone ciągi komunikacyjne o nawierzchniach różnego typu, w tym utwardzone i nieprzepuszczalne, przystosowane do ruchu pieszych, ruchu rowerowego, uprawiania sportów, aktywnego wypoczynku itp.
- c) dopuszcza się zastosowanie nawierzchni utwardzonych o zwiększonej nośności na ciągach służących do prac pielęgnacyjnych i innych związanych z bieżącą eksploatacją i utrzymaniem terenu;
- d) dopuszcza się prowadzenie wszelkich prac związanych z budową i utrzymaniem niezbędnej infrastruktury technicznej: sieci wodociągowej, oświetlenia terenu itp.
- e) dopuszcza się wznoszenie niewielkich budynków o charakterze pawilonów parkowych mieszczących funkcje usług publicznych z zakresu kultury, oświaty i podobnych;
- f) dopuszcza się lokalizowanie punktów usług gastronomicznych o powierzchni użytkowej do 100m<sup>2</sup> jako uzupełniających do wyżej wymienionych usług publicznych w jednym budynku;
- g) dopuszcza się lokalizowanie budowli i urządzeń służących do rekreacji, wypoczynku i uprawiania sportów, w tym, wydzielania i wyposażania placów zabaw dla dzieci;
- h) dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury, rzeźb, pomników, urządzeń infrastruktury służących realizacji przeznaczenia terenu;

**3. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- a) nakazuje się utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej co najmniej 80% powierzchni działki lub terenu objętego inwestycją,
- b) nakazuje się ochronę wskazanych na rysunku planu zadrzewień pojedynczych drzew i szpalerów drzew;
- c) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza granicami terenu, do którego prowadzący działalność, posiada tytuł prawny;
- d) nakazuje się porządkowanie gospodarki cieplnej przy pracach modernizacyjnych oraz dla nowych obiektów. Należy wprowadzać urządzenia spełniające aktualnie obowiązujące normy w zakresie emisji zanieczyszczeń i ochrony środowiska, preferowane są technologie oparte o energię pochodzącą ze źródeł i paliw odnawialnych;
- e) dopuszcza się stosowanie kominków opalanych drewnem, jedynie jako dodatkowe źródło ogrzewania obiektów,
- f) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z wyjątkiem inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponad lokalnych systemów inżynierskich;
- g) oznacza się drzewa pomniki przyrody (cztery dęby szypułkowe i jeden cyprysik błotny) stanowiące przedmiot ochrony wojewódzkiego konserwatora przyrody (nr ewidencji 1032/39) i przyjmuje nakazy, zakazy, dopuszczenia lub ograniczenia, o których mowa w przepisach odrębnych, w 15 m strefie ochronnej wokół drzew, liczonej od zewnętrznej ich krawędzi, zabezpieczającej pomniki przed zagrożeniami (dotyczy działki ew. nr 35/2 obr.25 na terenie strefy A 29 ZP)

**4. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

- a) wskazuje się określoną na rysunku planu strefę „B” ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta, realizowaną poprzez:
  - utrzymanie podstawowego układu ulic;
  - historycznych linii zabudowy, skali, gabarytów, intensywności zabudowy i jej historycznego ukształtowania;
- 5. wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
  - a) dopuszcza się lokalizowanie wolnostojących obiektów reklamowych i tablic informacyjnych o wysokości do 1,5m związanych z zakresem działalności usług publicznych zlokalizowanych na danym terenie;
  - b) dopuszcza się lokalizowanie szyldów i napisów informujących o prowadzonej działalności z zakresu usług gastronomicznych, na ścianie elewacji frontowej pawilonów parkowych, powierzchnia szyldu, napisu itp. elementu reklamowego nie może przekroczyć 1m<sup>2</sup>
- 6. parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
  - a) obowiązuje zagospodarowanie zespołami zieleni niskiej i zieleni wysokiej,
  - b) dopuszcza się wznoszenie pawilonów parkowych o przeznaczeniu i funkcji określonej wyżej, spełniających niżej wymienione parametry i wskaźniki:
    - wysokość zabudowy:
      - nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna; dopuszcza się możliwość realizacji drugiej kondygnacji w bryle dachu: do 10m
    - wysokość ściany elewacji frontowej: do 5m
    - współczynnik powierzchni zabudowy budynków:
      - nie więcej niż 5% powierzchni działki lub terenu objętego inwestycją
  - c) obsługa komunikacyjna od przyległych ulic publicznych i wewnętrznych
- 7. szczegółowe zasady i warunki łączenia i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:**
  - a) obowiązuje zakaz podziału,
  - b) teren jest przewidziany do realizacji zadań celu publicznego
- 8.** obowiązuje wysokość stawki procentowej od wzrostu wartości gruntu: 0 %.

#### **§ 26.**

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **A-30WS, A-62WS, A-109 WS, A-113WS , A-166WS, A-165 WS** ustala się:

- 1. przeznaczenie terenu**  
wody powierzchniowe stojące oraz cieki naturalne i przekształcone;
- 2. zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**  
zakaz wznoszenia budynków  
dopuszcza się prowadzenie prac i robót budowlanych w takim zakresie, w jakim służą prawidłowemu kształtowaniu warunków wodno gruntowych i gospodarce wodnej  
dopuszcza się zmianę przebiegu linii rozgraniczających tereny WS od terenów ZP w zakresie koniecznym dla prawidłowego ukształtowania koryt rzecznych oraz linii brzegowej zbiorników i cieków;
- 3. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
  - a) ustala się zasadę zachowania naturalnych brzegów rzeki dopuszczając prowadzenie prac regulacyjnych i z zakresu bieżącego utrzymania tylko w zakresie niezbędnym dla rzeczywistej ochrony przeciwpowodziowej oraz służącym poprawie warunków wodno gruntowych. plan zaleca przeprowadzenie prac renaturalizacyjnych i odtworzeniowych w stosunku do skanalizowanych i sztucznie ukształtowanych odcinków brzegów zbiorników i cieków
  - b) nakazuje się utrzymanie co najmniej 90% powierzchni biologicznie czynnej,
  - c) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i ścieków deszczowych w sposób określony w przepisach odrębnych
- 4. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**  
nie określa się, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;
- 5. wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**  
nie określa się, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;
- 6. parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
  - a) dopuszcza się działania w zakresie regulacji wód powierzchniowych, ich piętrzenia i retencji,
  - b) ustala się zasadę umożliwienia obsługi komunikacyjnej od przyległych ulic publicznych i wewnętrznych
- 7. szczegółowe zasady i warunki łączenia i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:**

- zgodnie z przepisami odrębnymi;  
8. obowiązuje wysokość stawki procentowej od wzrostu wartości gruntu : 0 %.

**Uchwała Nr 335/2008**  
**Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim**  
**z dnia 24 września 2008 roku**

w sprawie **zmian w uchwale nr 310/2008 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 25 czerwca 2008 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Grodzisk Mazowiecki - Jednostka A.**

Na podstawie art. 20 w związku z art. 15 ust. 1 i 2 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. nr 80 poz. 717 ze zm./ oraz art. 13 pkt. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2000 roku o ogłaszaniu aktów normatywnych i innych aktów prawnych /t.j. z 2007 roku Dz. U. nr 68 poz. 449/, w celu zapewnienia wewnętrznej spójności w treści i w załącznikach uchwały nr 310/2008 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 25 czerwca 2008 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Grodzisk Mazowiecki - Jednostka A, Rada Miejska uchwała co następuje:

**§ 1**

W uchwale nr 310/2008 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 25 czerwca 2008r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w mieście Grodzisk Mazowiecki jednostka A wprowadza się następujące zmiany:

1/ w treści uchwały w § 3 ust. 2 wykreśla się pkt. 4, pkt. 6 i pkt. 7.

– powyższa zmiana stanowi sprostowanie błędu pisarskiego polegającego na podaniu ustaleń nie występujących w rysunku planu i ponownym powtórzeniu tej samej treści.

2/ po słowach: „żadna z” dodaje się słowa: „**widocznych nad poziomem terenu**”.

Niniejszym, § 5 ust. 2 lit. k) otrzymuje brzmienie:

**„nieprzekraczalna linia zabudowy”- należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć żadna z widocznych nad poziomem terenu części budowanego lub rozbudowywanego obiektu, Poza tę linię mogą wystawać niekubaturowe elementy budynków takie jak: gzymsy, okapy, balkony, zadaszenia nad drzwiami, pod warunkiem, że są nadwieszane wspornikowo na nie więcej niż 1m;”**

- powyższa zmiana stanowi sprostowanie błędu pisarskiego polegającego na zagubieniu w trakcie redakcji tekstu, sformułowania ograniczającego zastosowanie przepisu tylko do części nadziemnej budynku.

3/ w treści uchwały w § 5 ust. 2 lit. l) po słowach: „wyznaczającą położenie” dodaje się słowo: „**nadziemnej**”

Niniejszym, § 5 ust. 2 lit. l) otrzymuje brzmienie:

**„obowiązująca linia zabudowy”- należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu dla danego terenu, wyznaczającą położenie nadziemnej płaszczyzny ściany zewnętrznej budynku dla co najmniej 70% jej powierzchni, będącą linią nieprzekraczalną dla pozostałej jej części. Poza tę linię mogą wystawać niekubaturowe elementy budynków**

**takie jak: gzymsy, okapy, balkony, zadaszenia nad drzwiami, pod warunkiem, że są nadwieszane wspornikowo na nie więcej niż 1m;”**

– powyższa zmiana stanowi sprostowanie błędu pisarskiego polegającego na zagubieniu w trakcie redakcji tekstu, sformułowania ograniczającego zastosowanie przepisu tylko do części nadziemnej budynku.

**4/ w treści uchwały w § 8 ust.6 lit f) wykreśla się poniższe słowa „symetrycznych w przekroju poprzecznym dwuspadowych lub wielospadowych”**

– powyższa zmiana stanowi sprostowanie błędu pisarskiego powstałego na etapie wprowadzania zmian wynikających z uwzględnienia uwag przez Burmistrza.

