

WYPIS Z PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

W związku z wystąpieniem **Zakładu Techniki Sanitarnej „Instech”** z dnia 14.10.2022 r. uzupełnionego w dniu 02.11.2022 r. Informuje :

na podstawie Zmian Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego wsi Opypy gm. Grodzisk Mazowiecki- zatwierdzonego Uchwałą Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowiecki Nr 277/2000 z dnia 27.09.2000 i opublikowanego w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego Nr 7 poz.75 z dnia 23.01.2001 .

Oraz

Zmian Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego wsi Radonie gm. Grodzisk Mazowiecki- zatwierdzonego Uchwałą Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim Nr 278/2000 z dnia 27.09.2000, opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego Nr 7 poz. 76 z dnia 23.01.2001 r.

Oraz

Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego części wsi Książenice w rejonie ul. Koncertowej w Gminie Grodzisk Mazowiecki zatwierdzonego Uchwałą Rady Miejskiej Nr 426/2012 z dnia 24 października 2012r ./publikacja: Dz. U. Woj. Mazowieckiego poz. 8213 z 28 listopada 2012 r

Oraz

Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka B2 – etap 1 zatwierdzonego Uchwałą Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowiecki Nr496/2013 z dnia 23.01.2013 i opublikowanego w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego poz. 4629 z dnia 16.04.2013 r

Działka nr ew. 149 we wsi Wólka Grodzisk, gmina Grodzisk Mazowiecki znajduje się poza obszarem obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Działka nr ew. 188/6 we wsi Kozery, gmina Grodzisk Mazowiecki znajduje się poza obszarem obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Działki nr ew. 17/1 i 17/2 obr. 19 w Grodzisku Mazowieckim stanowią teren strefy oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KD-D (496/2013).

Działka nr ew. 21/2 obr. 19 w Grodzisku Mazowieckim w zakresie przedstawionym na załączniku do wniosku stanowi teren strefy oznaczonej na rysunku planu symbolem KD-Z (496/2013).

Działki nr ew. 7/4, 7/13, 27/16, 27/21, 27/20 obr. 19 w Grodzisku Mazowieckim stanowią teren strefy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1MN (496/2013).

Działki nr ew. 3, 4/10, 27/1, 32, 28 obr. 19 w Grodzisku Mazowieckim stanowią teren strefy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD-D (496/2013).

Działka nr ew. 4/11 obr. 19 w Grodzisku Mazowieckim stanowi częściowo teren strefy oznaczonej na rysunku planu symbolem 3MN (496/2013) oraz stanowi częściowo teren strefy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD-D (496/2013).

Działka nr ew. 4/13 obr. 19 w Grodzisku Mazowieckim stanowi częściowo teren strefy oznaczonej na rysunku planu symbolem 3MN (496/2013) oraz stanowi częściowo teren strefy oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KD-D (496/2013).

Działka nr ew. 18/11 obr. 19 w Grodzisku Mazowieckim stanowi teren strefy oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDW (496/2013).

Działki nr ew. 155/38, 155/40, 155/26, 155/41, 157/1 we wsi Radonie gm. Grodzisk Mazowiecki stanowią częściowo teren strefy oznaczony na rysunku planu symbolem KUL (278/2000) oraz stanowią częściowo teren strefy oznaczonej na rysunku planu symbolem 3M (278/2000).

Działka nr ew. 129 we wsi Radonie gm. Grodzisk Mazowiecki stanowi teren strefy oznaczonej na rysunku planu symbolem KUZ (278/2000).

Działki nr ew. 158/1, 156/1 we wsi Radonie gm. Grodzisk Mazowiecki stanowi teren strefy oznaczonej na rysunku planu symbolem KUL (278/2000).

Działka nr ew. 155/10 we wsi Radonie gm. Grodzisk Mazowiecki stanowi częściowo teren strefy oznaczonej na rysunku planu symbolem 3M (278/2000) oraz stanowi częściowo teren strefy oznaczonej na rysunku planu symbolem 4E (278/2000).

Działki nr ew. 158/6, 156/6 we wsi Radonie gm. Grodzisk Mazowiecki stanowią częściowo teren strefy oznaczonej na rysunku planu symbolem KUL (278/2000) oraz stanowią częściowo teren strefy oznaczonej na rysunku planu symbolem 3M (278/2000).

Działki nr ew. 158/22, 158/19 we wsi Radonie gm. Grodzisk Mazowiecki stanowią teren strefy oznaczonej na rysunku planu symbolem 3M (278/2000).

Działka nr ew. 1/188 we wsi Książenice obr. 20 Książenice PGR gm. Grodzisk Mazowiecki stanowi teren strefy oznaczonej na rysunku planu symbolem U (426/2012).

Działka nr ew. 1/663 we wsi Książenice obr. 20 Książenice PGR gm. Grodzisk Mazowiecki stanowi teren strefy oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW (426/2012).

Działka nr ew. 196/2 we wsi Opypy gm. Grodzisk Mazowiecki w zakresie przedstawionym na załączniku do niniejszego wniosku stanowi teren strefy oznaczonej na rysunku planu symbolem KUZ (277/2000).

Uchwała 277/2000 - Opypy

§ 4.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały, stanowiącej przepis gminny, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,

- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć załącznik do niniejszej uchwały, opracowany na mapie sytuacyjno – wysokościowej w skali 1:2000, otrzymanej z kompilacji map zasadniczych w skali 1:500 i mapy obrębowej wsi Opypy w skali 1:5000,
- 3) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej,
- 4) **ustawie** – należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r o zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 5) **przepisach szczególnych i odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych /art. 104 K.p.a./,
- 6) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu,
- 7) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru planu z określonym przeznaczeniem, oznaczoną na rysunku planu specjalnym symbolem – literami i cyframi,
- 8) **działce** – należy przez to rozumieć wydzieloną część terenu lub nieruchomości, przeznaczoną pod zabudowę lub zainwestowanie w wyniku ustaleń planu, (istniejące granice nieruchomości wniesione są na rysunku planu orientacyjnie i wymagają wyznaczenia geodezyjnego),
- 9) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które obejmuje nie mniej niż 60% terenów zainwestowania działki,
- 10) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć inne przeznaczenie które uzupełnia przeznaczenie podstawowe,
- 11) **przeznaczeniu dopuszczalnym**- należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być realizowane po spełnieniu, ustalonych w planie, warunków jego dopuszczenia,
- 12) **powierzchni biologicznie czynnej**– należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim. W szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje: zieleni projektowanej na dachach budynków oraz budowli naziemnych i podziemnych, nawierzchni żwirowych, grysowych i ażurowych. Typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny zieleni towarzyszące zabudowie, w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, powierzchniowe zbiorniki wodne,
- 13) **terenach nieuciążliwej działalności gospodarczej** – należy przez to rozumieć ograniczenie szkodliwego oddziaływania na środowisko do terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- 14) **linii rozgraniczającej orientacyjnej i linii wydzielen wewnętrznych** – należy przez to rozumieć granice terenów o różnym lub zbliżonym przeznaczeniu przedstawione na rysunku planu, których przebieg może być korygowany w procesie uzyskiwania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
- 15) **linii rozgraniczającej ulic** – należy przez to rozumieć granice terenów przeznaczonych pod komunikację, urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni, których przebieg może być korygowany w procesie uzyskiwania decyzji o warunkach rozbudowy i zagospodarowania terenu lub przy opracowaniu danych technicznych,
- 16) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć minimalną granicę sytuowania obiektów kubaturowych i infrastruktury technicznej w stosunku do linii rozgraniczających ulic i granic działki,
- 17) **terenach realizacji celów publicznych**-należy przez to rozumieć tereny na których realizuje się obiekty budowlane służące celom publicznym w rozumieniu ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym i innych ustaw (obiekty oświaty, zdrowia, infrastruktury technicznej, komunikacja itp.),
- 18) **usługach towarzyszących nieuciążliwych**- należy przez to rozumieć usługi z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspakajanie podstawowych potrzeb ludności, a które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi((handel detaliczny, oświata, zdrowie, kultura, sport),

- 19) **objektach lub budynkach tymczasowych** – należy przez to rozumieć wszystkie budynki z wyjątkiem budynków towarzyszących budowie i lokalizowanych na czas nie dłuższy niż czas budowy,
- 20) działkach zainwestowanych - należy przez to rozumieć działki z zabudową, która nie jest samowolą budowlaną w myśl przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane,
- 21) istniejącej parcelacji plombowej – należy przez to rozumieć podział na działki terenów z prawem zabudowy (zgodnie z Miejscowym planem ogólnym zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodzisk Mazowiecki zatwierdzonym Uchwałą Nr 221/XXXIII/93 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim dnia 15 września 1993 r.),
- 22) drodze(ulicy) – należy przez to rozumieć pas terenu wyznaczony liniami rozgraniczającymi przeznaczony w zależności od klasy drogi na pas drogowy komunikacji kołowej, pieszej lub rowerowej, miejsca postoju pojazdów, urządzenia infrastruktury technicznej w tym nie związanej z funkcją komunikacyjną i zieleni publiczną,
- 23) dojazdach niepublicznych – należy przez to rozumieć wydzieloną z terenu działkę, która na zasadach określonych w przepisach szczególnych pełni, dla pozostałych działek do niej przylegających, funkcję drogi wewnętrznej,
- 24) zaleceniach – należy przez to rozumieć ustalenia planu mające charakter propozycji do uwzględnienia przy projektowaniu.
2. Inne pojęcia i definicje wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią Prawa Budowlanego lub innych przepisów powszechnie obowiązujących wydanych na jego podstawie, które należy rozumieć zgodnie z treścią właściwą dla tej ustawy w brzmieniu obowiązującym w dniu podjęcia niniejszej uchwały.
3. W ustaleniach komunikacyjnych zastosowano pojęcia mające swoje określenie w Rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

§ 5.

Plan ustala:

1. Przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym:
 - 1) standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenów,
 - 2) gabaryty obiektów,
 - 3) linie zabudowy,
 - 4) wskaźniki intensywności zabudowy.
3. Zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane.
4. Warunki ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego.
5. Zasady obsługi w zakresie komunikacji.
6. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

I. Przeznaczenie terenów

§ 6.

1. W granicach obowiązywania ustaleń planu wyznacza się:
 - 1) tereny przyrodniczo czynne - oznaczone na rysunku planu symbolem E, które obejmują najwartościowsze elementy ogólnosiłowskie, predysponowane do pełnienia funkcji przyrodniczych, ekologicznych i krajobrazowych,
 - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej, ekstensywnej - oznaczonej na rysunku planu symbolem M,
 - 3) tereny zabudowy mieszkaniowej w obszarach przyrodniczo czynnych – oznaczone na rysunku planu symbolem M/E, w których inwestowanie wymaga spełnienia określonych warunków,
 - 4) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej – oznaczone na rysunku planu symbolem MU,
 - 5) tereny zabudowy mieszkaniowo- usługowej w obszarach przyrodniczo czynnych – oznaczone na rysunku planu symbolem MU/E, w których inwestowanie wymaga spełnienia określonych warunków,
 - 6) teren zieleni parkowej, usług kultury, zabudowy mieszkaniowo-usługowej – oznaczony na rysunku planu symbolem MU/UK/ZP,

- 7) tereny komunikacji – oznaczone na rysunku planu symbolem K - przeznaczone pod istniejące ulice i ich poszerzenie oraz realizację nowych ulic z zachowaniem następującej klasyfikacji funkcjonalnej:
- KU_Z - ulice zbiorcze,
 - KU_L - ulice lokalne,
 - KU_D - ulice dojazdowe,
 - KP_J - ciągi pieszo jezdne (dojazdy),
 - K_R - ścieżki rowerowe.

II. Obiekty, obszary prawnie chronione

§ 7.

Strefa ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – O.CH.K., której granice wskazuje rysunek planu, w zasięgu której obowiązuje Rozporządzenie Wojewody w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu, a w szczególności:

1. W odniesieniu do lasów i zadrzewień:

- 1) zakazuje się zmian stosunków wodnych pogarszających warunki siedliskowe lasów, zanieczyszczania terenów leśnych,
- 2) zakazuje się usuwania, niszczenia i uszkodzania drzew i krzewów, ciągów zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych z wyjątkiem:
 - a) robót utrzymaniowych urządzeń melioracji wodnych,
 - b) budowy, remontów i modernizacji inwestycji dopuszczonych w niniejszym rozporządzeniu,
 - c) zachowania bezpieczeństwa ludzi i mienia.
- 3) nakazuje się zachowanie i pozostawienie w dotychczasowym użytkowaniu śródleśnych łąk, wrzosowisk, torfowisk oraz ochronę ich warunków siedliskowych.

2. W odniesieniu do gruntów rolnych:

- 1) zakazuje się dokonywania zmian stosunków wodnych mogących pogorszyć warunki siedliskowe rodzimych gruntów rolnych i użytków zielonych: w szczególności zakazuje się działań, które mogłyby przyczynić się do niekorzystnego dla gruntów rolnych obniżenia zwierciadła wód gruntowych,
- 2) nakazuje się utrzymanie i ochronę oczek wodnych, stawów, jezior, bagien, i torfowisk niskich towarzyszących ekosystemom łąkowym,
- 3) zaleca się:
 - a) wprowadzanie ekologicznych metod produkcji żywności,
 - b) uzupełniania zadrzewień śródpolnych i przydrożnych gatunkami roślin rodzimych dla danego obszaru.