**5/ w treści uchwały w § 10 ust.3 lit a) w miejsce dotychczasowego, otrzymuje brzmienie: „ustala się współczynnik minimalnego udziału powierzchni odniesieniu do działek budowlanych na 0%;”**

– powyższa zmiana stanowi sprostowanie błędu pisarskiego polegającego na wprowadzeniu niewłaściwego związku frazeologicznego.

**6/ w treści uchwały w § 10 ust.6 lit e) należy wykreślić poniższe słowa „symetrycznych w przekroju poprzecznym dwuspadowych lub wielospadowych.”**

– powyższa zmiana stanowi sprostowanie błędu pisarskiego powstałego na etapie wprowadzania zmian wynikających z uwzględnienia uwagi przez Burmistrza.

7/ w treści uchwały § 11, w miejsce dotychczasowego, otrzymuje brzmienie:

#### **„§ 11**

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **A-3MM** ustala się:

##### **1. przeznaczenie terenu:**

- a) przeznaczenie podstawowe:  
zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna,
- b) przeznaczenie uzupełniające:  
usługi nieuciążliwe, obiekty małej architektury, zieleń urządzona, sieci infrastruktury technicznej;

##### **2. zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- a) ustala się zasadę wprowadzania nowej zabudowy w formie zabudowy pierzejowej, dopuszcza się wznoszenie budynków wolno stojących w sytuacji, gdy wymiary działki i charakter otoczenia na to pozwalają;
- b) dopuszcza się wznoszenie budynków gospodarczych i garaży;
- c) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej jeżeli na działce sąsiedniej zabudowa usytuowana jest odpowiednio w granicy działek;
- d) dla zabudowy lokalizowanej ścianą w granicy z działką sąsiednią, obowiązuje zasada:  
jeżeli zabudowa na działce bezpośrednio sąsiadującej przekracza wysokość dwóch kondygnacji, to realizowana wysokość ściany elewacji frontowej nie może być większa niż wysokość ściany elewacji frontowej zabudowy, zlokalizowanej na jednej z działek bezpośrednio sąsiadujących w zabudowie pierzejowej szczególnie dotyczy to strefy styku elewacji; punktem odniesienia może być tylko zabudowa wzniesiona zgodnie z prawem;
- e) dopuszcza się dowolne kształtowanie elewacji niewidocznych z ulic, placów itp. Przestrzeni publicznych pod warunkiem, że wysokość budynku nie zostanie przekroczona;



- f) dopuszcza się zachowanie, z prawem nadbudowy, istniejących budynków zlokalizowanych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy; w przypadku wymiany zabudowy, powstaje konieczność dostosowania lokalizacji budynku do wyznaczonych linii zabudowy;
  - g) dopuszcza się możliwość rozbudowy, nadbudowy, modernizacji istniejących obiektów do parametrów zgodnych z planem przy zachowaniu warunków określonych przepisami prawa budowlanego;
- 3. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
- a) ustala się współczynnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działek budowlanych na 0%;
  - b) zabrania się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza granicami terenu, do którego prowadzący działalność, posiada tytuł prawny
  - c) nakazuje się porządkowanie gospodarki cieplnej przy pracach modernizacyjnych oraz dla nowych obiektów.  
Należy wprowadzać urządzenia spełniające obowiązujące normy w zakresie emisji zanieczyszczeń i ochrony środowiska, preferowane są technologie oparte o energię pochodzącą ze źródeł i paliw odnawialnych;
  - d) dopuszcza się stosowanie kominków opalanych drewnem, jedynie jako dodatkowe źródło ogrzewania obiektów,
  - e) przyjmuje się kwalifikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska,
  - f) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z wyjątkiem inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponad lokalnych systemów inżynierskich;
  - g) nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych;
  - h) nakazuje się wyznaczenie miejsc do tymczasowego gromadzenia i segregacji odpadów komunalnych w oddzielnych pojemnikach zgodnie z przepisami odrębnymi
  - i) dopuszcza się gromadzenie i segregację odpadów powstałych jedynie na obszarze działki lub nieruchomości;
  - j) zakazuje się przeprowadzania procesów recyklingu i biodegradacji odpadów, ścieków i tym podobnych, na terenie objętym niniejszymi ustaleniami;
- 4. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**  
nie określa się, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;
- 5. wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**  
nie określa się, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;
- 6. parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
- a) dopuszcza się wprowadzanie powierzchni zabudowy budynków do 100% powierzchni działki budowlanej
  - b) dopuszcza się:
    - wprowadzanie usług wbudowanych do budynków i zastępowanie funkcji mieszkalnej funkcjami usługowymi, z zachowaniem przepisów odrębnych;
    - wprowadzanie usługi handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż dopuszczona w przepisach odrębnych;
  - c) nakazuje się stosowanie dachów spadzistych, o jednakowym nachyleniu połaci w zakresie do 45<sup>0</sup>
  - d) dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków ;

- e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy do trzech kondygnacji nadziemnych
- nie więcej niż 12m;
  - ustala się wysokość ściany elewacji na nie więcej niż 10m z zachowaniem możliwości zastosowania odstępstw wynikających z pkt.2. dla ścian elewacji frontowych w zabudowie pierzejowej;
- f) nakazuje się:
- utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy: kolory elewacji w barwach pastelowych; w szczególności, wyklucza się stosowanie ostrych, rażących odcieni kolorów: różowego, fioletu, czerwieni, niebieskiego, zielonego;
  - utrzymanie kolorystyki połączeń dachowych w barwach od brązu poprzez czerwień do szarości, z wykluczeniem kolorów: różowego, fioletu, niebieskiego oraz innych w ostrych rażących odcieniach;
- g) dopuszcza się umieszczanie reklam i innych obiektów i elementów informacyjnych pod warunkiem:
- lokalizowania reklam znaków, jak i innych zapisów informacyjnych w formie fryzu reklamowego mieszczącego się w pasie powyżej nadproży okien pierwszej kondygnacji nadziemnej, nie wyżej niż gzyms na wysokości stropu nad pierwszą kondygnacją nadziemną, na płaszczyźnie ściany elewacji budynków;
  - dopuszcza się zastosowanie elementów nie przekraczających powierzchni 1m<sup>2</sup> umocowanych prostopadle do płaszczyzny elewacji, o łącznej powierzchni nie przekraczającej 3m<sup>2</sup> dla 1 budynku;
  - dopuszcza się stosowanie elementów reklamowych i informacyjnych umieszczonych pomiędzy głównym wejściem do obiektu a sąsiednimi otworami okiennymi, pod warunkiem, że stanowią one ujednoczone rozwiązanie estetyczne i techniczne
- h) dopuszcza się grodzenie działek z zachowaniem następujących warunków:
- ogrodzenia działek: od strony dróg i placów, lokowane licem zewnętrznym w liniach rozgraniczających tych dróg; licem zewnętrznym w granicach działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych;
  - o wysokości nie większej niż 1,8m nad poziom terenu, z zachowaniem prześwitów stanowiących co najmniej 50% ich powierzchni, z cokołem pełnym o wysokości nie przekraczającej 0,6m nad poziom terenu,
  - dopuszcza się wycofanie ogrodzeń w głąb działek
  - nakazuje się zachowanie odpowiednich narożnych ściąg linii ogrodzeń,
  - dopuszcza się stosowanie elementów betonowych do budowy ogrodzeń wyłącznie jako elementów słupów i podmurówek,
  - zabrania się stosowania ogrodzeń pełnych
- i) ustala się obsługę komunikacyjną bezpośrednio z przyległych dróg publicznych lub za pośrednictwem niepublicznych dróg wewnętrznych. Dostępność za pośrednictwem niepublicznej drogi wewnętrznej wymaga wykazania w stosownych dokumentach własnościowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami;

## **7. szczegółowe zasady i warunki łączenia i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:**

- a) ustala się, że na terenie nie może powstać nowa działka budowlana mniejsza niż 400m<sup>2</sup>

- b) dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określone planem wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej lub jako poszerzenia dróg,
  - c) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
  - d) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej z jednoczesnym zachowaniem zasady, że powstająca zabudowa kubaturowa jest posadowiona na wszystkich działkach geodezyjnych wliczonych do bilansu terenu;
  - e) dopuszcza się podziały na działki wyłącznie z obsługą komunikacyjną z przyległych dróg publicznych lub niepublicznych dróg wewnętrznych,
  - f) ustala się zasady wydzielania działek i niepublicznych dróg wewnętrznych:
    - zabrania się wyznaczania niepublicznych dróg wewnętrznych po obu stronach jednego rzędu działek,
    - dla dróg nie przewidzianych na rysunku planu, ustala się szerokość niepublicznej drogi wewnętrznej na nie mniej niż 8m;
    - należy stosować skrzyżowania niepublicznych dróg wewnętrznych z drogami publicznymi i wewnętrznymi pod kątem zbliżonym do kąta prostego z odpowiednimi narożnymi ścięciami linii rozgraniczających;
8. obowiązuje wysokość stawki procentowej od wzrostu wartości gruntu w wysokości: 5 %.”

– powyższa zmiana stanowi sprostowanie błędu pisarskiego i jest konsekwencją wynikającą z treści uwagi przyjętej w pkt. 15 w załączniku nr 2 do uchwały 310/2008;

8/ w treści uchwały § 12, w miejsce dotychczasowego, otrzymuje brzmienie:

### „§ 12

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **A-38MM** ustala się:

#### 1. przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe:  
zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna,
- b) przeznaczenie uzupełniające:  
usługi nieuciążliwe, obiekty małej architektury, zieleń urządzonej, sieci infrastruktury technicznej;

#### 2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a. ustala się zasadę wprowadzania nowej zabudowy w formie zabudowy pierzejowej, dopuszcza się wznoszenie budynków wolno stojących w sytuacji, gdy wymiary działki i charakter otoczenia na to pozwalają;
- b. dopuszcza się wznoszenie budynków gospodarczych i garaży;
- c. dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej jeżeli na działce sąsiedniej zabudowa usytuowana jest odpowiednio w granicy działek;
- d. dla zabudowy lokalizowanej ścianą w granicy z działką sąsiednią, obowiązuje zasada:  
jeżeli zabudowa na działce bezpośrednio sąsiadującej przekracza wysokość dwóch kondygnacji, to realizowana wysokość ściany elewacji frontowej nie

może być większa niż wysokość ściany elewacji frontowej zabudowy, zlokalizowanej na jednej z działek bezpośrednio sąsiadujących w zabudowie pierzejowej szczególnie dotyczy to strefy styku elewacji; punktem odniesienia może być tylko zabudowa wzniesiona zgodnie z prawem;

- e. dopuszcza się dowolne kształtowanie elewacji niewidocznych z ulic, placów itp. Przestrzeni publicznych pod warunkiem, że wysokość budynku nie zostanie przekroczona;
- f. dopuszcza się zachowanie, z prawem nadbudowy, istniejących budynków zlokalizowanych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy; w przypadku wymiany zabudowy, powstaje konieczność dostosowania lokalizacji budynku do wyznaczonych linii zabudowy;
- g. dopuszcza się możliwość rozbudowy, nadbudowy, modernizacji istniejących obiektów do parametrów zgodnych z planem przy zachowaniu warunków określonych przepisami prawa budowlanego;

### **3. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- a) ustala się współczynnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działek budowlanych na 0%;
- b) zabrania się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza granicami terenu, do którego prowadzący działalność, posiada tytuł prawny
- c) nakazuje się porządkowanie gospodarki cieplnej przy pracach modernizacyjnych oraz dla nowych obiektów.  
Należy wprowadzać urządzenia spełniające obowiązujące normy w zakresie emisji zanieczyszczeń i ochrony środowiska, preferowane są technologie oparte o energię pochodzącą ze źródeł i paliw odnawialnych;
- d) dopuszcza się stosowanie kominków opalanych drewnem, jedynie jako dodatkowe źródło ogrzewania obiektów,
- e) przyjmuje się kwalifikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska,
- f) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z wyjątkiem inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponad lokalnych systemów inżynierskich;
- g) nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych;
- h) nakazuje się wyznaczenie miejsc do tymczasowego gromadzenia i segregacji odpadów komunalnych w oddzielnych pojemnikach zgodnie z przepisami odrębnymi
- i) dopuszcza się gromadzenie i segregację odpadów powstałych jedynie na obszarze działki lub nieruchomości;
- j) zakazuje się przeprowadzania procesów recyklingu i biodegradacji odpadów, ścieków i tym podobnych, na terenie objętym niniejszymi ustaleniami;

### **4. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

- a) wskazuje się określoną na rysunku planu strefę „UU” ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego centrum miasta wpisaną do Ewidencji Zabytków, w której nakazuje się utrzymanie:
  - podstawowego układu ulic,
  - historycznych linii zabudowy,

- wielkości działek i zasad ich parcelacji,
  - skali, gabarytów, intensywności zabudowy i jej historycznego ukształtowania
  - oraz usytuowania wjazdów na działki
- b) wskazuje się określoną na rysunku planu strefy „B” ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta, w której nakazuje się utrzymanie:
- utrzymanie podstawowego układu ulic,
  - historycznych linii zabudowy, skali, gabarytów, intensywności zabudowy i jej historycznego ukształtowania
- 5. wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**  
nie określa się, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;
- 6. parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
- a) dopuszcza się wprowadzanie powierzchni zabudowy budynków do 100% powierzchni działki budowlanej
- b) dopuszcza się:
- wprowadzanie usług wbudowanych do budynków i zastępowanie funkcji mieszkalnej funkcjami usługowymi, z zachowaniem przepisów odrębnych;
  - wprowadzanie usługi handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż dopuszczona w przepisach odrębnych;
- c) nakazuje się stosowanie dachów spadzistych, o jednakowym nachyleniu połaci w zakresie do 45<sup>0</sup>
- d) dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków
- e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy do trzech kondygnacji nadziemnych
- nie więcej niż 12m;
  - ustala się wysokość ściany elewacji na nie więcej niż 10m z zachowaniem możliwości zastosowania odstępstw wynikających z pkt.2. dla ścian elewacji frontowych w zabudowie pierzejowej;
- f) nakazuje się:
- utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy: kolory elewacji w barwach pastelowych; w szczególności, wyklucza się stosowanie ostrych, rażących odcieni kolorów: różowego, fioletu, czerwieni, niebieskiego, zielonego;
  - utrzymanie kolorystyki połaci dachowych w barwach od brązu poprzez czerwień do szarości, z wykluczeniem kolorów: różowego, fioletu, niebieskiego oraz innych w ostrych rażących odcieniach;
- g) dopuszcza się umieszczanie reklam i innych obiektów i elementów informacyjnych pod warunkiem:
- lokalizowania reklam znaków, jak i innych zapisów informacyjnych w formie fryzu reklamowego mieszczącego się w pasie powyżej nadproży okien pierwszej kondygnacji nadziemnej, nie wyżej niż gzyms na wysokości stropu nad pierwszą kondygnacją nadziemną, na płaszczyźnie ściany elewacji budynków;
  - dopuszcza się zastosowanie elementów nie przekraczających powierzchni 1m<sup>2</sup> umocowanych prostopadle do płaszczyzny elewacji, o łącznej powierzchni nie przekraczającej 3m<sup>2</sup> dla 1 budynku;
  - dopuszcza się stosowanie elementów reklamowych i informacyjnych umieszczonych pomiędzy głównym wejściem do obiektu a sąsiednimi otworami okiennymi, pod warunkiem, że stanowiąc będą ujednoczone rozwiązanie estetyczne i techniczne

- h) dopuszcza się grodzenie działek z zachowaniem następujących warunków:
- ogrodzenia działek: od strony dróg i placów, lokowane licem zewnętrznym w liniach rozgraniczających tych dróg; licem zewnętrznym w granicach działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych;
  - wysokości nie większej niż 1,8m nad poziom terenu, z zachowaniem prześwitów stanowiących co najmniej 50% ich powierzchni, z cokołem pełnym o wysokości nie przekraczającej 0,6m nad poziom terenu,
  - dopuszcza się wycofanie ogrodzeń w głąb działek
  - nakazuje się zachowanie odpowiednich narożnych ściąg linii ogrodzeń,
  - dopuszcza się stosowanie elementów betonowych do budowy ogrodzeń wyłącznie jako elementów słupów i podmurówek,
  - zabrania się stosowania ogrodzeń pełnych
- i) ustala się obsługę komunikacyjną bezpośrednio z przyległych dróg publicznych lub za pośrednictwem niepublicznych dróg wewnętrznych. Dostępność za pośrednictwem niepublicznej drogi wewnętrznej wymaga wykazania w stosownych dokumentach własnościowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami;

#### **7.szczegółowe zasady i warunki łączenia i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:**

- a) ustala się, że na terenie nie może powstać nowa działka budowlana mniejsza niż 400m<sup>2</sup>
- b) dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określone planem wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej lub jako poszerzenia dróg,
- c) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
- d) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej z jednoczesnym zachowaniem zasady, że powstająca zabudowa kubaturowa jest posadowiona na wszystkich działkach geodezyjnych wliczonych do bilansu terenu;
- e) dopuszcza się podziały na działki wyłącznie z obsługą komunikacyjną z przyległych dróg publicznych lub niepublicznych dróg wewnętrznych,
- f) ustala się zasady wydzielania działek i niepublicznych dróg wewnętrznych:
- zabrania się wyznaczania niepublicznych dróg wewnętrznych po obu stronach jednego rzędu działek,
  - dla dróg nie przewidzianych na rysunku planu, ustala się szerokość niepublicznej drogi wewnętrznej na nie mniej niż 8m;
  - należy stosować skrzyżowania niepublicznych dróg wewnętrznych z drogami publicznymi i wewnętrznymi pod kątem zbliżonym do kąta prostego z odpowiednimi narożnymi ścięciami linii rozgraniczających;

8. obowiązuje wysokość stawki procentowej od wzrostu wartości gruntu w wysokości: 5 %.”

– powyższa zmiana stanowi sprostowanie błędu pisarskiego i jest konsekwencją wynikającą z treści uwagi przyjętej w pkt. 15 w załączniku nr 2 do uchwały 310/2008;

9/ w treści uchwały w § 13 ust.3 lit a) w miejsce dotychczasowego „nie wprowadza się współczynnika minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działek budowlanych” otrzymuje brzmienie:

**„ustala się współczynnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działek budowlanych na 0%;”**

– powyższa zmiana stanowi sprostowanie błędu pisarskiego polegającego na wprowadzeniu niewłaściwego związku frazeologicznego.

10/ w treści uchwały w § 15 ust.3 lit a) w miejsce dotychczasowego „nie ustala się minimalnego współczynnika udziału powierzchni biologicznie czynnej” otrzymuje brzmienie:

**„ustala się współczynnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działek budowlanych na 0%;”**

– powyższa zmiana stanowi sprostowanie błędu pisarskiego polegającego na wprowadzeniu niewłaściwego związku frazeologicznego.

11/ w treści uchwały w § 18 ust.3 lit a) w miejsce dotychczasowego „nie wprowadza się minimalnego współczynnika udziału powierzchni biologicznie czynnej działek budowlanych” otrzymuje brzmienie:

**„ustala się współczynnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działek budowlanych na 0%;”**

– powyższa zmiana stanowi sprostowanie błędu pisarskiego polegającego na wprowadzeniu niewłaściwego związku frazeologicznego.

12/ w treści uchwały w § 19 ust.3 lit a) w miejsce dotychczasowego „nie ustala się minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej” otrzymuje brzmienie:

**„ustala się współczynnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działek budowlanych na 0%;”**

– powyższa zmiana stanowi sprostowanie błędu pisarskiego polegającego na wprowadzeniu niewłaściwego związku frazeologicznego.

13/ w treści uchwały w § 20 ust.3 lit a) w miejsce dotychczasowego „nie ustala się minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej” otrzymuje brzmienie:

**„ustala się współczynnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działek budowlanych na 0%;”**

– powyższa zmiana stanowi sprostowanie błędu pisarskiego polegającego na wprowadzeniu niewłaściwego związku frazeologicznego.