3. W odniesieniu do wód:

- 1) zakazuje się naruszania naturalnej sieci hydrograficznej: rzek, oczek wodnych, bagien i torfowisk, zmiany naturalnego charakteru ich brzegów, zanieczyszczania wód oraz pasa przybrzeżnego, niszczenia roślinności wodnej i nadwodnej,
- 2) zakazy nie dotyczą działań służących retencji wód, zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia, w tym regulacji wód dla celów powodziowych, po spełnieniu procedury określonej w ustawie o ochronie i kształtowaniu środowiska dla robót podejmowanych na terenach wód i międzywali rzek o szczególnych wartościach społeczno – gospodarczych i wysokich walorach

- krajobrazowych oraz ekologicznych,
- 3) zakazuje się lokalizacji budynków i budowli, w odległości mniejszej niż 20m, a ogrodzeń w odległości mniejszej niż 6 m od brzegów naturalnych cieków i naturalnych zbiorników wodnych,
 - 4) zakazuje się niekorzystnych zmian warunków wodnych w rejonach źródliskowych i wododziałowych,
 - 5) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi,
 - 6) dopuszcza się odprowadzanie oczyszczonych ścieków bytowo – gospodarczych do ziemi, jeżeli poziom wód gruntowych znajduje się, co najmniej 1.5m poniżej poziomu wprowadzania ścieków,
 - 7) zakazuje się odprowadzania oczyszczonych i nieoczyszczonych ścieków do wód podziemnych, stawów, oczek wodnych i jezior bezodpływowych,
 - 8) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych na obszarach potencjalnych tarasów zalewowych.

4. W zakresie zmian krajobrazu i powierzchni ziemi:

- 1) zakazuje się niszczenia skarp, krawędzi erozyjnych oraz śladów pierwotnego osadnictwa,
- 2) zagospodarowanie obiektów historycznych, kulturowych, przyrodniczych powinno być podporządkowane ich ochronie i ekspozycji,
- 3) eksploatacji kopalni, w tym również torfów, z wyjątkiem tych, które w dniu wejścia w życie planu posiadały zatwierdzone dokumentacje geologiczne,
- 4) nakazuje się rekultywację terenów, na których była i jest prowadzona działalność wywołująca degradację środowiska na wszystkich etapach działalności tj. w trakcie jak i bezpośrednio po ustaniu tej działalności ale nie dłużej niż w ciągu dwóch lat od jej zakończenia. Projekt rekultywacji wymaga uzgodnienia z wojewodą.

5. W zakresie lokalizacji inwestycji:

- 1) zakazuje się lokalizowania nowych lub rozbudowy istniejących inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi albo mogących pogorszyć stan środowiska z wyłączeniem urządzeń komunikacyjnych, infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska przyrodniczego, pod warunkiem zastosowania rozwiązań i technologii bezpiecznych dla środowiska przyrodniczego, przy zachowaniu, co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki(z wyjątkiem inwestycji liniowych),
- 2) zakazuje się lokalizacji nowych cmentarzy,
- 3) dopuszcza zabudowę jednorodzinną w formie wolno stojących budynków jednorodzinnych lub bliźniaczych z zachowaniem, co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki,
- 4) dopuszcza się nieuciążliwe usługi towarzyszące z zachowaniem, co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki,
- 5) dopuszcza się zabudowę związaną z ochroną zdrowia, oświatą, obronnością i bezpieczeństwem państwa, działalnością wyznaniową, turystyką, sportem i wypoczynkiem oraz gospodarstwami rolniczymi pod warunkiem zachowania funkcji przyrodniczych obszaru, przy zachowaniu, co najmniej 70 % powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki,
- 6) dopuszcza się rozbudowę istniejących cmentarzy,
- 7) dopuszcza się grodzenie działek indywidualnych w sposób umożliwiający migrację drobnych przedstawicieli fauny, w szczególności płazów, gadów i drobnych ssaków,
- 8) dopuszcza się remonty i modernizacje budynków i budowli, które powstały przed wejściem w życie rozporządzenia lub w trakcie jego obowiązywania pod warunkiem

- zachowania funkcji dotychczasowej lub zmiany ich przeznaczenia zgodnie z treścią rozporządzenia w dniu wejścia w życie planu,
- 9) dopuszcza się wtórne podziały działek pod warunkiem zachowania innych przepisów rozporządzenia,
 - 10) nakazuje się stosowanie w budownictwie zharmonizowanych z krajobrazem form architektonicznych uwarunkowanych historycznie i kulturowo.

§ 8.

Tereny lasów –oznaczone na rysunku planu symbolem Ls - dla których plan ustala:

- 1) plan zachowuje tereny leśne, których zasięg należy ustalać w oparciu o aktualną klasyfikację gruntów, oraz przyjmuje ustalenia „Uproszczonego planu urządzenia lasów”,
- 2) wyznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowych obiektów od granic terenów Ls mają charakter zalecenia,
- 3) plan wyznacza nieprzekraczalne linie zabudowy, od granic terenów Ls, dla działek zainwestowanych,
- 4) jako zasadę wyznaczania linii zabudowy o których mowa w pkt 3 przyjęto adaptację istniejącego zainwestowania oraz ograniczenia wynikające z wydanych prawomocnych decyzji administracyjnych.

§ 9.

Tereny zmeliorowane, oznaczone na rysunku planu specjalnym symbolem – dla których plan ustala, że zagospodarowywanie tych terenów winno być poprzedzone przebudową sieci drenarskich w uzgodnieniu z zarządzającym siecią.

§ 10.

Drzewa pomniki przyrody oraz drzewa kwalifikowane do nadania statusu pomnika przyrody, których miejsca sytuowania oznaczone są na rysunku planu specjalnym symbolem, dla których plan ustala:

- 1) zakaz wycinania, niszczenia, uszkodzania,
- 2) 15m strefę ochronną wokół drzew,
- 3) obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody wszelkich zamierzeń inwestycyjnych w strefie ochronnej.

§ 11.

Stanowiska archeologiczne objęte ochroną konserwatorską, oznaczone na rysunku planu specjalnym symbolem i numerem ewidencyjnym, dla których plan ustala:

- 1) obowiązek uzgadniania (na etapie uzyskiwania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu) przez organa samorządowe z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich zmian w dotychczasowym użytkowaniu terenów rolnych i leśnych oraz planowanych inwestycji (kubaturowych, drogowych, liniowych związanych z infrastrukturą techniczną i eksploatacją zasobów naturalnych np. kruszywa, piasku),
- 2) dopuszczenie do zmiany użytkowania terenów rolnych i leśnych oraz planowanych inwestycji - uzależnia się od przeprowadzenia, na koszt inwestora, archeologicznych badań ratowniczych:
 - a) wyprzedzających planowane inwestycje i związane z nimi roboty ziemne,
 - b) obejmujących stały nadzór archeologiczny przy wszystkich robotach ziemnych w tym również niwelacyjnych związanych z planowanymi i uzgodnionymi działaniami inwestycyjnymi,
- 3) przy planowaniu inwestycji należy uwzględnić sezonowy charakter prac archeologicznych, które mogą być prowadzone wyłącznie w okresie od maja do września,
- 4) prace archeologiczne prowadzić, mogą wyłącznie wyspecjalizowane instytucje lub uprawnione osoby, posiadające zezwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- 5) w uzgodnieniach z Konserwatorem Zabytków należy powoływać się na numer ewidencyjny stanowiska oznaczony na rysunku planu.

§ 12.

Obiekt wpisany do rejestru zabytków – dwór z XIX w. w parku objętym ochroną konserwatorską.

- 1) plan ustala nakaz uzgadniania w Wojewódzkim Konserwatorze Zabytków wszelkich działań inwestycyjnych w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem ZP,
- 2) plan zaleca wpisanie do rejestru Konserwatora Zabytków terenu parku w granicach oznaczonych na rysunku planu specjalnym symbolem.

§ 13.

W przypadku zmiany odpowiednich przepisów prawa i norm, zasięg terenów o których mowa w §§7-12, ulega zmianie zgodnie ze zmianą tych przepisów prawa i norm, a zmiany te nie powodują konieczności zmiany niniejszego planu.

Rozdział 3

Ustalenia dla poszczególnych terenów

II.Tereny zabudowy mieszkaniowej – 1M – 34M

§ 15.

W granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem M:

1. Plan ustala:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa gospodarcza związana z funkcją mieszkaniową, obiekty i urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,
 - 3) zabudowa może podlegać, wymianie, przebudowie, rozbudowie.
2. Plan dopuszcza:
 - 1) lokalizację nieuciążliwych usług towarzyszących i miejsca pracy właściciela działki,
 - 2) adaptację istniejącego zainwestowania związanego z prowadzonym na terenie wsi Opyty gospodarstwem rolnym z prawem wymiany, uzupełnień, rozbudowy obiektów,
 - 3) adaptację istniejącego zainwestowania zgodnego z funkcją terenu,
 - 4) plan dopuszcza dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu realizacji zabudowy o której mowa w ust. 1.
3. Plan zakazuje:
 - 1) wymuszania przekształceń i parcelacji istniejących gospodarstw rolnych wbrew intencjom właścicieli,
 - 2) lokalizacji obsługi technicznej napraw pojazdów mechanicznych, stacji paliw, handlu hurtowego, placów składowych, baz pojazdów transportu,
 - 3) lokalizacji usług i działalności która powoduje wprowadzenie ruchu transportu ciężkiego.
4. Na rysunku planu w obrębie terenów zabudowy wyodrębnia się liniami wydzielen wewnętrznymi:
 - 1) zespoły zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami M1, M2, M3, itd.
 - 2) tereny dla których plan ustala szczególne wymagania dla zainwestowania i zagospodarowania:
 - a) doliny cieków wodnych i rowów,
 - b) obszary gruntów słabonośnych,
 - c) zadrzewienia, pojedyncze cenne drzewa, nasadzenia szpalerowe.

§ 16.

W granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem M plan ustala następujące warunki zabudowy i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) na wydzielonej działce pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną o minimalnej powierzchni (dla nowych wydzielonych działek) 0.15ha plan ustala lokowanie jednego budynku mieszkalnego z jednym mieszkaniem,
- 2) nie ustala się max powierzchni działki,
- 3) w zasięgu obszaru gruntów słabonośnych z poziomem wody poniżej 1 m.p.p.t. plan zaleca ograniczenie podpiwniczeń budynków,
- 4) ustala się obowiązek wykonania badań geotechnicznych lub ekspertyzy geologicznej zwłaszcza dla obiektów lokowanych na gruntach słabonośnych,
- 5) ustala się zachowanie minimum 70 % powierzchni biologicznie czynnej na działce,
- 6) ustala się ograniczenie wysokości nowej zabudowy do 10m,
- 7) ogrodzenia działek:
 - a) od strony ulic i placów ażurowe w 25 %, max 1,8m wysokości od poziomu terenu, sytuowane w liniach rozgraniczających ulic,
 - b) plan dopuszcza wycofanie ogrodzeń w głąb działki,
 - c) ogrodzenia pełne, od strony ulic i placów, do 0,6m nad poziom terenu,
 - d) ogrodzenia w narożnikach ulic ażurowe,
 - e) plan ustala, że narożne ścięcia linii rozgraniczających dla ulic niepublicznych, dla ulic KU_D i KU_L nie mogą być mniejsze niż 5x5m,
 - f) ogrodzenia pomiędzy działkami zgodnie z warunkami, które określają przepisy szczególne,
 - g) ogrodzenia wzdłuż naturalnych cieków i zbiorników wodnych, należy sytuować,

w

- h) odległości nie mniejszej niż 6m od górnej krawędzi skarpy cieku,
- h) nakazuje się grodzenie działek w sposób umożliwiający migrację drobnych przedstawicieli fauny, w szczególności płazów, gadów i drobnych ssaków,
- i) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,
- 8) od strony ulic KU_L, KU_D i placów ustala się sytuowanie nowych budynków wzdłuż nieprzekraczalnych linii zabudowy, wrysowanych i zwymiarowanych na rysunku planu,
- 9) dla nowej zabudowy wzdłuż ulic zbiorczych KU_z, plan zaleca sytuowanie zabudowy wzdłuż nieprzekraczalnej linii usytuowanej w odległości 20m. od linii rozgraniczającej tych ulic,
- 10) plan zachowuje istniejącą zabudowę, w dobrym stanie technicznym, zlokalizowaną poza

wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,

- 11) pozostałe linie zabudowy wyznacza się zgodnie z warunkami, które określają przepisy szczególne oraz inne ustalenia planu:
 - a) od granic terenów Ls, zgodnie z warunkami o których mowa w § 8,
 - b) od brzegów cieków, zbiorników wodnych i rowów zgodnie z warunkami o których

mowa w § 18 ust. 1 pkt 4,

- 12) plan dopuszcza wycofanie zabudowy w głąb działki. Wycofaną zabudowę plan zaleca sytuować w miarę możliwości, w liniach zabudowy budynków istniejących,
- 13) plan przyjmuje jako zasadę; umieszczanie reklam i innych znaków informacyjno
- 14) plastycznych na budynkach i wzdłuż linii rozgraniczających ulic pod warunkiem, że nie będą powodować utrudnień w komunikacji,
- 15) plan ustala wymóg ukształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający tereny sąsiednie i ulice przed spływem wód opadowych oraz zakazuje samowolnego nasypywania lub obniżania powierzchni działek.