14/ w treści uchwały w § 29 ust. 7 wykreśla się lit. b,

– powyższa zmiana stanowi sprostowanie błędu pisarskiego polegającego na podaniu ustaleń nie mających zastosowania do tego terenu.

## § 2.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Grodziska Mazowieckiego .

## § 3.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego .

## Uchwała 678/2010

### § 5.

1. W planie stosuje się definicje pojęć, określonych w obowiązujących przepisach odrębnych.
2. Ilekroć w planie używa się określeń:

- 1) „teren”- należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i sposobie użytkowania lub określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony liniami rozgraniczającymi, oznaczony odpowiednim numerem i symbolem literowym;
- 2) „przeznaczenie podstawowe”- należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, który został ustalony w planie jako jedyny lub przeważający na wyznaczonym terenie, na rzecz którego należy rozstrzygać wszelkie ewentualne konflikty przestrzenne, przy zachowaniu zgodności z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 3) „przeznaczenie uzupełniające”- należy przez to rozumieć przeznaczenie wprowadzone lub istniejące jako rozszerzenie przeznaczenia podstawowego, lub stanowiące przeznaczenie dopuszczalne;
- 4) uciążliwości”- należy przez to rozumieć zjawiska o negatywnym wpływie na warunki życia mieszkańców, stan środowiska przyrodniczego, w tym m.in.: zanieczyszczenia powietrza, wód i gleby, hałas, wibracje, promieniowanie niejonizujące i inne w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 5) „usługi” - należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 6) „usługi nieuciążliwe”- należy przez to rozumieć usługi, których oddziaływanie mieści się w granicach działki, do której prowadzący usługi posiada tytuł prawny, które spełniają wymagania sanitarne właściwe dla podstawowego przeznaczenia terenu, nie wykazują uciążliwości dla środowiska, nie są przedsięwzięciami mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z wyjątkiem inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponad lokalnych systemów inżynierskich;
- 7) „uciążliwe oddziaływanie na środowisko” - należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne takie jak: hałas, wibracje, składowanie odpadów, emisję pyłów i gazów zanieczyszczających powietrze oraz odory, których występowanie utrudnia życie lub powoduje zagrożenie zdrowia ludzi oraz uszkodzenie lub zniszczenie środowiska;
- 8) „linia rozgraniczająca”- należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 9) „nieprzekraczalna linia zabudowy”- należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć żadna z części nadziemnych budowanego lub rozbudowywanego obiektu;
- 10) „powierzchnia zabudowy” - należy przez to rozumieć sumę powierzchni budynków liczoną jako ich rzut równoległy na płaszczyznę terenu;
- 11) „powierzchnia zabudowana” - należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy wraz ze wszystkimi powierzchniami utwardzonymi w obrębie działki budowlanej;
- 12) „zabudowa”- należy przez to rozumieć budynki lub zespoły budynków oraz inne obiekty kubaturowe;
- 13) „zabudowa pierzejowa” - należy przez to rozumieć budynki lub zespoły budynków, których stykające się elewacje frontowe tworzą ściany placów, ulic itp.;
- 14) „wysokość zabudowy” - należy przez to rozumieć wysokość, liczoną od średniego poziomu terenu przy elewacji frontowej do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu;
- 15) „elewacja frontowa” - należy przez to rozumieć rzut równoległy bryły budynku na płaszczyznę równoległą do granicy z drogą, placem lub inną przestrzenią dostępną dla osób trzecich;
- 16) „wysokość ściany elewacji” - należy przez to rozumieć wysokość ściany budynku w tej elewacji liczoną od średniego poziomu terenu przy elewacji frontowej do górnej krawędzi gzymsu, atyki lub dolnej krawędzi połączenia dachowej, nie wlicza się w nie zbieżnych zwieńczeń ścian szczytowych oraz ścian lukarn, facjatek, tympanonów i innych tym podobnych elementów budynków, jeśli ich szerokość jest mniejsza niż 20% szerokości elewacji;
- 17) „dominanta” - należy przez to rozumieć element architektoniczny stanowiący najwyższy punkt w otaczającej zabudowie miasta, powstały przez miejscowe podwyższenie zabudowy i jej charakterystyczne ukształtowanie w oparciu o warunki i parametry określone w planie;
- 18) „nośniki reklamowe” - należy przez to rozumieć wszelkie znaki, napisy i wyobrażenia pozwalające powiązać ich znaczenia z określoną firmą, przedsiębiorstwem lub inną formą prowadzonej działalności gospodarczej jak również produktami, wyrobami i usługami.

## Dział II

### Ustalenia ogólne

#### Rozdział 2

Ustalenia ogólne dotyczące zasad użytkowania, zagospodarowania i zabudowy obszaru objętego ustaleniami planu

#### § 6.

Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi zgodnie z rysunkiem planu i odpowiednio oznaczonych symbolami przeznaczenia:



- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług - MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług - MN/U;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszeniem usług - MW;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług - MW/U;
- 5) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej i usług - MM/U;
- 6) tereny zabudowy usługowej mieszanej- U;
- 7) tereny zabudowy usługowej administracyjnej - UA;
- 8) tereny zabudowy usługowej handlowej - UH;
- 9) tereny zabudowy usługowej kulturalnej - UK;
- 10) tereny zabudowy usługowej oświatowej z towarzyszeniem zieleni - UO;
- 11) tereny zabudowy usługowej handlowej w tym obiektów handlowych powierzchni powyżej 2000m<sup>2</sup> -UC;
- 12) tereny zabudowy usługowej mieszanej, usług handlu w tym obiektów handlowych powierzchni powyżej 2000m<sup>2</sup> - U/UC;
- 13) tereny zabudowy usług sportu i rekreacji - US;
- 14) tereny zieleni nieurządzonej - Z;
- 15) tereny lasów - ZL;
- 16) tereny wód powierzchniowych - WS;
- 17) tereny obiektów i urządzeń wodociągowych - W;
- 18) tereny obiektów i urządzeń energetyki - E;
- 19) tereny komunikacji drogowej - drogi zbiorcze - KD-Z;
- 20) tereny komunikacji drogowej - drogi lokalne - KD-L;
- 21) tereny komunikacji drogowej - drogi dojazdowe - KD-D;
- 22) tereny komunikacji drogowej - drogi wewnętrzne - KD-W;
- 23) tereny komunikacji drogowej, parkingów, garaży i placów manewrowych - KD.

#### § 7.

Ustala się w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy określone jak na rysunku planu.

#### § 8.

Wyznacza się jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych tereny dróg publicznych oznaczone symbolami przeznaczenia D1-KD-Z, D46-KD-Z, D189-KD-Z, D69-KD-L, D102-KD-L, D146-KD-L, D231-KD-L, D238-KD-L, D264-KD-L, D324-KD-L, D3-KD-D, D5-KD-D, D9-KD-D, D11-KD-D, D12-KD-D, D14-KD-D, D16-KD-D, D22-KD-D, D25-KD-D, D28-KD-D, D29-KD-D, D31-KD-D, D34-KD-D, D38-KD-D, D40-KD-D, D42-KD-D, D61-KD-D, D67-KD-D, D77-KD-D, D83-KD-D, D90-KD-D, D94-KD-D, D99-KD-D, D112-KD-D, D117-KD-D, D119-KD-D, D124-KD-D, D131-KD-D, D135-KD-D, D181-KD-D, D184-KD-D, D193-KD-D, D197-KD-D, D202-KD-D, D206-KD-D, D208-KD-D, D213-KD-D, D215-KD-D, D217-KD-D, D225-KD-D, D227-KD-D, D229-KD-D, D234-KD-D, D236-KD-D, D249-KD-D, D255-KD-D, D257-KD-D, D261-KD-D, D276-KD-D, D282-KD-D, D289-KD-D, D304-KD-D, D307-KD-D, D309-KD-D, D312-KD-D, D314-KD-D, D326-KD-D, D331-KD-D, D333-KD-D, D335-KD-D, D337-KD-D.

#### Rozdział 3

Ustalenia ogólne dla terenów i obiektów podlegających ochronie ze względu na wymagania przyrodnicze, ochrony środowiska, zdrowia i bezpieczeństwa ludzi

#### § 9.

W celu ochrony środowiska, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz zachowania zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, szkodliwe oddziaływanie na środowisko wytwarzane przez jednostki organizacyjne winno zamykać się na terenie działki budowlanej, na jakiej jest wytwarzane i do której jednostka organizacyjna posiada tytuł prawny.

#### § 10.

Pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu kwalifikuje się:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług, jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, jako teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszeniem usług, jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, jako teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 5) tereny zabudowy usługowej oświatowej, jako teren zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 6) tereny zabudowy usług sportu i rekreacji, jako tereny rekreacyjno wypoczynkowe.

#### Rozdział 4

##### Ogólne zasady w zakresie obsługi komunikacyjnej

###### § 11.

1. Jako podstawową sieć komunikacji drogowej ustala się następujące tereny, wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone zgodnie z rysunkiem planu następującymi symbolami przeznaczenia: D1-KD-Z, D46-KD-Z, D189-KD-Z, D69-KD-L, D102-KD-L, D146-KD-L, D231-KD-L, D238-KD-L, D264-KD-L, D324-KD-L, D3-KD-D, D5-KD-D, D9-KD-D, D11-KD-D, D12-KD-D, D14-KD-D, D16-KD-D, D22-KD-D, D25-KD-D, D28-KD-D, D29-KD-D, D31-KD-D, D34-KD-D, D38-KD-D, D40-KD-D, D42-KD-D, D61-KD-D, D67-KD-D, D77-KD-D, D83-KD-D, D90-KD-D, D94-KD-D, D99-KD-D, D112-KD-D, D117-KD-D, D119-KD-D, D124-KD-D, D131-KD-D, D135-KD-D, D181-KD-D, D184-KD-D, D193-KD-D, D197-KD-D, D202-KD-D, D206-KD-D, D208-KD-D, D213-KD-D, D215-KD-D, D217-KD-D, D225-KD-D, D227-KD-D, D229-KD-D, D234-KD-D, D236-KD-D, D249-KD-D, D255-KD-D, D257-KD-D, D261-KD-D, D276-KD-D, D282-KD-D, D289-KD-D, D304-KD-D, D307-KD-D, D309-KD-D, D312-KD-D, D314-KD-D, D326-KD-D, D331-KD-D, D333-KD-D, D335-KD-D, D337-KD-D.

2. Ustala się obsługę komunikacyjną bezpośrednio z przyległych terenów komunikacji drogowej lub za pośrednictwem dróg wewnętrznych.

###### § 12.

Drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-rowerowe i ścieżki rowerowe można również wydzielać i kształtować w zależności od potrzeb, na terenach w trakcie realizacji planu, zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi,

###### § 13.

Na terenach ustala się następujące warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych:

- 1) Za miejsca parkingowe/postojowe wymagane w planie uznaje się miejsca parkingowe urządzone w terenie lub stanowiska w garażach.
- 2) Miejsca parkingowe/postojowe wymagane w planie należy realizować wyłącznie na terenie, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

#### Rozdział 5

##### Ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

###### § 14.

1. Na obszarze planu docelowo zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie za pośrednictwem gminnej sieci wodociągowej przy rozbudowie sieci w oparciu o przewody magistralne doprowadzające wodę z miejskiej sieci wodociągowej.

2. Na obszarze planu docelowo ścieki sanitarne odprowadzane będą do miejskiej oczyszczalni ścieków za pomocą sieci kanalizacji sanitarnej.

3. Dopuszcza się funkcjonowanie indywidualnych ujęć wód podziemnych do celów spożywczych i bytowych do czasu wybudowania miejskiej sieci wodociągowej.

4. Dopuszcza się użytkowanie istniejących ujęć wody do celów gospodarczych po realizacji sieci wodociągowej.

5. Nakazuje się stosowanie rozdzielnych instalacji do rozprowadzania wody uzdatnionej oraz wody z ujęć indywidualnych.

###### § 15.

Obowiązuje realizacja obiektów obsługi technicznej, jako elementów zabudowy ściśle związanych z obiektami budowlanymi odpowiadającymi przeznaczeniu tych terenów.

###### § 16.

Dopuszcza się realizację stacji bazowych telefonii komórkowej, spełniających inne warunki wynikające z przepisów odrębnych i norm, na obszarze planu, pod warunkiem, iż nie wymagają one instalacji na wolno stojących masztach lub konstrukcjach wieżowych, z poszanowaniem przepisów odrębnych.[P.N.1].

###### § 18.

1. Obowiązuje prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na cele publiczne, w szczególności przez tereny komunikacji drogowej oraz przez tereny dróg wewnętrznych.

2. Szerokość pasów technicznych z infrastrukturą elektroenergetyczną w liniach rozgraniczających tereny komunikacji drogowej winna umożliwiać usytuowanie ww. urządzeń w zgodności z obowiązującymi przepisami dotyczącymi budowy i eksploatacji dróg.

3. W pasach z infrastrukturą elektroenergetyczną nie wolno sadzić drzew, budować obiektów oraz składować materiałów.

#### § 18.

Na terenach ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) obowiązuje podłączenie wszystkich budynków do sieci elektroenergetycznej umożliwiającej pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki;
- 2) obowiązuje podłączenie wszystkich budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi do sieci wodociągowej, przyłącza wodociągowe muszą mieć parametry techniczne umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania;
- 3) obowiązuje podłączenie wszystkich budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi do sieci kanalizacyjnej sanitarnej;
- 4) zakazuje się odprowadzenia ścieków do gruntu i realizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków. Nakazuje się stosowanie rozdzielnej kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 5) obowiązuje wyposażenie wszystkich budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją. Jako źródło energii cieplnej należy stosować urządzenia spełniające odpowiednie normy o możliwie najniższej emisji substancji niekorzystnie oddziałujących na środowisko opalanych paliwami takimi jak: gaz, energia elektryczna, olej opałowy o niskiej zawartości siarki, odnawialne źródła energii lub inne ekologiczne źródła energii. Dopuszcza się lokalne systemy grzewcze, z docelowym wykluczeniem systemów opartych o paliwa stałe nieodnawialne;
- 6) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych, podjazdów i parkingów o powierzchni poniżej 200m<sup>2</sup> - bezpośrednio do gruntu, pod warunkiem zagospodarowania wód opadowych w granicach nieruchomości;
- 7) odprowadzanie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych według przepisów odrębnych.

#### § 19.

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w obszarze objętym planem ustala się:

- 1) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) obowiązuje prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na cele publiczne, w szczególności przez tereny dróg publicznych oraz przez tereny dróg wewnętrznych, na warunkach uzgodnionych z zarządcą (właścicielem) drogi;
- 3) obowiązuje nakaz rezerwowania pasów terenu dla urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających tereny komunikacji drogowej oraz dróg wewnętrznych stanowiących dostęp do działek budowlanych;
- 4) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele w przypadku braku możliwości prowadzenia jak w pkt 2 i po uzyskaniu zgody właściciela terenu.

2. Ustala się nakaz modernizacji i rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury w obszarze objętym planem:

- 1) jako inwestycji celu publicznego dla sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, których budowa i eksploatacja należy do zadań własnych gminy;
- 2) jako inwestycji realizowanych przez zarządców sieci: energetycznych, gazowych i telekomunikacyjnych na zasadach ekonomicznej opłacalności wymienionych przedsięwzięć.

#### Dział III Ustalenia dla terenów

#### § 61.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: D1-KD-Z, D46-KD-Z, D189-KD-Z, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:  
obsługa komunikacji drogowej, drogi zbiorcze;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) nakazuje się użytkowanie terenów jako drogi miejskie o priorytetowej roli komunikacji kołowej,
  - b) ustala się uformowanie przestrzeni publicznej ulic i placów miejskich o wysokim standardzie, sprzyjającym nawiązywaniu kontaktów społecznych, stanowiącym centrum życia społecznego,
  - c) dopuszcza się realizację zjazdów projektowanych na drogi publiczne i wewnętrzne na zasadach uzgodnionych z zarządcą drogi,
  - d) dopuszcza się możliwość parkowania pojazdów za zgodą i na zasadach ustalonych przez zarządcę drogi;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

dla wskazanych na rysunku planu stanowisk archeologicznych ustala się ochronę zabytków archeologicznych oraz nawarstwień historycznych i reliktyw zabudowy miasta poprzez:

a) ustala się ochronę zabytków archeologicznych uzyskanie przez inwestora od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi, uzgodnienia wszelkich planowanych robót budowlanych wiążących się z wykonaniem prac ziemnych,

b) przeprowadzenie (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej realizować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji,

c) uzyskanie od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pozwolenia na badania archeologiczne przed ich rozpoczęciem;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu,

b) ustala się ulica miejska z rozdzieleniem stref ruchu pieszego i ruchu pojazdów,

c) dopuszcza się ścieżkę rowerową,

d) zakazuje się wznoszenia budynków,

e) dopuszcza się umieszczanie reklam i innych elementów informacyjnych na następujących zasadach:

- nakazuje się zachowanie pełnej ekspozycji budynków objętych ochroną konserwatorską,

- zakazuje się umieszczania reklam i nośników w sposób powodujący przesłanianie wartościowych elementów architektury, urbanistyki,

- nakazuje się umieszczanie reklam i innych elementów informacyjnych w sposób nie powodujący utrudnień w ruchu kołowym i pieszym,

- nakazuje się zachowanie minimum 2,5m odległości od koron drzew dorosłych i 10 m od pni drzew młodych ,

- zakazuje się umieszczania reklam w sposób powodujący pogarszanie warunków wegetacyjnych drzew lub przycinanie gałęzi,

- zakazuje się umieszczania reklam w sposób ograniczający widoczność z kamer wizyjnych systemu monitoringu,

f) dopuszcza się:

- realizację elementów wyposażenia ulicy takich jak; jezdnie, chodniki, elementy organizacji ruchu zieleni, trawniki, oświetlenie itp,

- lokalizowanie sieci infrastruktury miejskiej w liniach rozgraniczających,

g) wszelkie działania inwestycyjne, w tym zabudowa na terenach bezpośredniego zagrożenia powodziowego wymagają indywidualnego uzyskania zwolnienia z zakazów zawartych w przepisach ustawy Prawo wodne. O powyższe odstępstwa należy wystąpić do Regionalnego Dyrektora Gospodarki Wodnej;

7) szczegółowe zasady podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: ustala się podział zgodnie z liniami rozgraniczającymi;

8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;

9) ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości gruntu w wysokości:

0%.