§ 17.

Plan przyjmuje następujące zasady podziału terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem M:

- 1) w celu wydzielenia normatywnych działek, plan zaleca łączenie części i fragmentów działek oraz scalenia działek,
- 2) wydzielane działki nie mogą być mniejsze niż 0.15ha . Powinny też mieć kształt zbliżony do prostokąta o minimalnej szerokości frontu 20m i zachowywane co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej,
- 3) plan zachowuje zainwestowane działki istniejącej parcelacji plombowych, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 21,
- 4) wyznaczone na rysunku planu proponowane podziały na działki należy traktować jako zalecenia do projektowania,
- 5) wydzielane działki winny mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej i infrastruktury technicznej,
- 6) plan dopuszcza dostęp do ulicy publicznej i infrastruktury technicznej poprzez dojazd niepubliczny, o którym mowa w § 4 ust. 1 pkt 23,
- 7) dla pojedynczej działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej , bez usług , plan przyjmuje, że dostęp do ulicy publicznej jest zapewniony jeżeli jeżeli sięgacz o minimalnych wymiarach 5m. i maksymalnej długości 50m stanowi część działki,
- 8) podział terenów M wiąże się z wyznaczeniem ulic dojazdowych o min, 10 m szerokości w liniach,
- 9) plan dopuszcza wyznaczenie niepublicznych dojazdów(ciągów pieszo jezdnych), o minimalnej 8 m. szerokości w liniach rozgraniczających,
- 10) warunki przekształcenia dojazdów niepublicznych w ulicę publiczną określi Rada Miejska, o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej,
- 11) pozostałe ulice o szerokościach nie mniejszych niż 6 m, plan zachowuje jako dojazdy (ciągi pieszo jezdne),
- 12) plan zaleca poszerzanie do 10m istniejących ulic publicznych o szerokościach w liniach rozgraniczających mniejszych niż 10m,
- 13) skrzyżowania ulic należy projektować pod kątem zbliżonym do kąta prostego,
- 14) plan nie ogranicza obsługi komunikacyjnej poszczególnych działek od ulic KU_D, dojazdów(ciągów pieszo-jezdnych),
- 15) należy tak projektować podziały, aby uniknąć wyznaczania ulic z obu stron jednego rzędu działek,
- 16) jeżeli na rysunku planu, nie wyznaczono odpowiedniego układu komunikacyjnego, podział terenu uzależnia się od sporządzenia (przez osobę dokonującą podziału) koncepcji zagospodarowania, która z uwzględnieniem przepisów szczególnych i innych ustaleń planu ustali dostęp do ulic publicznych.

§ 18.

Plan przyjmuje następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:

- 1) przyjęcie ustaleń § 7 – dla strefy ochrony urbanistycznej Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- 2) przyjęcie ustaleń § 8 - dla terenów leśnych,
- 3) zagospodarowanie terenów zmeliorowanych (tereny 14,15,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34 M) winno być poprzedzone przebudową sieci drenarskich w uzgodnieniu z zarządzającym siecią,
- 4) dla wydzielonych liniami wydzielen wewnętrznych lub liniami zabudowy cieków wodnych i wód otwartych, plan przyjmuje ustalenia zapisane w § 7 oraz wprowadza następujące wymagania szczególne dla inwestowania:
 - a) na terenach M plan ustala nieprzekraczalną linię zabudowy oddaloną o 20m od górnej krawędzi skarpy naturalnych cieków lub zbiorników wodnych,

- b) nieprzekraczalne linie zabudowy, wzdłuż innych cieków wodnych i rowów, wrysowane na rysunku planu, mają charakter zalecenia,
 - c) plan ustala zachowanie minimalnej linii zabudowy (wzdłuż otwartych cieków) w odległości 5m od górnej skarpy cieku,
 - d) ogrodzenia wzdłuż cieków należy sytuować zgodnie z warunkami o których mowa w § 16 ust. 1 pkt 7,
 - e) tereny wzdłuż cieków, wód otwartych i rowów pomiędzy linią ogrodzeń a liniami zabudowy o których mowa w pkt a, b, c oraz d (jeżeli zostaną wyznaczone) na działkach M są objęte zakazem zabudowy,
 - f) plan dopuszcza zmianę przebiegu i przykrycie rowów w granicach własnej działki,
 - g) plan dopuszcza przykrycie rowów przebiegających wzdłuż projektowanych i istniejących ciągów komunikacyjnych,
- 5) pojedyncze drzewa lub grupy drzew (na wydzielonych liniami wydzielen wewnętrznym terenach) oznaczone na rysunku planu specjalnym symbolem lub symbolem Lz podlegają ochronie i zachowaniu,
- 6) odstąpienie od obowiązku ochrony jest możliwe w przypadku utraty walorów przyrodniczo-krajobrazowych po uzyskaniu stosownej decyzji Burmistrza,
- 7) pojedyncze drzewo, oznaczone na rysunku planu specjalnym symbolem w terenie 24 M plan kwalifikuje do nadania statusu pomnika przyrody zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 10.

§ 19.

1. Plan przyjmuje następujące zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną:
- 1) wodociągi:
 - a) ustala się zasadę centralnego zaopatrzenia w wodę z istniejących sieci wodociagowych, po wybudowaniu niezbędnych przewodów w ulicach lokalnych,
 - b) plan ustala podstawowym źródłem zasilania w wodę istniejącą stację wodociagową "Cegielniana" spiętą wspólnym systemem wodociagowym z 2 innymi, niezależnymi zasobowo stacjami wodociagowymi,
 - c) plan ustala sukcesywną realizację sieci w dostosowaniu do powstającej zabudowy,
 - d) woda dostarczana będzie wszystkim odbiorcom do celów bytowych i p.poż.,
 - e) dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania systemu plan ustala niezbędną realizację pompowni dla której rezerwę terenu wskazuje w terenie MU/E przy ul. Nadarzyńskiej,
 - f) w okresie przejściowym plan dopuszcza wykorzystanie ujęć własnych,
 - 2) kanalizacja sanitarna:
 - a) ustala się zasadę centralnego odprowadzenia ścieków systemem kanalizacji rozdzielczej związanej z istniejącym systemem kanalizacji Grodziska Mazowieckiego, po wybudowaniu kanału grawitacyjnego w ul. Nadarzyńskiej,
 - b) plan ustala sukcesywną realizację sieci w dostosowaniu do powstającej zabudowy,
 - c) do czasu skanalizowania ścieki sanitarne będą odprowadzane do szamb szczelnych, systematycznie opróżnianych, przy pomocy wozów asenizacyjnych, do oczyszczalni w Grodzisku,
 - d) po skanalizowaniu terenów, ustala się nakaz podłączenia obiektów do sieci kanalizacji i likwidacji szamb,
 - e) ze względu na płytko występujące wody gruntowe ustala się zakaz stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków,

- f) ustala się zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków wprost do gruntu lub cieków powierzchniowych,
- 3) kanalizacja deszczowa:
 - a) wody deszczowe odprowadzane będą powierzchniowo i przez infiltrację do gruntu na terenie własnych działek,
 - b) wody deszczowe z utwardzonych terenów usług wymagają podczyszczenia przed odprowadzeniem do odbiorników,
- 4) elektroenergetyka:
 - a) energia elektryczna dostarczana będzie wszystkim potencjalnym odbiorcom do celów tradycyjnych,
 - b) podstawowym źródłem zasilania będzie przewidywana stacja elektroenergetyczna 110/15 KV Milanówek, oraz istniejąca i rozbudowywana sieć napowietrzna średniego napięcia i słupowe stacje transformatorowe 15/04 KV zasilane w układzie promienistym,
 - c) plan ustala adaptację istniejących słupowych stacji transformatorowych,
 - d) nie przewiduje się budowy urządzeń elektroenergetycznych znaczenia podstawowego pracujących na napięciu 110 KV i wyższym,
 - e) na rysunku planu, specjalnym symbolem wyznacza się rejony sytuowania projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV,
 - f) dla projektowanych stacji transformatorowych plan rezerwuje działki o wymiarach 2 x 3 m położone w zasięgu dojazdu samochodem ciężarowym, których ostateczna lokalizacja zostanie przesądzona w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania działek sąsiednich,
 - g) wokół stacji plan ustala strefę wolną od zabudowy w promieniu 3,0 m dla budynków z materiałów niepalnych i 5,0 m dla budynków z materiałów palnych,
 - h) plan ustala, że napowietrzne linie 15 kV i nn sytuuje się w liniach rozgraniczających ulic,
- 5) telekomunikacja plan przyjmuje zasilanie w łączy telefoniczne wg przyjętych standardów z rozbudowywanej sieci na warunkach określonych przez zarządzającego,
- 6) gazownictwo:
 - a) plan przyjmuje, że gaz dostarczany będzie do celów przygotowywania posiłków, ciepłej wody, ogrzewania pomieszczeń oraz funkcjonowania gospodarstw rolnych,
 - b) podstawowym źródłem zasilania będzie gazociąg Ø160 PE w ulicy Nadarzyńskiej po uzyskaniu pełnej mocy przesyłowej, co wymaga budowy i rozbudowy gazociągów średniego ciśnienia w Grodzisku Mazowieckim i Kadach,
 - c) zasilanie w gaz wymaga rozbudowy sieci niskiego ciśnienia w ulicach lokalnych wg warunków określonych przez zarządzającego siecią,
 - d) wokół gazociągów obowiązują odległości podstawowe od obrysów terenowych, które określone są w przepisach szczególnych, a w szczególności:
 - gazociąg należy sytuować w odległości min. 0,5m od ogrodzeń,
 - szafka gazowa winna być sytuowana w linii ogrodzeń,
- 7) ogrzewanie:
 - a) plan ustala nakaz ogrzewania w oparciu o nieszkodliwe ekologicznie czynniki grzewcze (gaz przewodowy, olej niskosiarkowy, energia elektryczna itp.),
 - b) plan zakazuje stosowania w nowej zabudowie palenisk na paliwo stałe (zakaz nie dotyczy kominków),
- 8) usuwanie odpadów:
 - a) ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych do zakładów utylizacji na podstawie stosownych aktów indywidualnych i zbiorowych,

- b) plan zaleca wprowadzenie segregacji odpadów w miejscu powstawania.
2. Plan ustala zasadę lokowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic. Plan wyznacza w liniach rozgraniczających ulic rezerwy terenu dla sieci i przyłączy gazowych oraz elektroenergetycznych (w rozumieniu Ustawy Prawo Energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997r.),
3. Lokalizacja sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi ulic wymaga uzyskania notarialnej służebności gruntowej.
4. Realizacja zabudowy oraz infrastruktury technicznej w miejscach kolizyjnych może nastąpić po usunięciu kolizji pod nadzorem zarządzającego siecią.
5. Plan dopuszcza przebudowę, wymianę, przełożenie istniejącej infrastruktury technicznej w granicach własnej działki pod warunkiem uzyskania zgody zarządzającego siecią.
6. Plan respektuje dotychczasowe decyzje i ustalenia dotyczące zasad realizacji infrastruktury technicznej z korektą parametrów technicznych urządzeń i sieci, kierunków i tempa inwestowania.

§ 20.

Plan przyjmuje następujące zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) bezpośrednią obsługę terenów M przewiduje się z przyległych istniejących, projektowanych do poszerzenia i projektowanych ulic dojazdowych KU_D i dojazdów(ciągów pieszo-jezdnych),
- 2) plan dopuszcza obsługę komunikacyjną terenów M, bez usług, z ulic niepublicznych,
- 3) dla działek, dla których wytworzenie dojazdów od strony innych ulic nie jest możliwe, plan zachowuje istniejące zjazdy na ulice zbiorcze KU_Z,
- 4) miejsca postojowe należy zapewnić na terenach własnych działek wg następujących wskaźników:
 - a) 2-3 stanowiska postojowe / jeden budynek mieszkalny – jednorodzinny,
 - b) 10-16 stanowisk / 100 użytkowników usług sportu,
 - c) 35 stanowisk / 1000 m² powierzchni użytkowej usług,
 - d) 20 stanowisk / 1000 m² powierzchni użytkowej handlu minimum 3-4 stanowiska postojowe / sklep,

VIII. Tereny komunikacji KU_Z, KU_L, KU_D, KP_J, K_R

§ 46.

1. Plan wyznacza podstawowy układ komunikacyjny oznaczony symbolami, które określają funkcje danego ciągu komunikacyjnego:

- | | |
|-----------------|---------------------------------|
| KU _Z | - ulice zbiorcze, |
| KU _L | - ulice lokalne, |
| KU _D | - ulice dojazdowe, |
| KP _J | - ciągi pieszo-jezdne(dojazdy), |
| K _R | - ścieżki rowerowe. |

1. W wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi terenach ciągów komunikacyjnych:
 - 1) plan ustala: adaptacje ulic istniejących, realizację nowych ulic, realizację urządzeń komunikacyjnych (parkingi),
 - 2) plan dopuszcza:
 - a) lokowanie urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
 - b) nasadzenia zieleni izolacyjnej,
 - c) lokowanie rowów odwadniających,
 - d) lokowanie elementów małej architektury (przystanki autobusowe, telefony itp.).
3. Plan ustala zasadę lokowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic oraz wyznacza w liniach rozgraniczających ulic rezerwy terenu dla sieci i przyłączy gazowych oraz elektroenergetycznych (w rozumieniu Ustawy Prawo Energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997r.),
4. Pomiędzy liniami rozgraniczającymi ulic plan zakazuje lokalizowania zabudowy stałej i tymczasowej innej niż wymienione w ust. 2.
5. Plan ustala, że parametry techniczne ulic powinny spełniać wymogi określone w przepisach szczególnych.

6. Plan dopuszcza zmianę linii rozgraniczających ulic wyznaczonych na rysunku planu w ramach realizacji projektu drogowego.
7. Plan ustala lokalizację ogrodzeń, reklam, tablic informacyjno plastycznych wzdłuż linii rozgraniczających ulic w sposób nie kolidujący ze znakami drogowymi i nie ograniczającymi widoczności oraz nie zakłócający widoku na obiekt zabytkowy.
8. Dla nowej zabudowy w odległości 10m, od linii rozgraniczających, wyznaczonych w planie ulic, plan ustala na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy dla ulic lokalnych KU_L i dojazdowych KU_D.
9. Dla nowej zabudowy wzdłuż ulic zbiorczych KU_Z, plan zaleca sytuowanie zabudowy wzdłuż nieprzekraczalnej linii usytuowanej w odległości 20m. od linii rozgraniczającej tych ulic.
10. Plan zachowuje istniejącą zabudowę, w dobrym stanie technicznym, zlokalizowaną poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.
11. Plan ustala następujące zasady podziału terenów w celu wyodrębnienia ulic:
 - 1) oś projektowanych ulic powinna przebiegać wzdłuż prawnej granicy pomiędzy sąsiadującymi, przeznaczonymi do parcelacji działkami,
 - 2) linie rozgraniczające projektowanych ulic wyznacza się odmierzając od wyznaczonej osi, symetrycznie w każdą stronę odpowiednio:
 - a) po 4m dla ulic niepublicznych(ciągów pieszo-jezdnym KP_n),
 - b) po 5m dla ulic dojazdowych KU_D,
 - c) po 5-6 m dla ulic lokalnych KU_L,
 - 3) włączenia nowych ulic do ulic istniejących winny być projektowane w formie skrzyżowań z istniejącymi i projektowanymi ulicami,
 - 4) skrzyżowania nowych ulic należy projektować pod kątem zbliżonym do kąta prostego,
 - 5) plan zachowuje istniejące zjazdy na ulicę zbiorczą dla działek, dla których wytworzenie dojazdów od strony innych ulic nie jest możliwe,
 - 6) plan ustala, że narożne ścięcia linii rozgraniczających dla ulic niepublicznych, ulic KU_D i KU_L nie mogą być mniejsze niż 5x5m. Narożne ścięcia linii rozgraniczających dróg(ulic) KU_Z nie mogą być mniejsze niż 10x10m,
 - 7) wzdłuż wydzielanych ulic plan ustala minimalną linię zabudowy w odległości 10.0m od linii rozgraniczającej ulic.
12. W istniejących parcelacjach, plan adaptuje jako, dojazdy(ciągi pieszo-jezdne) ulice o szerokościach w liniach rozgraniczających nie mniejszych niż 6m.
13. Plan zaleca poszerzenie ulic o szerokościach, w liniach rozgraniczających, mniejszych niż 10m.
14. Plan dopuszcza obsługę komunikacyjną terenów zabudowy z ulic niepublicznych, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczegółowych.
15. Plan wyznacza system ścieżek rowerowych, o minimalnej szerokości 2.0m, oznaczonych na rysunku planu specjalnym symbolem, prowadzonych w terenach ciągów komunikacyjnych, w terenach ciągów zieleni towarzyszących ciekom wodnym, ponadlokalnych i lokalnych ciągów ekologicznych.
16. Plan ustala, że miejsca postojowe należy projektować na własnych działkach wg wskaźników ustalonych w planie dla poszczególnych terenów, odpowiednich dla lokowanych funkcji.
17. Plan dopuszcza parkowanie pomiędzy liniami rozgraniczającymi ulic KU_L, KU_D i dojazdów.
18. Jeżeli na rysunku planu, nie wyznaczono odpowiedniego układu komunikacyjnego, podział terenu uzależnia się od sporządzenia (przez osobę dokonującą podziału) koncepcji zagospodarowania terenu, która z uwzględnieniem przepisów szczególnych i innych ustaleń planu ustali dostęp do ulic publicznych.

Rozdział 4
Skutki prawne planu w zakresie wartości nieruchomości.

§ 47

1. Określa się, że w wyniku uchwalenia planu wzrośnie wartość terenów M, M/E, MU, MU/E, E, K, UK/MU.
2. Wartość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty związanej ze wzrostem wartości tych terenów określa się na poziomie 30 %.
3. Wartość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty związanej ze wzrostem wartości terenów komunikacji - KU_Z, KU_L, KU_D, KP_J, K_R, oraz terenów przyrodniczo czynnych - E, określa się na poziomie 0 %.

Uchwała 278/2000 - Radonie

§ 4

§ 4

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
 - 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały, stanowiącej przepis gminny, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
 - 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć załącznik graficzny stanowiący załącznik do niniejszej uchwały, opracowany na mapie sytuacyjno – wysokościowej w skali 1:2000, otrzymanej z kompilacji map zasadniczych w skali 1:500 i mapy ewidencyjnej wsi Radonie w skali 1:5000,
 - 3) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej,
 - 4) **ustawie** – należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r o zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 5) **przepisach szczególnych i odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych /art. 104 K.p.a./,
- 6) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu,
- 7) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru planu z określonym przeznaczeniem, oznaczoną na rysunku planu specjalnym symbolem – literami i cyframi,
- 8) **działce** – należy przez to rozumieć wydzieloną część terenu lub nieruchomość, przeznaczoną pod zabudowę lub zainwestowanie w wyniku ustaleń planu, (istniejące granice nieruchomości wniesione są na rysunku planu orientacyjnie i wymagają wyznaczenia geodezyjnego),
- 9) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które obejmuje nie mniej niż 60% terenów zainwestowania działki,
- 10) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć inne przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe,
- 11) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być realizowane po spełnieniu, ustalonych w planie, warunków jego dopuszczenia,
- 12) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim. W szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje: zieleni projektowanej na dachach budynków oraz budowli naziemnych i podziemnych, nawierzchni żwirowych, grysowych i ażurowych. Typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny zieleni towarzyszące zabudowie, w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, powierzchniowe zbiorniki wodne,

- 13) **terenach nieuciążliwej działalności gospodarczej** – należy przez to rozumieć ograniczenie szkodliwego oddziaływania na środowisko do terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
 - 14) **linii rozgraniczającej orientacyjnej i linii wydzielen wewnętrznych** – należy przez to rozumieć granice terenów o różnym lub zbliżonym przeznaczeniu przedstawione na rysunku planu, których przebieg może być korygowany w procesie uzyskiwania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
 - 15) **linii rozgraniczającej ulic** – należy przez to rozumieć granice terenów przeznaczonych pod komunikację, urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń, których przebieg może być korygowany w procesie uzyskiwania decyzji o warunkach rozbudowy i zagospodarowania terenu lub przy opracowaniu danych technicznych,
 - 16) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć minimalną granicę sytuowania obiektów kubaturowych i infrastruktury technicznej w stosunku do linii rozgraniczających ulic i granic działki,
 - 17) **terenach realizacji celów publicznych** – należy przez to rozumieć tereny na których realizuje się obiekty budowlane służące celom publicznym w rozumieniu ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym i innych ustaw (obiekty oświaty, zdrowia, infrastruktury technicznej, komunikacja itp.),
 - 18) usługach towarzyszących nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspakajanie podstawowych potrzeb ludności, a które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi (handel detaliczny, oświata, zdrowie, kultura, sport),
 - 19) obiektach tymczasowych – należy przez to rozumieć wszystkie obiekty z wyjątkiem towarzyszących budowie i lokalizowanych na czas nie dłuższy niż czas budowy,
 - 20) działkach zainwestowanych – należy przez to rozumieć działki z zabudową, która nie jest samowolą budowlaną w myśl przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane,
 - 21) istniejącej parcelacji plombowej – należy przez to rozumieć podział na działki terenów z prawem zabudowy (zgodnie z Miejscowym planem ogólnym zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodzisk Mazowiecki zatwierdzonym Uchwałą Nr 221/XXXIII/93 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim dnia 15 września 1993 r.),
 - 22) drodze (ulicy) – należy przez to rozumieć pas terenu wyznaczony liniami rozgraniczającymi przeznaczony w zależności od klasy drogi na pas drogowy komunikacji kołowej, pieszej lub rowerowej, miejsca postoju pojazdów, urządzenia infrastruktury technicznej w tym nie związanej z funkcją komunikacyjną i zieleń publiczną,
 - 23) dojazdach niepublicznych – należy przez to rozumieć wydzieloną z terenu działkę, która na zasadach określonych w przepisach szczególnych pełni, dla pozostałych działek do niej przylegających, funkcję drogi wewnętrznej,
 - 24) zaleceniach – należy przez to rozumieć ustalenia planu mające charakter propozycji do uwzględnienia przy projektowaniu.
2. Inne pojęcia i definicje wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią Prawa Budowlanego lub innych przepisów powszechnie obowiązujących wydanych na jego podstawie, które należy rozumieć zgodnie z treścią właściwą dla tej ustawy w brzmieniu obowiązującym w dniu podjęcia niniejszej uchwały.
3. W ustaleniach komunikacyjnych zastosowano pojęcia mające swoje określenie w Rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

§ 5.

Plan ustala:

1. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym:
 - 1) standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenów,
 - 2) gabaryty obiektów,
 - 3) linie zabudowy,
 - 4) wskaźniki intensywności zabudowy.
3. Zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane.
4. Warunki ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego.
5. Zasady obsługi w zakresie komunikacji.
6. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

I. Przeznaczenie terenów

§ 6.

W granicach obowiązywania ustaleń planu wyznacza się:

1. Tereny przyrodniczo czynne - oznaczone na rysunku planu symbolem E, które obejmują najwartościowsze elementy środowiska naturalnego, predysponowane do pełnienia funkcji przyrodniczych, ekologicznych i krajobrazowych.
2. Tereny zabudowy mieszkaniowej - oznaczonej na rysunku planu symbolem M.
3. Tereny przeznaczone pod nieuciążliwą działalność gospodarczą o charakterze nieprodukcyjnym położone w obszarach przyrodniczo czynnych - oznaczone na rysunku planu symbolem – U/E.
4. Tereny zabudowy mieszkaniowej w obszarach przyrodniczo czynnych – oznaczone na rysunku planu symbolem M/E, w których inwestowanie wymaga spełnienia określonych warunków.
5. Tereny zabudowy mieszkaniowo -usługowej – oznaczone na rysunku planu symbolem MU.
6. Tereny usług kultury – oznaczone na rysunku planu symbolem UK.
7. Tereny parku z dworem – oznaczone na rysunku planu symbolem UK/ZP.
8. Tereny komunikacji – oznaczone na rysunku planu symbolem K - przeznaczone pod istniejące ulice, ich poszerzenie oraz realizację nowych ulic z zachowaniem następującej klasyfikacji funkcjonalnej:
 - KU_Z - ulice zbiorcze,
 - KU_L - ulice lokalne,
 - KU_D - ulice dojazdowe,
 - KP_J - dojazdy (ciągi pieszo jezdne),
 - K_R - ścieżki rowerowe.

II. Obiekty, obszary prawnie chronione

§ 7.

Strefa ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – O.CH.K., której granice wskazuje rysunek planu, w zasięgu której obowiązuje Rozporządzenie Wojewody w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu, a w szczególności:

1. W odniesieniu do lasów i zadrzewień:
 - 2) zakazuje się zmian stosunków wodnych pogarszających warunki siedliskowe lasów, zanieczyszczania terenów leśnych,
 - 4) zakazuje się usuwania, niszczenia i uszkodzania drzew i krzewów, ciągów zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych z wyjątkiem:
 - a) robót utrzymaniowych urządzeń melioracji wodnych,
 - b) budowy, remontów i modernizacji inwestycji dopuszczonych w niniejszym rozporządzeniu,
 - c) zachowania bezpieczeństwa ludzi i mienia.
 - 5) nakazuje się zachowanie i pozostawienie w dotychczasowym użytkowaniu śródleśnych łąk, wrzosowisk, torfowisk oraz ochronę ich warunków siedliskowych.
2. **W odniesieniu do gruntów rolnych:**
 - 4) zakazuje się dokonywania zmian stosunków wodnych mogących pogorszyć warunki siedliskowe rodzimych gruntów rolnych i użytków zielonych: w szczególności zakazuje się działań, które

mogłyby przyczynić się do niekorzystnego dla gruntów rolnych obniżenia zwierciadła wód

gruntowych,

- 5) nakazuje się utrzymanie i ochronę oczek wodnych, stawów, jezior, bagien, i torfowisk niskich towarzyszących ekosystemom łąkowym,
- 6) zaleca się:
 - a) wprowadzanie ekologicznych metod produkcji żywności,
 - b) uzupełniania zadrzewień śródpolnych i przydrożnych gatunkami roślin rodzimych dla danego obszaru.