§ 31.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: D26-MW, D30-MW, D32-MW, D33-MW, D35-MW, D70-MW, D80-MW, D86-MW, D92-MW, D100-MW, D111-MW, D121-MW, D123-MW, D132-MW, D138-MW, D151-MW

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

b) przeznaczenie uzupełniające:

- usługi nieuciążliwe, towarzyszące zabudowie mieszkaniowej wbudowane i wolnostojące,

- obiekty małej architektury, zieleni urządzona, sieci infrastruktury technicznej,

- parkingi, w tym parkingi wielopoziomowe i parkingi podziemne;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszcza się realizację nowej zabudowy w formie budynków wolnostojących, zespołów brył budynków lub zespołów budynków tworzących zabudowę pierzejową,

b) dopuszcza się:

- wprowadzanie usług wbudowanych do budynków mieszkalnych i zastępowanie funkcji mieszkalnej funkcjami usługowymi,

- wprowadzanie usługi handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż dopuszczona w przepisach odrębnych,

c) dopuszcza się zachowanie, z prawem nadbudowy, istniejących budynków zlokalizowanych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy; w przypadku wymiany zabudowy, obowiązuje dostosowanie lokalizacji budynku do wyznaczonych linii zabudowy,

d) nakazuje się:

- stosowanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy: kolory elewacji w barwach pastelowych; w szczególności, wyklucza się stosowanie ostrych, rażących odcieni kolorów,  
- utrzymanie kolorystyki połaci dachowych w barwach od brązu poprzez czerwień do szarości i grafitu, dopuszcza się stonowane, nawiązujące do barw roślinności odcienie zieleni, zabrania się stosowania kolorów: niebieskiego, fioletowego, różowego, pomarańczowego, seledynowego, turkusowego, żółtego,

e) dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych pod warunkiem:

- lokalizowania nośników reklamowych w formie fryzu reklamowego mieszczącego się w pasie powyżej nadproży okien pierwszej kondygnacji nadziemnej, nie wyżej niż gzyms poniżej dolnej krawędzi otworów okiennych drugiej kondygnacji nadziemnej, na płaszczyźnie ściany elewacji budynków,

- dopuszcza się zastosowanie elementów nieprzekraczających powierzchni 1m<sup>2</sup> umocowanych prostopadle do płaszczyzny elewacji, o łącznej powierzchni nieprzekraczającej 3m<sup>2</sup> dla 1 budynku,

- dopuszcza się stosowanie nośników reklamowych umieszczonych pomiędzy głównym wejściem do obiektu a sąsiednimi otworami okiennymi, pod warunkiem, że stanowią one ujednolicone rozwiązanie estetyczne i techniczne,

- dopuszcza się, do czasu uzupełnienia zabudowy pierzejowej umieszczenie nośników reklamowych na płaszczyźnie ścian bez otworów okiennych usytuowanych w granicy z sąsiednią działką budowlaną; lokalizacja reklam nie może ograniczać prawa do zabudowy działki sąsiedniej,

- dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych na powierzchni ścian elewacji bez otworów okiennych pod warunkiem, że jest to rozwiązanie przewidziane w projekcie budowlanym budynku,

- dopuszcza się zastosowanie jednego elementu reklamowego na terenie nieruchomości, umieszczonego w sposób inny niż wyżej przewidziane,

f) zabrania się przesłaniania brył budynków, ich elewacji lub fragmentów płachtami, kurtynami, banerami i innymi elementami niestanowiącymi części budynków; dopuszcza się stosowanie kurtyn i osłon stanowiących zabezpieczenie na czas prowadzenia prac budowlanych zgłoszonych lub zarejestrowanych zgodnie z przepisami odrębnymi,

g) zabrania się grodzenia działek;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

a) nakazuje się utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej działek budowlanych, co najmniej 30% powierzchni działki,

b) nakazuje się porządkowanie gospodarki cieplnej przy pracach modernizacyjnych oraz dla nowych obiektów należy wprowadzać urządzenia spełniające aktualnie obowiązujące normy w zakresie emisji zanieczyszczeń i ochrony środowiska, preferowane są technologie oparte o energię pochodzącą ze źródeł i paliw odnawialnych,

c) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z wyjątkiem inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponad lokalnych systemów inżynierskich,

d) nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych,

e) zakazuje się przeprowadzania odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, ścieków i tym podobnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

dla stanowisk archeologicznych, wskazanych na rysunku planu, obowiązuje ochrona zabytków archeologicznych oraz nawarstwień historycznych i reliktyw zabudowy miasta poprzez:

a) uzyskanie przez inwestora od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi, uzgodnienia wszelkich planowanych robót budowlanych wiążących się z wykonaniem prac ziemnych,

b) przeprowadzenie (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej realizować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji,

c) uzyskanie od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pozwolenia na badania archeologiczne uzyskane przed ich rozpoczęciem;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) dla terenów położonych w możliwego występowania gruntów nienośnych lub o obniżonej nośności nakazuje się:

- przeprowadzenie badań gruntu z określeniem jego nośności,
- stosowanie fundamentowania adekwatnego do nośności gruntu,

b) ustala się powierzchnię zabudowy budynków nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej,

c) ustala się powierzchnię zabudowaną nie większą niż 70% powierzchni działki budowlanej,

d) ustala się stosowanie dachów płaskich jako podstawowa formę geometrii dachów,

e) dopuszcza się stosowanie dachów spadzistych od 15° do 42° (t.j. 90%),

f) dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków,

g) ustala się maksymalną wysokość zabudowy do czterech kondygnacji nadziemnych,

h) ustala się wysokość ściany elewacji na nie więcej niż 15m,

i) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych dla pojazdów użytkowników w obrębie posesji przy zachowaniu wskaźnika: co najmniej:

- 1 miejsce postojowe na lokal mieszkalny,
- 3 miejsca postojowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla biur, banków i administracji,
- 2 miejsca postojowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług handlu oraz innych usług nie wymienionych powyżej,

j) ustala się obsługę komunikacyjną bezpośrednio z przyległych dróg publicznych lub za pośrednictwem dróg wewnętrznych.

7) szczegółowe zasady podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

a) ustala się, że na terenie nie może powstać nowa działka budowlana mniejsza niż 2000m<sup>2</sup>,

b) dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określone planem wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej lub jako poszerzenia dróg,

c) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,

d) dopuszcza się wykorzystanie do celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, liczonej dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej z jednoczesnym zachowaniem zasady, że powstająca zabudowa kubaturowa jest posadowiona na wszystkich działkach geodezyjnych wliczonych do bilansu terenu,

e) zasady wydzielania działek i dróg wewnętrznych:

- zakazuje się wyznaczania dróg wewnętrznych po obu stronach jednego rzędu działek,

- dla dróg nie przewidzianych na rysunku planu, obowiązuje szerokość niepublicznej drogi wewnętrznej na nie mniej niż 8m,

- obowiązują skrzyżowania dróg wewnętrznych z drogami publicznymi i wewnętrznymi pod kątem prostym i zbliżonym do kąta prostego z odpowiednimi narożnymi ścięciami linii rozgraniczających h ;

8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: - nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;

9) ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości gruntu w wysokości: 5%.

§ 62.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: D69-KD-L, D102-KD-L, D146-KD-L, D231-KD-L,

D238-KD-L, D264-KD-L, D324-KD-L ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

obsługa komunikacji drogowej, drogi lokalne;

2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

a) nakazuje się użytkowanie terenów jako drogi miejskie o priorytetowej roli komunikacji kołowej,

b) dopuszcza się zachowanie istniejących zjazdów, lokalizowanie nowych zjazdów, możliwości dojazdu do budynków jak i parkowania pojazdów za zgodą i na zasadach ustalonych przez zarządcę drogi;

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

dla wskazanych na rysunku planu stanowisk archeologicznych ustala się ochronę zabytków archeologicznych oraz nawarstwień historycznych i reliktyw zabudowy miasta poprzez:

- a) uzyskanie przez inwestora od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi, uzgodnienia wszelkich planowanych robót budowlanych wiążących się z wykonaniem prac ziemnych,
- b) przeprowadzenie (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej realizować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji,
- c) uzyskanie od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pozwolenia na badania archeologiczne przed ich rozpoczęciem;

4 zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu,

b) ustala się ulica miejska z rozdziałem stref ruchu pieszego i ruchu pojazdów,

c) dopuszcza się ścieżkę rowerową,

d) zakazuje się wznoszenia budynków,

e) dopuszcza się umieszczanie reklam i innych elementów informacyjnych na następujących zasadach:

- nakazuje się zachowanie pełnej ekspozycji budynków objętych ochroną konserwatorską,
- zakazuje się umieszczania reklam i nośników w sposób powodujący przesłanianie wartościowych elementów architektury, urbanistyki,
- nakazuje się umieszczanie reklam i innych elementów informacyjnych w sposób nie powodujący utrudnień w ruchu kołowym i pieszym,
- nakazuje się zachowanie minimum 2,5m odległości od koron drzew dorosłych i 10m od pni drzew młodych ,
- zakazuje się umieszczania reklam w sposób powodujący pogarszanie warunków wegetacyjnych drzew lub przycinanie gałęzi,
- zakazuje się umieszczania reklam w sposób ograniczający widoczność z kamer wizyjnych systemu monitoringu,

f) dopuszcza się:

- elementy wyposażenia ulicy takie jak; jezdnie, chodniki, elementy organizacji ruchu itp,

- lokalizowanie sieci infrastruktury miejskiej w pasie ruchu,

g) wszelkie działania inwestycyjne, w tym zabudowa na terenach bezpośredniego zagrożenia powodziowego wymagają indywidualnego uzyskania zwolnienia z zakazów zawartych w przepisach ustawy Prawo wodne. O powyższe odstępstwa należy wystąpić do Regionalnego Dyrektora Gospodarki Wodnej;

7) szczegółowe zasady podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: ustala się podział zgodnie z liniami rozgraniczającymi;

8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;

9) ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości gruntu w wysokości:

0%.