3. W odniesieniu do wód:

- 8) zakazuje się naruszania naturalnej sieci hydrograficznej: rzek, oczek wodnych, bagien i torfowisk, zmiany naturalnego charakteru ich brzegów, zanieczyszczania wód oraz pasa przybrzeżnego, niszczenia roślinności wodnej i nadwodnej,
- 9) zakazy nie dotyczą działań służących retencji wód, zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia, w tym regulacji wód dla celów powodziowych, po spełnieniu procedury określonej w ustawie o ochronie i kształtowaniu środowiska dla robót podejmowanych na terenach wód i międzywali rzek o szczególnych wartościach społeczno – gospodarczych i wysokich walorach krajobrazowych oraz ekologicznych,
- 10) zakazuje się lokalizacji budynków i budowli, w odległości mniejszej niż 20m, a ogrodzeń w odległości mniejszej niż 6 m od brzegów naturalnych cieków i naturalnych zbiorników wodnych,
- 11) zakazuje się niekorzystnych zmian warunków wodnych w rejonach źródliskowych i wododziałowych,
- 12) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi,
- 13) dopuszcza się odprowadzanie oczyszczonych ścieków bytowo – gospodarczych do ziemi, jeżeli poziom wód gruntowych znajduje się, co najmniej 1.5m poniżej poziomu wprowadzania ścieków,
- 14) zakazuje się odprowadzania oczyszczonych i nieoczyszczonych ścieków do wód podziemnych, stawów, oczek wodnych i jezior bezodpływowych,
- 8) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych na obszarach potencjalnych tarasów zalewowych.

4. W zakresie zmian krajobrazu i powierzchni ziemi:

- 5) zakazuje się niszczenia skarp, krawędzi erozyjnych oraz śladów pierwotnego osadnictwa,
- 6) zagospodarowanie obiektów historycznych, kulturowych, przyrodniczych powinno być podporządkowane ich ochronie i ekspozycji,
- 7) eksploatacji kopalin, w tym również torfów, z wyjątkiem tych, które w dniu wejścia w życie planu posiadały zatwierdzone dokumentacje geologiczne,
- 8) nakazuje się rekultywację terenów, na których była i jest prowadzona działalność wywołująca degradację środowiska na wszystkich etapach działalności tj. w trakcie jak i bezpośrednio po ustaniu tej działalności ale nie dłużej niż w ciągu dwóch lat od jej zakończenia. Projekt rekultywacji wymaga uzgodnienia z wojewodą.

5. W zakresie lokalizacji inwestycji:

- 11) zakazuje się lokalizowania nowych lub rozbudowy istniejących inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi albo mogących pogorszyć stan środowiska z wyłączeniem urządzeń komunikacyjnych, infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska przyrodniczego, pod warunkiem zastosowania rozwiązań i technologii bezpiecznych dla środowiska przyrodniczego, przy zachowaniu,

co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki (z wyjątkiem inwestycji liniowych),

- 12) zakazuje się lokalizacji nowych cmentarzy,
- 13) dopuszcza zabudowę jednorodzinną w formie wolno stojących budynków jednorodzinnych lub bliźniaczych z zachowaniem, co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki,
- 14) dopuszcza się nieuciążliwe usługi towarzyszące z zachowaniem, co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki,
- 15) dopuszcza się zabudowę związaną z ochroną zdrowia, oświatą, obronnością i bezpieczeństwem państwa, działalnością wyznaniową, turystyką, sportem i wypoczynkiem oraz gospodarstwami rolniczymi pod warunkiem zachowania funkcji przyrodniczych obszaru, przy zachowaniu, co najmniej 70 % powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki,
- 16) dopuszcza się rozbudowę istniejących cmentarzy,
- 17) dopuszcza się grodzenie działek indywidualnych w sposób umożliwiający migrację drobnych przedstawicieli fauny, w szczególności płazów, gadów i drobnych ssaków,
- 18) dopuszcza się remonty i modernizacje budynków i budowli, które powstały przed wejściem w życie rozporządzenia lub w trakcie jego obowiązywania pod warunkiem zachowania funkcji dotychczasowej lub zmiany ich przeznaczenia zgodnie z treścią rozporządzenia w dniu wejścia w życie planu,
- 19) dopuszcza się wtórne podziały działek pod warunkiem zachowania innych przepisów rozporządzenia,
- 20) nakazuje się stosowanie w budownictwie zharmonizowanych z krajobrazem form architektonicznych uwarunkowanych historycznie i kulturowo.

§ 8.

Tereny lasów – oznaczone na rysunku planu symbolem Ls - dla których plan ustala:

- 4) plan zachowuje tereny leśne, których zasięg należy ustalać w oparciu o aktualną klasyfikację gruntów, oraz przyjmuje ustalenia „Uproszczonego planu urządzenia lasów”,
- 5) wyznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowych obiektów od granic terenów Ls mają charakter zalecenia,
- 6) plan wyznacza, nieprzekraczalne linie zabudowy, od granic terenów Ls, dla działek zainwestowanych,
- 7) jako zasadę wyznaczania linii zabudowy o których mowa w pkt 3 przyjęło adaptację istniejącego zainwestowania oraz ograniczenia wynikające z wydanych prawomocnych decyzji administracyjnych.

§ 9.

Tereny zmeliorowane, oznaczone na rysunku planu specjalnym symbolem – dla których plan ustala, że zagospodarowywanie tych terenów winno być poprzedzone przebudową sieci drenarskich w uzgodnieniu z zarządzającym siecią.

§ 10.

Drzewa pomniki przyrody oraz drzewa kwalifikowane do nadania statusu pomnika przyrody, których miejsca sytuowania oznaczone są na rysunku planu specjalnym symbolem, dla których plan ustala:

- 4) zakaz wycinania, niszczenia, uszkodzania,
- 5) 15m strefę ochronną wokół drzew,
- 6) obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody wszelkich zamierzeń inwestycyjnych w strefie ochronnej.

§ 11.

Stanowiska archeologiczne objęte ochroną konserwatorską, oznaczone na rysunku planu specjalnym symbolem i numerem ewidencyjnym, dla których plan ustala:

- 6) obowiązek uzgadniania (na etapie uzyskiwania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu) przez organa samorządowe z Wojewódzkim Konserwatorem

- Zabytków wszelkich zmian w dotychczasowym użytkowaniu terenów rolnych i leśnych oraz planowanych inwestycji (kubaturowych, drogowych, liniowych związanych z infrastrukturą techniczną i eksploatacją zasobów naturalnych np. kruszywa, piasku),
- 7) dopuszczenie do zmiany użytkowania terenów rolnych i leśnych oraz planowanych inwestycji - uzależnia się od przeprowadzenia, na koszt inwestora, archeologicznych badań ratowniczych:
 - a) wyprzedzających planowane inwestycje i związane z nimi roboty ziemne,
 - b) obejmujących stały nadzór archeologiczny przy wszystkich robotach ziemnych w tym również niwelacyjnych związanych z planowanymi i uzgodnionymi działaniami inwestycyjnymi,
 - 8) przy planowaniu inwestycji należy uwzględnić sezonowy charakter prac archeologicznych, które mogą być prowadzone wyłącznie w okresie od maja do września,
 - 9) prace archeologiczne prowadzić, mogą wyłącznie wyspecjalizowane instytucje lub uprawnione osoby, posiadające zezwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
 - 10) w uzgodnieniach z Konserwatorem Zabytków należy powoływać się na numer ewidencyjny stanowiska oznaczony na rysunku planu.

§ 12.

Obiekt objęty ochroną Konserwatora Zabytków – dwór i park:

- 1) plan nakazuje uzgadnianie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich działań inwestycyjnych w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem UK/ZP,
- 2) w granicach oznaczonych na rysunku planu specjalnym symbolem plan postuluje wpisanie do rejestru Konserwatora Zabytków dworu i parku

§ 13.

W przypadku zmiany odpowiednich przepisów prawa i norm, zasięg terenów o których mowa w §§ 7 do 12 ulega zmianie zgodnie ze zmianą tych przepisów prawa i norm, a zmiany te nie powodują konieczności zmiany niniejszego planu.

Rozdział 3

Ustalenia dla poszczególnych terenów.

I. Tereny przyrodniczo czynne - 4E, 14E, 21E, 22E, 30E

§ 14.

1. W granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 4E i 30E plan ustala adaptację ponadlokalnych ciągów ekologicznych rzek Mrowni i Rokicianki w otoczeniu łąk i zadrzewień:
 - 1) łąki i zadrzewienia w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 30E plan zachowuje bez prawa zabudowy,
 - 2) łąki i zadrzewienia w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4E plan zachowuje jako, objęte zakazem zabudowy, fragmenty działek, usług z terenu 6 U/E i zabudowy mieszkaniowej z terenu 3 M,
 - 3) w terenie 4 E zakazuje się lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 6 m, od górnej krawędzi skarpy brzegu rzeki Rokicianki i zbiorników wodnych,
 - 4) nakazuje się grodzenie działek w sposób umożliwiający migrację drobnych przedstawicieli fauny, w szczególności płazów, gadów i drobnych ssaków,
 - 5) w celu zachowania meandrującego koryta rzeki Mrowni, w zalewowym terenie 30E, dopuszcza się wspólne grodzenie wszystkich indywidualnych działek w sposób następujący:
 - a) po południowej stronie rzeki Mrowni wzdłuż linii rozgraniczającej drogi gminnej,
 - b) po północnej stronie rzeki Mrowni wzdłuż ustalonej na rysunku planu linii ogrodzeń.
2. Wydzielone, na rysunku planu tereny oznaczone symbolami 14E, 21E, 22E obejmują kompleksy leśne dla których plan ustala:

- 1) adaptacje charakteru leśnego terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem Ls, którego zasięg należy ustalić w oparciu o aktualną klasyfikację gruntów,
- 2) przyjęcie ustaleń uproszczonego planu urządzania lasu,
- 3) fragmenty terenu Ls, które po aktualizacji klasyfikacji gruntów nie stanowią gruntu leśnego przyjmują ustalenia terenów M/E.
3. W granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 14E, 21E, 22E, 30E plan ustala adaptację (bez prawa zabudowy) następujących niewielkich enklaw gruntów:
 - 1) zadrzewień -tereny oznaczone na rysunku planu symbolem LZ,
 - 2) łąk i pastwisk - tereny oznaczone na rysunku planu symbolem Ł i Ps,
 - 3) enklaw rolnych - tereny oznaczone na rysunku planu symbolem R.
 4. Pojedyncze drzewo, dąb szypułkowy, oznaczony na rysunku planu, w terenie 4 E, specjalnym symbolem plan kwalifikuje do nadania statusu pomnika przyrody - ustalenia jak w § 10.
 5. W terenie 14 E stanowisko archeologiczne -ustalenia jak w § 11.
 6. W terenie 4 E plan dopuszcza urządzenie terenów sportowych, rekreacji towarzyszących obiektom realizowanym w terenie 6 U/E.
 7. Zagospodarowanie terenów zmeliorowanych wymaga uzgodnień z zarządzającym terenami.
 8. Dopuszczone w terenach E obiekty niezbędnych urządzeń komunikacyjnych, infrastruktury technicznej oraz obiekty i urządzenia służące ochronie środowiska muszą spełniać warunki o których mowa w § 7 ust.5 pkt 1.

II. Tereny zabudowy mieszkaniowej – 1 M , 3 M , 8 M , 10 M , 12 M , 13 M , 16 M , 19 M , 20 M , 23 M , 24 M , 25 M , 26 M , 28 M , 29 M

§ 15.

W granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem M:

1. Plan ustala:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa gospodarcza związana z funkcją mieszkaniową, obiekty i urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,
 - 3) zabudowa może podlegać przebudowie, wymianie, rozbudowie.
2. Plan dopuszcza:
 - 1) lokalizację nieuciążliwych usług towarzyszących i miejsca pracy właściciela działki,
 - 2) adaptację istniejącego zainwestowania związanego z prowadzonym na terenie wsi Radonie gospodarstwem rolnym z prawem wymiany, uzupełnień, rozbudowy obiektów,
 - 3) adaptację istniejącego zainwestowania zgodnego z funkcją terenu,
 - 4) dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu realizacji zabudowy o której mowa w ust. 1.
3. Plan zakazuje:
 - 1) wymuszania przekształceń i podziałów istniejących gospodarstw rolnych wbrew intencjom właścicieli,
 - 2) lokalizacji obsługi technicznej napraw pojazdów mechanicznych, stacji paliw, handlu hurtowego, placów składowych, baz pojazdów transportu,
 - 3) lokalizacji usług i działalności która powoduje wprowadzenie ruchu transportu ciężkiego.
 4. Na rysunku planu w obrębie terenów zabudowy M wyodrębnia się liniami wydzielen wewnętrznymi:

- 1) zespoły zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami M1, M2, M3, itd.
- 2) tereny dla których plan ustala szczególne wymagania dopuszczenia zainwestowania i zagospodarowania:
 - a) doliny cieków wodnych i rowów,
 - b) obszary gruntów słabonośnych,
 - c) zadrzewienia, pojedyncze cenne drzewa, nasadzenia szpalerowe.