§ 64.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami D18-KD-W, D37-KD-W, D51-KD-W, D53-KD-W, D55-KD-W, D57-KD-W, D65-KD-W, D75-KD-W, D81-KD-W, D104-KD-W, D106-KD-W, D122-KD-W, D136-KD-W, D150-KD-W, D154-KD-W, D159-KD-W, D160-KD-W, D164-KD-W, D167-KD-W, D172-KD-W, D173-KD-W, D185-KD-W, D196-KD-W, D247-KD-W, D251-KD-W, D252-KD-W, D259-KD-W, D263-KD-W, D267-KD-W, D270-KD-W, D273-KD-W, D278-KD-W, D284-KD-W, D301-KD-W, D316-KD-W, D318-KD-W ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

obsługa komunikacji drogowej, drogi wewnętrzne;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) ustala się użytkowanie terenów jako drogi miejskie o priorytetowej roli komunikacji pieszej,

b) dopuszcza się zachowanie istniejących zjazdów, możliwość lokalizowania nowych zjazdów na działki za zgodą i na zasadach ustalonych przez zarządcę drogi;

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

dla terenów położonych w strefie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, określonej na rysunku planu, ustala się ochronę zabytków archeologicznych oraz nawarstwień historycznych i relikwów zabudowy miasta poprzez:

- a) uzyskanie przez inwestora od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi, uzgodnienia wszelkich planowanych robót budowlanych wiążących się z wykonaniem prac ziemnych,
- b) przeprowadzenie (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej realizować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji,
- c) uzyskanie od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pozwolenia na badania archeologiczne uzyskane przed ich rozpoczęciem;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:  
nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:  
a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu,  
b) ustala się uliczka miejska jednoprzestrzenna z dopuszczeniem ograniczonego ruchu pojazdów,  
c) zakazuje się wznoszenia budynków,  
d) dopuszcza się umieszczanie reklam i innych elementów informacyjnych na następujących zasadach:  
- nakazuje się zachowanie pełnej ekspozycji budynków objętych ochroną konserwatorską,  
- zakazuje się umieszczania reklam i nośników w sposób powodujący przesłanianie wartościowych elementów architektury, urbanistyki,  
- nakazuje się umieszczanie reklam i innych elementów informacyjnych w sposób nie powodujący utrudnień w ruchu kołowym i pieszym,  
- nakazuje się zachowanie minimum 2,5m odległości od koron drzew dorosłych i 10 m od pni drzew młodych ,  
- zakazuje się umieszczania reklam w sposób powodujący pogarszanie warunków wegetacyjnych drzew lub przycinanie gałęzi,  
- zakazuje się umieszczania reklam w sposób ograniczający widoczność z kamer wizyjnych systemu monitoringu,  
e) dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury miejskiej w pasie ruchu,  
f) wszelkie działania inwestycyjne, w tym zabudowa na terenach bezpośredniego zagrożenia powodziowego wymagają indywidualnego uzyskania zwolnienia z zakazów zawartych w przepisach ustawy Prawo wodne. O powyższe odstępstwa należy wystąpić do Regionalnego Dyrektora Gospodarki Wodnej;
- 7) szczegółowe zasady podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: ustala się podział zgodnie z liniami rozgraniczającymi;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: - nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;
- 9) ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości gruntu w wysokości:  
0%.

## Uchwała 77/2015

### §4.

#### 1. Ilekroć w planie jest mowa o:

- 1) **kwalifikacji terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku** – należy przez to rozumieć zróżnicowany poziom hałasu dla różnych rodzajów terenów w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 2) **kiosku** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany o funkcji handlowej lub handlowo-usługowej, posiadający maksymalnie jedną kondygnację nadziemną, o wysokości nie większej niż 4,5 m i o powierzchni użytkowej nie większej niż 15 m<sup>2</sup>;
- 3) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych niebędących obiektami 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,
  - b) części podziemnych budynków,
  - c) wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 1,5 m, takich części budynków, jak: balkony, loggie, werandy, wykusze, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszenia dachu, schody zewnętrzne, rampy,
  - d) parterowych portierni, kiosków, obiektów małej architektury;
- 4) **małym obiekcie handlowym** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany o funkcji handlowo-usługowej, posiadający maksymalnie jedną kondygnację nadziemną o powierzchni użytkowej do 35 m<sup>2</sup>;
- 5) **nośniku reklamy** – należy przez to rozumieć urządzenie o jakiegokolwiek materialnej formie, ze stałą lub zmienną powierzchnią ekspozycyjną większą niż 0,06 m<sup>2</sup> – nieoświetloną, oświetloną lub podświetloną, przeznaczone do eksponowania reklamy lub szyldu, nie będące znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych lub pojazdem samobieżnym. Wyróżnia się następujące cechy i wielkości powierzchni ekspozycyjnej nośników reklamy:
- a) format mały – nośnik reklamy o powierzchni ekspozycyjnej do 3 m<sup>2</sup> włącznie,
  - b) format średni – nośnik reklamowy o powierzchni ekspozycyjnej od 3 do 9 m<sup>2</sup> włącznie;
- 6) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana, nieutwardzona, a także wody powierzchniowe – wyrażoną jako procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej. W szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli nadziemnych i podziemnych;
- 7) **powierzchni użytkowej liczonej dla potrzeb określenia liczby miejsc do parkowania** – należy przez to rozumieć powierzchnie pomieszczeń, na wszystkich kondygnacjach, służących do zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem całego budynku lub jego części;
- 8) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustaloną w planie funkcję zabudowy lub sposób zagospodarowania terenu przeważający na działce budowlanej, przy czym funkcja ta musi zajmować, co najmniej 60% powierzchni użytkowej wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 9) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe dopuszczone w planie, przy czym dopuszczona funkcja zabudowy lub sposób zagospodarowania terenu zajmuje nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej; maksymalna powierzchnia przeznaczenia dopuszczalnego może być precyzowana w ustaleniach szczegółowych;
- 10) **przeznaczeniu towarzyszącym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie wprowadzone lub istniejące jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, które nie zmienia charakteru tego przeznaczenia;
- 11) **rotacji miejsc do parkowania** – należy przez to rozumieć dopuszczalne zmniejszenie ustalonej liczby miejsc do parkowania z uwzględnieniem stopnia i czasu wykorzystania tego samego miejsca przez samochody. Parametr ten został wyznaczony dla całkowitej liczby pojazdów przyjeżdżających i parkujących dla poszczególnych funkcji w odniesieniu do ustalonego bilansu miejsc do parkowania, parametr ten należy obliczać jako liczbę miejsc do parkowania pomnożoną przez 0,7;
- 12) **tablicach i urządzeniach reklamowych** – należy przez to rozumieć obiekty składające się z konstrukcji nośnej oraz nośnika informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie, takiego jak tablica, neon, symbol przestrzenny, a także wszelkie znaki, napisy i wyobrażenia pozwalające powiązać ich znaczenia z określoną firmą, przedsiębiorstwem lub inną formą prowadzonej działalności gospodarczej jak również produktami, wyrobami i usługami;
- 13) **usługach** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub lokale użytkowe w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych, a w szczególności: handel detaliczny, usługi hotelowe, biura i pośrednictwo finansowe, usługi poczty i telekomunikacji, usługi zdrowia, usługi turystyki i rekreacji, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m<sup>2</sup>;
2. Inne pojęcia i definicje wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią odpowiednich przepisów odrębnych.

## §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: zieleni Z, drogi publicznej klasy dojazdowej KD-D oraz ciągu pieszego KD-P jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
4. Określa się linie rozgraniczające terenów: wód powierzchniowych WS oraz dróg publicznych klasy zbiorczej KD-Z jako granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

## §7

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) określa się zasady lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości:
  - a) z uwzględnieniem ustaleń § 4 ust. 1 pkt 3 ustala się lokalizowanie nowych budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
  - b) z uwzględnieniem ustaleń § 4 ust. 1 pkt 3, ustala się lokalizowanie nowych budynków nie bliżej niż 4 m od granicy drogi wewnętrznej nie wyznaczonej na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
  - c) dopuszcza się 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 dróg tej części istniejącej zabudowy, która usytuowana jest w pasie terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogi, a nieprzekraczalną linią zabudowy). W przypadku wymiany budynków należy uwzględniać nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - d) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 2) ustala się następujące zasady i warunki sytuowania ogrodzeń:
  - a) dopuszcza się realizację ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg z uwzględnieniem odległości od gazociągów średniego ciśnienia wynoszącej nie mniej niż 0,5 m od gazociągu,
  - b) sytuowanie ogrodzeń wzdłuż rzeki nie bliżej niż 1,5 m od górnej skarpy jej brzegów,
  - c) dopuszcza się miejscowe przesunięcia ogrodzenia w głąb terenu dla ominięcia, w szczególności: drzew, sieci i obiektów infrastruktury technicznej oraz umieszczenia bram i furtek,
  - d) dopuszcza się ogrodzenia z metalu, drewna, kamienia, cegły,
  - e) za wyjątkiem elementów słupów i podmurówek zakazuje się realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych oraz ogrodzeń pełnych,
  - f) 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;
- 3) ustala się następujące zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury:

- a) jako obiekty małej architektury dopuszcza się, w szczególności: figurki, krzyże, pojemniki z zielenią, murki, ławki, elementy placów zabaw, miejsca lub obudowy na pojemniki na śmieci i trzepaki,
  - b) realizacja obiektów małej architektury z uwzględnieniem określonego w planie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) ustala się następujące zasady i warunki sytuowania tablic, urządzeń reklamowych i znaków informacyjno-plastycznych:
- a) nie dopuszcza się nośników reklamy i znaków informacyjno-plastycznych o ekspozycji dynamicznej;
  - b) za wyjątkiem reklam remontowo-budowlanych nie dopuszcza się nośników reklamy i znaków informacyjno-plastycznych:
    - w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych i tablic z nazwami ulic lub w sposób utrudniający ich odczytanie,
    - na barierkach oddzielających jezdnie i przystanki,
    - na ażurowych balustradach balkonów i tarasów,
  - c) nie dopuszcza się nośników reklamy:
    - na terenach urządzonej zieleni ulicznej,
    - instalowanych w sposób ograniczający widoczność z kamer wizyjnych monitoringu miejskiego;
  - d) ustala się minimalne odległości pomiędzy wolnostojącymi nośnikami reklam i elementami informacji wizualnej:
    - co najmniej 30 m od innych wolnostojących nośników reklam, usytuowanych po tej samej stronie drogi,
    - co najmniej 20 m od znaków drogowych i tablic z nazwami ulic, usytuowanych po tej samej stronie drogi,
    - co najmniej 20 m od skrzyżowań ulic,
    - co najmniej 2,5 m od krawężników jezdni,
  - e) dopuszcza się wolnostojące nośniki reklamy o powierzchni maksymalnej do 6 m<sup>2</sup>,
  - f) na powierzchni ekspozycyjnej wolnostojącego nośnika reklamy dopuszcza się umieszczenie tylko jednej reklamy,
  - g) nośnik reklamy i znak informacyjno-plastyczny nie może być wyższy (mierząc między rzędną terenu, a rzędną najwyższego elementu nośnika) niż dwie szerokości powierzchni ekspozycyjnej,
  - h) w zakresie nośników reklamy na przystankach komunikacji miejskiej:
    - dopuszcza się umieszczanie na wiacie przystanku komunikacji miejskiej nośników reklamy o dwustronnej powierzchni ekspozycji o powierzchni do 3 m<sup>2</sup>, zajmujących nie więcej niż 50% powierzchni całkowitej ścian wiaty,
    - nie dopuszcza się nośników reklam na dachu wiaty,
  - i) w zakresie nośników reklamy na małych obiektach handlowych lub kioskach:
    - dopuszcza się umieszczanie nośników reklamy o powierzchni do 3 m<sup>2</sup>, o łącznej powierzchni nie większej niż 15% łącznej powierzchni ścian obiektu,
    - nie dopuszcza się stosowania nośników reklamy wystających poza obrys ściany o więcej niż 15 cm,
    - nie dopuszcza się umieszczania nośników reklamy na dachu obiektu,
    - maksymalna wysokość szyldu umieszczonego na attyce nie może przekraczać wysokości attyki,
  - j) w zakresie reklam i znaków informacyjno-plastycznych na innych budynkach i budowlach (nie dotyczy reklam remontowo-budowlanych):
    - na ścianach nie dopuszcza się reklam i znaków informacyjno-plastycznych przesłaniających okna, detale architektoniczne oraz inne charakterystyczne elementy ściany,

- na ścianach nie dopuszcza się reklam i znaków informacyjno-plastycznych, których płaszczyzna ekspozycyjna osadzona byłaby 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,
- k) w zakresie szyldów ustala się:
- szyldy na budynkach dopuszcza się wyłącznie w obrębie kondygnacji parteru, przy czym łączna powierzchnia tych szyldów na danej ścianie nie może przekraczać wielkości 1/10 powierzchni ściany w obrysie parteru,
  - szyldy umieszczane obok siebie na jednej ścianie powinny mieć w zależności od układu skoordynowaną wysokość lub szerokość,
  - dopuszcza się szyldy semaforowe o powierzchni ekspozycyjnej nie przekraczającej 3,5 m<sup>2</sup> i wysięgu nie większym niż 120 cm,
  - na każde 20 metrów długości ściany dopuszcza się umieszczenie tylko jednego szyldu semaforowego,
  - na jednym wolnostojącym nośniku reklamy dopuszcza się większą liczbę szyldów pod warunkiem przyjęcia formy mającej cechy wspólne w zakresie materiału, szerokości, wysokości i układu logotypów,
  - markizy należy traktować jak szyldy, z tym że napisy i grafikę dopuszcza się wyłącznie na lambrekinach;
- 5) określa się zasady kształtowania kolorystyki elewacji budynków i dachów oraz kolorystyki kiosków i obiektów małej architektury:
- a) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków na działce budowlanej: nakazuje się stosowanie odcieni elewacji spośród kolorów: szarego, 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.

## §8

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody:

- 1) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza, poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, a w przypadku zlokalizowania lokalu usługowego w budynku mieszkalno-usługowym – poza lokalem, w którym jest prowadzona ta działalność;
- 2) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi, zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w tym także w zakresie łączności publicznej;
- 3) 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;
- 4) zakazuje się odprowadzania ścieków do ziemi, wód powierzchniowych i podziemnych;

- 5) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i wód drenażowych do kanalizacji bytowej, a z powierzchni utwardzonych komunikacji należy zapewnić odpowiednie ich podczyszczenie w urządzeniach osadnikowych jeżeli zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu ochrony wód wymagają oczyszczenia;
- 6) określa się zasięg potencjalnego oddziaływania komunikacji kołowej dróg: KD-Z, 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;
- 8) na każdej działce budowlanej ustala się zachowanie minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z jej przeznaczeniem w planie.

### **§9**

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) oznacza się na rysunku planu budynek o charakterze zabytkowym, ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków (budynek na terenie 2MN-U przy ul. Lipowej 1), w odniesieniu do którego ustala się:
  - a) ochronę bryły budynku, geometrii dachu, utrzymanie zasad kształtowania elewacji budynku: podziałów, rytmu rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych, detali, charakteru stolarki okiennej i drzwiowej, wykończenia i elewacji dachu,
  - b) dopuszcza się przebudowę, remonty i wymianę budynku na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) wyznacza się na rysunku planu granicę strefy ochrony konserwatorskiej – strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej A, w obszarze której obowiązują ograniczenia wysokości, gabarytów zabudowy, kolorystyki i materiałów na elewacjach i dachach zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

### **§10**

1. Ustala się, że tereny Z oraz KD-P są obszarami przestrzeni publicznej.
2. Na obszarach przestrzeni publicznej ustala się:
  - 1) zachowanie terenów jako ogólnodostępne;
  - 2) dopuszczenie realizacji ciągów pieszych i rowerowych;
  - 3) na terenie Z dopuszczenie lokalizacji ogólnodostępnych, niekubaturowych urządzeń sportu i rekreacji.

### **§11**

W zakresie obszarów wymagających przekształceń – rewitalizacji, ustala się możliwość uzupełniania, wymiany i rozbudowy obiektów oraz zmiany funkcji na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów.

### **§12**

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
  - 1) ustala się zaopatrzenie terenu, przeznaczonego w planie na cele zabudowy, w infrastrukturę techniczną w ramach istniejących i rozbudowanych zbiorowych systemów uzbrojenia w:
    - a) sieć wodociagową,
    - 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) dopuszcza się likwidację z uwagi na stan techniczny lub zaniechanie eksploatacji,
  - c) lokalizowanie infrastruktury technicznej w terenach dróg,
  - d) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej poza terenami dróg, w taki sposób, aby zminimalizować mogące wystąpić kolizje z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu, w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą terenu.
2. W zakresie obsługi infrastrukturą techniczną, ustala się:
- 1) zaopatrzenie w wodę:
- a) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo-gospodarczych i ochrony przeciwpożarowej z istniejącej i rozbudowywanej sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 110 mm, zasilanej siecią wodociagową o średnicy nie mniejszej niż 250 mm zlokalizowaną w ul. Sienkiewicza,
  - b) zakazuje się realizacji nowych indywidualnych ujęć wody,
  - c) nakazuje się uwzględnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych. Zgodnie z przepisami odrębnymi zaopatrzenie na cele przeciwpożarowe winno uwzględniać hydranty nadziemne lub w wyjątkowych przypadkach podziemne oraz ich odpowiednie parametry;
- 2) odprowadzanie ścieków bytowych:
- a) odprowadzenie ścieków bytowych do istniejącego i rozbudowywanego systemu kanalizacji, przewodami o średnicy nie mniejszej niż 200 mm zlokalizowanymi na terenie ulic w obszarze planu, do przewodu zbiorczego w ul. Bartniaka (poza obszarem planu) i dalej do oczyszczalni ścieków w Chrzanowie (poza obszarem planu),
  - b) dopuszcza się sytuowanie lokalnych urządzeń zbiornikowo-tłocznych (pompowni);
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
- a) ustala się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych z terenów dróg/ulic bezpośrednio do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej,
  - b) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych lub 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 zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w miejscu ich powstawania, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej,
  - c) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z dróg i parkingów wewnętrznych do ziemi po ich podczyszczeniu z substancji ropopochodnych z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego,
  - d) dopuszcza się możliwość wykorzystania, gromadzonych w zbiornikach retencyjnych, wód opadowych lub roztopowych do celów gospodarczych i przeciwpożarowych;

- 4) zasilanie w energię elektryczną:  
zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, istniejącej kablowej lub napowietrznej oraz projektowanej kablowej, z istniejących stacji transformatorowych w obszarze planu lub poza obszarem planu;
- 5) zasilanie w gaz przewodowy:  
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<sup>o</sup> stopnia Grodzisk Mazowiecki oraz Rokitno (poza obszarem planu);
- 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 wiatrowni): z wykorzystaniem energii słonecznej, z urządzeń kogeneracji lub paliwami ekologicznymi w tym stałymi (biomasa), których stosowanie jest przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło siecią ciepłą zasilaną z kotłowni zlokalizowanej w obszarze planu,
  - c) dopuszcza się stosowania ogrzewania kominkami wyłącznie jako dodatkowego źródła ogrzewania obiektów;
- 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) dopuszcza się wyłącznie wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę,
  - c) na całym obszarze planu zakazuje się lokalizacji składowisk odpadów oraz obiektów służących przetwarzaniu odpadów.

### §13

1. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.
2. Dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nakazuje się zapewnić co najmniej:
  - 1) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15,
  - 2) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40,
  - 3) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100,
  - 4) 4 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

### §1.

Dla terenów dróg/ulic 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: chodniki, ścieżki rowerowe, 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) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu:
    - dla drogi 1KD-Z: od 6 m do 11 m (w obszarze planu część drogi),
    - dla drogi 2KD-Z: od 7,5 m do 15 m (w obszarze planu część drogi) oraz narożne ścieżka linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) przekrój co najmniej 1x2 – jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu,
  - d) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi/ulicy zbiorczej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
  - e) zakaz realizacji ogrodzeń,
  - f) dla obiektów małej architektury obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 pkt 3,
  - g) zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych,
  - h) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych;
  
- 3) **obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 12;
  
- 4) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
  
- 5) **określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 1%.**

#### **Informacja dodatkowa:**

Integralnymi częściami planu jest uchwała oraz załącznik do uchwały ( rysunek planu).

Wypis otrzymuje się z tekstu uchwały .

Wyrys otrzymuje się z rysunku planu.

Wypis traci swoją ważność w terminie trzech miesięcy od daty wydania.

**Na terenie gminy obowiązuje Uchwała Nr 746/2022 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 20 kwietnia 2022 r. w sprawie ustalenia zasad i warunków sytuowania na terenie gminy Grodzisk Mazowiecki obiektów małej architektury, tablic**



reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane.

z up. *BURMISTRZA*  
*Naczelnik*  
*Wydziału Planowania Przestrzennego*  
*Paweł Dąbrowski*

**Otrzymuje:**

1. Urząd Miejski w Grodzisku Mazowieckim  
Wydział Inwestycji i Funduszy Zewnętrznych  
2.a/a  
mk/PD