§ 16.

W granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem M, plan ustala następujące warunki zabudowy i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) na wydzielonej działce pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, o minimalnej powierzchni (dla nowych wydzielonych działek) 0.15ha plan ustala lokowanie jednego budynku mieszkalnego z jednym mieszkaniem,
- 2) nie ustala się max powierzchni działki,
- 2) w zasięgu obszaru gruntów słabonośnych z poziomem wody poniżej 1 m.p.p.t. plan zaleca ograniczenie podpiwniczeń budynków,
- 4) ustala się obowiązek wykonania badań geotechnicznych lub ekspertyzy geologicznej, zwłaszcza dla obiektów lokowanych na gruntach słabonośnych,
- 5) ustala się zachowanie, co najmniej 70 % powierzchni biologicznie czynnej na działce,
- 6) ustala się ograniczenie wysokości nowej zabudowy do 10m,
- 7) ogrodzenia działek:
 - a) od strony ulic i placów ażurowe w 25 %, max 1,8m wysokości od poziomu terenu, sytuowane w liniach rozgraniczających ulic,
 - b) plan dopuszcza wycofanie ogrodzeń w głąb działki,
 - c) ogrodzenia pełne, od strony ulic i placów, do 0,6m nad poziom terenu,
 - d) ogrodzenia w narożnikach ulic ażurowe,
 - e) plan ustala, że narożne ścięcia linii rozgraniczających dla ulic niepublicznych, dla ulic KU_D i KU_L nie mogą być mniejsze niż 5 x 5m,
 - f) ogrodzenia pomiędzy działkami należy sytuować, zgodnie z warunkami, które określają przepisy szczególne,
 - g) ogrodzenia wzdłuż naturalnych cieków i zbiorników wodnych, należy sytuować, w odległości nie mniejszej niż 6m od górnej krawędzi skarpy cieku,
 - h) ogrodzenie działek w terenie 29 M. zgodnie z ustaleniem o którym mowa w § 14 ust.1 pkt 5,
 - i) nakazuje się grodzenie działek w sposób umożliwiający migrację drobnych przedstawicieli fauny, w szczególności płazów, gadów i drobnych ssaków,
 - j) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,
- 15) od strony ulic KU_L, KU_D i placów ustala się sytuowanie nowych budynków wzdłuż nieprzekraczalnych linii zabudowy, wrysowanych i zwymiarowanych na rysunku planu,
- 16) dla nowej zabudowy, wzdłuż ulic zbiorczych KU_Z, plan zaleca sytuowanie zabudowy wzdłuż nieprzekraczalnej linii usytuowanej w odległości 20m od linii rozgraniczającej tych ulic,
- 17) plan zachowuje istniejącą zabudowę, w dobrym stanie technicznym, zlokalizowaną poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
- 18) pozostałe linie zabudowy wyznacza się zgodnie z warunkami, które określają przepisy szczególne oraz inne ustalenia planu:
 - a) od granic terenów Ls, zgodnie z warunkami o których mowa w § 8,
 - b) od brzegów cieków, zbiorników wodnych i rowów zgodnie z warunkami o których mowa w § 18 ust. 1 pkt 4,

- 19) plan dopuszcza wycofanie zabudowy w głąb działki. Wycofaną zabudowę plan zaleca sytuować w miarę możliwości, w liniach zabudowy budynków istniejących,
- 20) plan przyjmuje jako zasadę; umieszczanie reklam i innych znaków informacyjno plastycznych na budynkach i wzdłuż linii rozgraniczających ulic pod warunkiem, że nie będą powodować utrudnień w komunikacji,
- 21) plan ustala wymóg ukształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający tereny sąsiednie i ulice przed spływem wód opadowych oraz zakazuje samowolnego nasypywania lub obniżania powierzchni działek.

§ 17.

Plan przyjmuje następujące zasady podziału terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem M:

- 1) w celu wydzielania normatywnych działek, plan zaleca łączenie części i fragmentów działek oraz scalenia działek,
- 2) wydzielane działki nie mogą być mniejsze niż 0.15ha. Powinny też mieć kształt zbliżony do prostokąta o minimalnej szerokości frontu 20m,
- 3) wszystkie wydzielane działki winny mieć zachowane, co najmniej 70 % powierzchni biologicznie czynnej,
- 4) plan zachowuje zainwestowane działki istniejących parcelacji plombowych, o których mowa w § 4. ust. 1 pkt 21,
- 5) wyznaczone na rysunku planu proponowane podziały na działki należy traktować jako zalecenia do projektowania,
- 6) wydzielane działki winny mieć zapewniony bezpośredni dostęp do ulicy publicznej i infrastruktury technicznej,
- 7) plan dopuszcza dostęp do ulicy publicznej i infrastruktury technicznej poprzez dojazd niepubliczny, o którym mowa w § 4 ust. 1 pkt 23,
- 8) dla pojedynczej działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, bez usług, plan przyjmuje, że dostęp do ulicy publicznej jest zapewniony jeżeli sięgacz, o minimalnej szerokości 5m i max długości 50m, stanowi część działki,
- 9) podział terenów M wiąże się z wyznaczeniem ulic dojazdowych o min.10m szerokości w liniach rozgraniczających,
- 10) plan dopuszcza wyznaczenie niepublicznych dojazdów (ciągów pieszo jezdnych), o minimalnej 8 m. szerokości w liniach rozgraniczających,
- 11) warunki przekształcenia dojazdów niepublicznych w ulicę publiczną określi Rada Miejska, o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej,
- 12) pozostałe ulice o szerokościach nie mniejszych niż 6m, plan zachowuje jako dojazdy (ciągi pieszo jezdne),
- 13) plan zaleca poszerzanie do 10m istniejących ulic publicznych o szerokościach w liniach rozgraniczających mniejszych niż 10m,
- 14) skrzyżowania ulic należy projektować pod kątem zbliżonym do kąta prostego,
- 15) plan nie ogranicza obsługi komunikacyjnej poszczególnych działek od ulic KU_D, dojazdów (ciągów pieszo-jezdnych),
- 16) należy tak projektować podziały, aby uniknąć wyznaczania ulic z obu stron jednego rzędu działek,
- 17) jeżeli na rysunku planu, nie wyznaczono odpowiedniego układu komunikacyjnego, podział terenu uzależnia się od sporządzenia przez osobę dokonującą podziału koncepcji zagospodarowania, która z uwzględnieniem przepisów szczególnych i innych ustaleń planu ustali dostęp do ulic publicznych.

§ 18.

Plan przyjmuje następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i kulturowego:

- 1) przyjęcie ustaleń § 7 – dla strefy ochrony urbanistycznej Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- 2) przyjęcie ustaleń § 8 - dla terenów leśnych,
- 3) zagospodarowanie terenów zmeliorowanych (tereny 10 M , 16 M , 29 M) winno być poprzedzone przebudową sieci drenarskich w uzgodnieniu z zarządzającym siecią,
- 4) dla wydzielonych liniami wydzielen wewnątrznych lub liniami zabudowy cieków wodnych i wód otwartych, plan przyjmuje ustalenia zapisane w § 7 oraz wprowadza następujące wymagania szczególne dla inwestowania:

- a) w terenie 3M plan wyznacza, na rysunku planu, nieprzekraczalną linię zabudowy wzdłuż orientacyjnej linii rozgraniczającej z terenem 4E,
 - b) na pozostałych terenach M plan ustala nieprzekraczalną linię zabudowy oddaloną o 20m od górnej krawędzi skarpy naturalnych cieków lub zbiornika wodnego,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy, wzdłuż innych cieków wodnych i rowów, wrysowane na rysunku planu, mają charakter zalecenia,
 - d) plan ustala zachowanie minimalnej linii zabudowy (wzdłuż otwartych cieków) w odległości 5m od górnej skarpy cieku,
 - e) ogrodzenia wzdłuż cieków należy sytuować zgodnie z warunkami o których mowa w § 16 ust. 1 pkt 7,
 - f) tereny wzdłuż cieków, wód otwartych i rowów pomiędzy linią ogrodzeń a liniami zabudowy o których mowa w pkt a, b, c oraz d (jeżeli zostaną wyznaczone) na działkach M są objęte zakazem zabudowy,
 - g) plan dopuszcza zmianę przebiegu i przykrycie rowów w granicach własnej działki,
 - h) plan dopuszcza przykrycie rowów przebiegających wzdłuż projektowanych i istniejących ciągów komunikacyjnych,
- 5) pojedyncze drzewa lub grupy drzew (na wydzielonych liniach wydzielen wewnętrznych terenach) oznaczone na rysunku planu specjalnym symbolem lub symbolem Lz podlegają ochronie i zachowaniu,
- 6) odstąpienie od obowiązku ochrony jest możliwe w przypadku utraty walorów przyrodniczo-krajobrazowych po uzyskaniu stosownej decyzji Burmistrza,
- 7) pojedyncze drzewa, dęby szypułkowe, oznaczone na rysunku planu specjalnym symbolem w terenie 24 M plan kwalifikuje do nadania statusu pomnika przyrody i poddanie ochronie zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 10,
- 8) stanowiska archeologiczne w terenach 3 M, 8 M, 13 M, 24 M, 25 M - ustalenia jak w § 11.

§ 19.

1. Plan przyjmuje następujące zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną terenów M:
- 1) wodociągi:
 - a) ustala się zasadę centralnego zaopatrzenia w wodę z istniejących sieci wodociagowych, po wybudowaniu niezbędnych przewodów w ulicach lokalnych,
 - b) plan ustala podstawowym źródłem zasilania w wodę istniejącą stacją wodociagową "Cegielniana" spiętą wspólnym systemem wodociagowym z 2 innymi, niezależnymi zasobowo stacjami wodociagowymi,
 - c) plan ustala sukcesywną realizację sieci w dostosowaniu do powstającej zabudowy,
 - d) woda dostarczana będzie wszystkim odbiorcom do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych,
 - e) dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania systemu plan ustala niezbędną realizację pompowni, dla której rezerwę terenu wskazuje w terenie MU/E przy ul. Nadarzyńskiej, w Opytach,
 - f) w okresie przejściowym plan dopuszcza wykorzystanie ujęć własnych na działkach,
 - 2) kanalizacja sanitarna:
 - a) ustala się zasadę centralnego odprowadzenia ścieków systemem kanalizacji rozdzielczej związanej z istniejącym systemem kanalizacji Grodziska Mazowieckiego, po wybudowaniu kanału grawitacyjnego poprzez pompowe układy Adamowizny i Putki,
 - b) plan ustala sukcesywną realizację sieci w dostosowaniu do powstającej zabudowy,

- c) do czasu skanalizowania ścieki sanitarne będą odprowadzane do szamb szczelnych systematycznie opróżnianych, przy pomocy wozów asenizacyjnych, do oczyszczalni w Grodzisku
- d) po skanalizowaniu terenów, ustala się nakaz podłączenia obiektów do sieci kanalizacji i likwidacji szamb,
- e) ze względu na płytko występujące wody gruntowe ustala się zakaz stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków i odprowadzania oczyszczonych ścieków do gruntu,
- f) ustala się zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków wprost do gruntu lub cieków powierzchniowych,
- 3) kanalizacja deszczowa:
 - a) wody deszczowe odprowadzane będą powierzchniowo i przez infiltrację do gruntu na terenie własnych działek,
 - b) wody deszczowe z utwardzonych terenów usług wymagają podczyszczenia przed odprowadzeniem do odbiorników,
- 4) elektroenergetyka:
 - a) energia elektryczna dostarczana będzie wszystkim potencjalnym odbiorcom do celów tradycyjnych,
 - b) podstawowym źródłem zasilania będzie przewidywana stacja elektroenergetyczna 110/15 kV Milanówek, oraz istniejąca i rozbudowywana sieć napowietrzna średniego napięcia i słupowe stacje transformatorowe 15/04 kV zasilane w układzie promienistym,
 - c) plan ustala adaptację istniejących słupowych stacji transformatorowych,
 - d) nie przewiduje się budowy urządzeń elektroenergetycznych znaczenia podstawowego pracujących na napięciu 110 kV i wyższym,
 - e) na rysunku planu, specjalnym symbolem wyznacza się rejony sytuowania projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV,
 - f) dla projektowanych stacji transformatorowych plan rezerwuje działki o wymiarach 2 x 3m położone w zasięgu dojazdu samochodem ciężarowym, których ostateczna lokalizacja zostanie przesądzona w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania działek sąsiednich,
 - g) wokół stacji plan ustala strefę wolną od zabudowy w promieniu 3m dla budynków z materiałów niepalnych i 5m dla budynków z materiałów palnych,
 - h) plan ustala, że napowietrzne linie 15 kV i nn sytuuje się w liniach rozgraniczających ulic,
- 5) telekomunikacja-plan przyjmuje zasilanie w łączy telefoniczne wg przyjętych standardów z rozbudowywanej sieci na warunkach określonych przez zarządzającego,
- 6) gazownictwo:
 - a) plan przyjmuje, że gaz dostarczany będzie do celów przygotowywania posiłków, ciepłej wody, ogrzewania pomieszczeń oraz funkcjonowania gospodarstw rolnych,
 - b) podstawowym źródłem zasilania będzie przebudowany i wybudowany gazociąg Ø160 PE od gazociągu Ø 250 z Odrano Woli do gazociągu Ø 80 w Adamowiźnie i do wsi Radonie,
 - c) zasilanie w gaz wymaga rozbudowy sieci niskiego ciśnienia w ulicach lokalnych wg warunków określonych przez zarządzającego siecią,
 - d) wokół gazociągów obowiązują odległości podstawowe od obrysów terenowych, które określone są w przepisach szczególnych, a w szczególności:
 - gazociąg należy sytuować w odległości min. 0,5m od ogrodzeń,
 - szafka gazowa winna być sytuowana w linii ogrodzeń,
- 7) ogrzewanie:
 - a) plan ustala nakaz ogrzewania w oparciu o nieszkodliwe ekologicznie czynniki grzewcze (gaz przewodowy, olej niskosiarkowy, energia elektryczna itp.),

- b) plan zakazuje stosowania w nowej zabudowie palenisk na paliwo stałe. Zakaz nie dotyczy kominków,
- 8) usuwanie odpadów:
 - a) ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych do zakładów utylizacji na podstawie stosownych umów indywidualnych i zbiorowych,
 - b) plan zaleca wprowadzenie segregacji odpadów w miejscu powstawania.
- 2. Plan ustala zasadę lokowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic. Plan wyznacza, w liniach rozgraniczających ulic, rezerwy terenu dla sieci i przyłączy gazowych oraz elektroenergetycznych (w rozumieniu Ustawy Prawo Energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997r).
- 3. Lokalizacja sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi ulic wymaga uzyskania notarialnej służebności gruntowej.
- 4. Realizacja zabudowy oraz infrastruktury technicznej w miejscach kolizyjnych może nastąpić po usunięciu kolizji pod nadzorem zarządzającego siecią.
- 5. Plan dopuszcza przebudowę, wymianę, przełożenie istniejącej infrastruktury technicznej w granicach własnej działki pod warunkiem uzyskania zgody zarządzającego siecią.
- 6. Plan respektuje dotychczasowe decyzje i ustalenia dotyczące zasad realizacji infrastruktury technicznej z korektą parametrów technicznych; urządzeń i sieci, kierunków i tempa inwestowania.

§ 20.

Plan przyjmuje następujące zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) bezpośrednią obsługę terenów M przewiduje się z przyległych istniejących (w uzasadnionych przypadkach projektowanych do poszerzenia) i projektowanych ulic KU_D, dojazdów (ciągów pieszo-jezdnym),
- 2) plan dopuszcza obsługę komunikacyjną terenów M z ulic niepublicznych,
- 3) dla działek, dla których wytworzenie dojazdów od strony innych ulic nie jest możliwe, plan zachowuje istniejące zjazdy na ulicę zbiorczą,
- 4) miejsca postojowe należy zapewnić na terenach własnych działek wg następujących wskaźników:
 - a) 2-3 stanowiska postojowe / jeden budynek mieszkalny – jednorodzinny,
 - b) 10-16 stanowisk / 100 użytkowników usług sportu,
 - c) 35 stanowisk / 1000m² powierzchni użytkowej usług,
 - d) 20 stanowisk / 1000m² powierzchni użytkowej handlu nie mniej niż 3-4 stanowiska postojowe / sklep,
- 5) parkowanie wzdłuż ulic KU_D, ciągów pieszo-jezdnym – nieograniczone.

VII. Tereny dla realizacji celów publicznych 6 U/E i 4E.

§ 42.

W celu ochrony interesów publicznych urbanizowanej wsi Radonie plan wyznacza tereny realizacji celów publicznych w rozumieniu przepisów szczególnych. Plan nakazuje utrzymanie rezerwy terenu pod obiekty usługowe: handlu, oświaty, zdrowia, kultury, kultu religijnego, sportu i rekreacji oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.

43.

- 1. Jako niezbędne do zlokalizowania, w dostosowaniu do powstającej zabudowy, uznaje się budowę sukcesywnie do urbanizacji wsi Radonie:
 - 1) usług oświaty - przez co należy rozumieć wydzielone tereny pod szkołę, przedszkola i inne placówki oświatowe,
 - 2) usług kultury - przez co należy rozumieć tereny dla zlokalizowania obiektów - biblioteka, kino, dom kultury, itp.,
 - 3) usług kultu religijnego - przez co należy rozumieć teren kościoła lub kaplicy oraz związanych z nimi budynków towarzyszących,
 - 4) zieleni publicznej - przez co należy rozumieć tereny zieleni ogólnodostępnej o charakterze rekreacyjnym - ciągi zieleni itp.,

- 5) usług sportu - przez co należy rozumieć tereny dla zlokalizowania obiektów - hala sportowa, boiska sportowe, obiekty sportu kwalifikowanego, itp.,
- 6) obiektów infrastruktury technicznej - przez co należy rozumieć min. tereny dla zlokalizowania:
 - a) stacje transformatorowych,
 - b) pompownie wody,
 - a) przepompownie ścieków.

§ 44.

1. Dla obiektów usługowych, o których mowa w § 43 plan wyznacza lokalizację, w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolami 6 U/E, na terenach Skarbu Państwa.
2. Łąki, zadrzewienia, zbiorniki wodne w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4 E plan zachowuje jako fragmenty działek usług z terenu 6 U/E objęte zakazem zabudowy.
3. W sytuacji gdy istnieją lub mogą występować ograniczenia lub utrudnienia w zlokalizowaniu obiektów usługowych na gruntach Gminy lub Skarbu Państwa, tereny dla realizacji celów publicznych plan wyznacza na całym obszarze objętym planem, w ramach funkcji i zasad zagospodarowania dopuszczonych niniejszym planem.

§ 45.

W granicach terenu 6 U/E plan ustala następujące warunki zabudowy:

- 1) plan ustala lokalizację funkcji o których mowa w § 43,
- 2) plan dopuszcza lokowanie obiektów i urządzeń niezbędnych ze względów technologicznych, socjalnych, ochrony przeciwpożarowej, itp.,
- 3) zabudowa może podlegać wymianie, przebudowie, rozbudowie,
- 4) plan zachowuje dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu realizacji zabudowy o której mowa w § 43,
- 5) nie ustala się powierzchni działek dla poszczególnych funkcji,
- 6) podział terenu 6 U/E na działki wymaga opracowania koncepcji zagospodarowania,
- 7) plan wyznacza orientacyjną linię rozgraniczającą pomiędzy terenami 6U/E i 4E,
- 8) plan dopuszcza przesunięcie linii rozgraniczającej o której mowa w pkt 7 na podstawie koncepcji zagospodarowania terenów 6U/E i 4E,
- 9) plan zakazuje lokowania funkcji uciążliwych w rozumieniu przepisów szczególnych,
- 10) w zasięgu obszarów słabonośnych z poziomem wody poniżej 1 m p. p. t. plan zaleca ograniczenie podpiwniczeń budynków,
- 9) plan ustala obowiązek wykonania badań geotechnicznych lub ekspertyzy geologicznej dla obiektów lokowanych na gruntach słabonośnych,
- 10) ustala się zachowanie, co najmniej 70 % powierzchni biologicznie czynnej, bilansowanej łącznie dla terenu 6 U/E i 4E,
- 11) ustala się ograniczenie wysokości zabudowy do 15m, oraz nakazuje zachowanie powiązań przestrzennych z obiektami zabytkowymi. Ograniczenie wysokości zabudowy nie dotyczy dominant przestrzennych,
- 9) grodzenie terenu - plan ustala:
 - a) od strony ulic i placów ażurowe w 25 % sytuowane w liniach rozgraniczających ulic, max 1.8m wysokości od poziomu terenu, pełne do 0.6m nad poziom terenu,
 - b) od strony pozostałych granic ażurowe,
 - c) ażurowe ogrodzenia wzdłuż rzeki Rokicianki, naturalnych cieków wodnych i zbiorników wodnych należy sytuować w odległości nie mniejszej niż 6m. od górnej krawędzi skarpy brzegu,
 - d) plan zaleca ogrodzenie terenów 4 E i 6 U/E jako jednego zespołu,
 - e) nakazuje się grodzenie działek w sposób umożliwiający migrację drobnych przedstawicieli

- fauny, w szczególności płazów, gadów i drobnych ssaków,
- f) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,
- 10) od strony ulic i placów plan ustala na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 11) pozostałe linie zabudowy ustala się zgodnie z warunkami, które określają przepisy szczególne oraz inne ustalenia planu:
- a) od granic lasu Ls zgodnie z warunkami o których mowa w § 8,
- b) 20m od brzegu rzeki Rokicianki i zbiorników wodnych,
- 12) plan zakazuje lokowania reklam i innych znaków plastycznych w sposób zakłócających kompozycję przestrzenną terenów parku,
- 13) plan przyjmuje zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 7 dla strefy ochrony urbanistycznej O.CH.K.
- 14) w terenie 6 U/E plan ustala zakaz lokowania obiektów tymczasowych, o których mowa w § 4
- ust. 1 pkt 19.

§ 46.

Plan przyjmuje zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną ustalone dla terenu 5 UK/ZP i 7MU.

§ 47.

Plan przyjmuje następujące zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) bezpośrednią obsługę komunikacyjną terenów 6 U / E i 4 E przewiduje się z przyległych istniejących i projektowanych do poszerzenia ulic,
- 2) plan zachowuje istniejące zjazdy na ulicę zbiorczą dla działek, dla których wytworzenie dojazdów od strony innych ulic nie jest możliwe,
- 3) miejsca postojowe należy projektować na własnych działkach wg wskaźników odpowiednich dla lokowanych funkcji.

VIII. Tereny komunikacji KU_Z, KU_L, KU_D, KP_J, K_R

§ 48.

1. Plan wyznacza podstawowy układ komunikacji oznaczony symbolami, które określają funkcje danego ciągu komunikacyjnego:
 - KU_Z - ulice zbiorcze,
 - KU_D - ulice dojazdowe,
 - KU_L - ulice lokalne,
 - KP_J - dojazdy (ciagi pieszo-jezdne),
 - K_R - ścieżki rowerowe.
2. W wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi terenach komunikacji kołowej i pieszej:
 - 1) plan ustala: adaptacje ulic istniejących, realizację nowych ulic wraz z urządzeniami komunikacyjnymi (parkingi),
 - 2) plan dopuszcza:
 - a) lokowanie urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
 - b) nasadzenia zieleni izolacyjnej,
 - c) lokowanie rowów odwadniających,
 - d) lokowanie elementów małej architektury (przystanki autobusowe, budki telefoniczne itp.).
3. Plan ustala zasadę lokowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic oraz wyznacza w liniach rozgraniczających ulic rezerwy terenu dla sieci i przyłączy gazowych oraz elektroenergetycznych (w rozumieniu Ustawy Prawo Energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997r.).
4. Pomiędzy liniami rozgraniczającymi ulic plan zakazuje lokalizowania zabudowy stałej i tymczasowej innej niż wymienione w ust. 2.
5. Plan ustala, że parametry techniczne ulic powinny spełniać wymogi określone w przepisach szczególnych.

6. Plan dopuszcza zmianę linii rozgraniczających ulic wyznaczonych na rysunku planu w ramach realizacji projektu drogowego.
7. Plan ustala lokalizację ogrodzeń, reklam, tablic informacyjno plastycznych wzdłuż linii rozgraniczających ulic w sposób nie kolidujący ze znakami drogowymi i nie ograniczającymi widoczności oraz nie zakłócając widoku na obiekt zabytkowy.
8. Dla nowej zabudowy w odległości 10 m, od linii rozgraniczających wyznaczonych w planie ulic, plan ustala na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy dla ulic lokalnych KU_L i dojazdowych KU_D.
9. Dla nowej zabudowy wzdłuż ulic zbiorczych KU_Z, plan zaleca sytuowanie zabudowy wzdłuż nieprzekraczalnej linii usytuowanej w odległości 20m. od linii rozgraniczającej tych ulic.
10. Plan zachowuje istniejącą zabudowę, w dobrym stanie technicznym, zlokalizowaną poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.
11. Plan ustala następujące zasady podziału terenów i wydzielania nowych ulic:
 - 1) oś projektowanych ulic powinna przebiegać wzdłuż prawnej granicy pomiędzy sąsiadującymi, przeznaczonymi do podziału działkami,
 - 2) linie rozgraniczające projektowanych ulic wyznacza się odmierzając od wyznaczonej osi, symetrycznie w każdą stronę, odpowiednio:
 - a) po 4 m dla niepublicznych (ciągów pieszo-jezdnych KP_J),
 - b) po 5 m dla ulic dojazdowych KU_D,
 - c) po 5 – 6 m dla ulic lokalnych KU_L,
 - 3) zjazdy z ulic projektowanych do ulic istniejących winny być projektowane w formie skrzyżowań z istniejącymi i projektowanymi ulicami,
 - 4) skrzyżowania ulic należy projektować pod kątem zbliżonym do kąta prostego,
 - 5) plan zachowuje istniejące zjazdy na ulicę zbiorczą dla działek, dla których wytworzenie dojazdów od strony innych ulic nie jest możliwe,
 - 6) plan ustala, że narożne ścięcia linii rozgraniczających dla ulic niepublicznych, ulic KU_D i KU_L nie mogą być mniejsze niż 5x5m. Narożne ścięcia linii rozgraniczających dróg (ulic) KU_Z nie mogą być mniejsze niż 10x10m,
 - 7) wzdłuż wydzielanych ulic plan ustala minimalną linię zabudowy w odległości 10.0m od linii rozgraniczającej ulic.
13. W istniejących parcelacjach, plan adaptuje jako, dojazdy (ciągi pieszo-jezdne) ulice o szerokościach w liniach rozgraniczających nie mniejszych niż 6 m.
13. Plan zaleca poszerzenie ulic o szerokościach, w liniach rozgraniczających, mniejszych niż 10m,
14. Plan wyznacza system ścieżek rowerowych, oznaczonych na rysunku planu specjalnym symbolem, prowadzonych w terenach komunikacji, w terenach zieleni towarzyszącej ciekowi wodnemu, o minimalnej szerokości 2m.
15. Plan ustala, że miejsca postojowe należy projektować na własnych działkach wg wskaźników ustalonych w planie dla poszczególnych terenów, odpowiednich dla lokowanych funkcji.
16. Plan dopuszcza parkowanie pomiędzy liniami rozgraniczającymi ulic KU_L, KU_D i dojazdów,
17. Jeżeli na rysunku planu, nie wyznaczono odpowiedniego układu komunikacyjnego, podział terenu uzależnia się od sporządzenia (przez osobę dokonującą podziału) koncepcji zagospodarowania terenu, która z uwzględnieniem przepisów szczególnych i innych ustaleń planu ustali dostęp do ulic publicznych.

Rozdział 4
Skutki prawne planu w zakresie wartości nieruchomości.

§ 49.

1. Określa się, że w wyniku uchwalenia planu wzrośnie wartość terenów M / E , MU, M , U / E ,UK.
2. Wartość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty związanej ze wzrostem wartości tych terenów określa się na poziomie 30 %.
3. Wartość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty związanej ze wzrostem wartości terenów komunikacji - KU_Z, KU_L, KU_D, KP_J, K_R, obszarów przyrodniczo czynnych - E, oraz U/E określa się na poziomie 0 %.

Uchwała 426/2012

§ 4.

1. Ilekcroć w planie jest mowa o:

1) działce budowlanej – należy przez to rozumieć pojęcie zgodne z definicją określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

2) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć sieci przesyłowe (podziemne, naziemne lub nadziemne), urządzenia i związane z nimi obiekty służące w szczególności do obsługi obszaru objętego planem w zakresie: zaopatrzenia w wodę, ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe, odprowadzania i oczyszczania ścieków, usuwania odpadów, telekomunikacji, a także inne przewody i urządzenia służące zaspokajaniu potrzeb bytowych użytkowników nieruchomości;

3) linii rozgraniczającej teren – należy przez to rozumieć granice terenów przedstawione na rysunku planu linią ciągłą, dzielące obszar planu na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu lub linię ustaloną, określającą najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczającej, od innych obiektów lub granic działki. Nieprzekraczalne linie zabudowy 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,

d) okapów i nadwieszów dachu, schodów zewnętrznych, ramp;

5) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana, nieutwardzona - 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;

6) powierzchni użytkowej liczonej dla potrzeb określenia liczby miejsc do parkowania – należy przez to rozumieć powierzchnię pomieszczeń, na wszystkich kondygnacjach, służących do zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem całego budynku lub jego części;

7) przeznaczeniu podstawowemu – należy przez to rozumieć: rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone jako jedyne lub przeważające na działce budowlanej, przy czym powierzchnia użytkowa

objektów o przeznaczeniu podstawowym nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów zlokalizowanych na działce budowlanej, a w przypadku terenów niezabudowanych powierzchnia wskazana pod to przeznaczenie zajmuje co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej;

8)przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu dopuszczalnym nie może być większa niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów zlokalizowanych na działce budowlanej, a w przypadku terenów niezabudowanych powierzchnia wskazana pod to przeznaczenie zajmuje, nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej;

9)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 parkingowych, parametr ten należy obliczać jako liczbę miejsc do parkowania pomnożoną przez 0,7;

10)sięgaczu - należy przez to rozumieć wysuniętą część działki o minimalnej szerokości 5 m i maksymalnej długości 60 m, przez którą odbywa się dostęp do drogi publicznej. Siegacz jest frontem działki;

11)strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - W.O.CH.K. – należy przez to rozumieć obszar objęty ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody, na dzień uchwalenia planu, rozporządzenie Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 14 lutego 2007 r. Nr 42, poz. 870);

12)terenie - należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania oznaczoną na rysunku planu symbolem literowym wyróżniającym go spośród innych terenów;

13)usługach – należy przez to rozumieć budynek lub lokal użytkowy do prowadzenia działalności, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, a także drobne usługi rzemieślnicze takie jak: usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze, krawieckie, fotograficzne, zegarmistrzowskie oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku i naprawy serwisowe;

14)urządzeniu reklamowym – należy przez to rozumieć obiekty składające się z konstrukcji nośnej oraz nośnika informacji wizualnej w jakiejkolwiek 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;

15)wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wartość liczbową, wyrażającą stosunek sumy powierzchni całkowitej w obrysie zewnętrznym wszystkich kondygnacji, wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej;

16)kwalifikacji w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku - należy przez to rozumieć zróżnicowany poziom hałasu dla różnych rodzajów terenów w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

§ 7.

Dla terenu usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem U, ustala się:

1)przeznaczenie terenu:

a)przeznaczenie podstawowe: usługi wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi, budynkami gospodarczymi, garażami, obiektami małej architektury, infrastrukturą techniczną, zielenią urządzoną,

b)przeznaczenie dopuszczalne: lokale mieszkalne, drogi wewnętrzne, ciągi piesze, urządzenia sportowe, place zabaw;

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

a)w budynku z usługami dopuszcza się lokal mieszkalny do 30% powierzchni użytkowej tego budynku,

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

c)dopuszcza się posadowienie budynków do jednej kondygnacji podziemnej,

d)z uwzględnieniem ustaleń § 4 ust. 1 pkt 4 nakazuje się realizację budynków z zachowaniem linii zabudowy nieprzekraczalnych określonych na rysunku planu, w odległości nie mniejszej niż:

-odpowiednio od 6m do 12m od zachodniej i południowo - zachodniej granicy obszaru planu,

-6m od linii rozgraniczającej ul. Koncertowej - drogi KDW,

e)z uwzględnieniem ustaleń § 4 ust. 1 pkt 4 nakazuje się realizację budynków z zachowaniem linii zabudowy nieprzekraczalnych w odległości nie mniejszej niż 6m od granicy drogi wewnętrznej nie wyznaczonej na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz 4 m od granicy sięgacza,

f)dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury, miejsc do parkowania oraz sieci i obiektów infrastruktury technicznej pomiędzy linią rozgraniczającą a nieprzekraczalną linią zabudowy;

g)dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy,

h)obowiązują następujące warunki dotyczące kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu każdej działki budowlanej:

-minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej,

-minimalna intensywność zabudowy: 0,1,

-maksymalna intensywność zabudowy: 2,4,

-maksymalna wysokość zabudowy: 16 m dla budynków usług, 4,5 m dla budynków gospodarczych lub garaży wolno stojących lub dobudowanych,

-ustalenie cztery tiret nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi oraz odgromników, anten, kominów, urządzeń wentylacyjnych na dachach budynków,

i)ustala się kolor elewacji: biały, jasny szary, jasny beżowy i jasny brązowy, żółty, z dopuszczeniem stosowania szkła, drewna, cegły licowej lub kamienia,

j)zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych z drewnopodobnych tworzyw sztucznych, takich jak siding,

k)ustala się kolor dachów: stonowane odcienie grafitu, brązów lub czerwieni,

l)ustala się kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 30 do 42° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,

m)ustala się następujące zasady i warunki sytuowania ogrodzeń:

-linia ogrodzeń nie może przekroczyć linii rozgraniczającej dróg z uwzględnieniem odległości od gazociągów średniego ciśnienia wynoszącej nie mniej niż 0,5 m od osi gazociągu,

-dopuszcza się miejscowe przesunięcia ogrodzenia w głąb działki budowlanej dla ominięcia w szczególności: drzew, sieci i obiektów infrastruktury technicznej, bram i furtek,

-dopuszcza się ogrodzenia z metalu, drewna, kamienia, cegły,

-za wyjątkiem elementów słupów i podmurówek zakazuje się realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych oraz ogrodzeń pełnych,

-ustala się: maksymalną wysokość ogrodzenia na 1,8m od urządzonego poziomu terenu (z wyjątkiem bram i furtek), ogrodzenia ażurowe pomiędzy słupkami minimum w 50% powierzchni przesła, cokół pełny maksymalnie do wysokości 0,6 m nad poziom terenu,

-nakazuje się realizację w ogrodzeniach tuneli ekologicznych z zastosowaniem jednego z poniższych rozwiązań: fundamentów punktowych, ogrodzenia bez podmurówek; ogrodzenia z podmurówką nie wystającą ponad powierzchnię terenu; otworów w podmurówce o minimalnej średnicy 15 cm lub 15 cm x 15 cm w rozstawie nie mniej niż co 10 m umieszczonych na wysokości poziomu terenu; zachowania prześwitu o szerokości minimum 10 cm pomiędzy cokołem, a elementem ażurowym ogrodzenia, jeżeli podmurówka będzie nie wyższa niż 10cm,

-zakazuje się realizacji bram i furtek otwieranych na zewnątrz działki budowlanej,

n)dopuszcza się realizację obiektów małej architektury z uwzględnieniem określonego w planie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej,

o)ustala się następujące zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych:

-dopuszcza się nośniki reklamowe na płaszczyźnie elewacji budynków,

-dopuszcza się urządzenia reklamowe na konstrukcji wolnostojącej z zastrzeżeniem, iż w ramach takiej konstrukcji istnieje możliwość umieszczenia: jednego znaku bądź reklamy, jednej tablicy czy urządzenia reklamowego,

-ustala się maksymalną jednostkową powierzchnię informacyjną do 6m²,

-ustala się łączną powierzchnię informacyjną na działce budowlanej do 12m²,

-zakazuje się stosowania nośników reklamowych ze zmienną ekspozycją obrazu,

p)ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej -1500m²,

q)dla obiektów infrastruktury technicznej lub infrastruktury drogowej powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 2m²,

r)nakazuje się realizację miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej, na której sytuowana jest inwestycja według minimalnego wskaźnika określonego na:

-1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny o wielkości do 60 m²,

-20 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej usług lub 30 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych z uwzględnieniem rotacji,

s) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w garażach;

3) zasady ochrony środowiska i przyrody:

a) w obejmującej obszar planu strefie ochrony urbanistycznej W.O.CH.K., obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 11,

b) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza, poza granicami działki, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny, a jeśli działalność jest prowadzona w lokalu usytuowanym w budynku mieszkalno-usługowym – poza tym lokalem,

c) nakazuje się ogrzewanie pomieszczeń paliwami, o możliwie najniższym poziomie emisji substancji szkodliwych dla środowiska, spełniających aktualnie obowiązujące normy,

d) 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,

e) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych lub niedostatecznie oczyszczonych ścieków do ziemi, wód powierzchniowych i podziemnych,

f) przyjmuje się kwalifikacje w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku jak dla terenu zabudowy mieszkaniowo – usługowej;

4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

a) ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scaleń i podziałów nieruchomości:

- minimalna powierzchnia działki 1500m²,

- szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 35m,

- kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego dróg w zakresie 60° - 120°;

b) ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scaleń i podziałów nieruchomości dla obiektów infrastruktury technicznej lub infrastruktury drogowej:

- minimalna powierzchnia działki 2m²,

- szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 1m,

- kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego dróg w zakresie 60° - 120°;

5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

a) ustala się obsługę komunikacyjną z przyległej ul. Koncertowej - drogi KDW,

b) nakazuje się wyznaczenie dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;

6) obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z § 10;

7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem w planie dopuszcza się jego dotychczasowe użytkowanie;

8) określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 10%.

§ 8.

Dla terenu drogi wewnętrznej oznaczonego na rysunku planu symbolem KDW, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna, chodniki,

b) przeznaczenie dopuszczalne: sieci i obiekty infrastruktury technicznej nie związane z drogą, obiekty małej architektury;

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

a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających oraz narożne ścięcie linii rozgraniczającej zgodnie z rysunkiem planu,

b) dopuszcza się obsługę przylegających terenów w sposób bezpośredni,

c) zakazuje się umieszczania tablic i urządzeń reklamowych,

d) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych;

3) zasady ochrony środowiska i przyrody:

a) w obejmującej obszar planu strefie ochrony urbanistycznej W.O.CH.K. obowiązują przepisy z zakresu ochrony przyrody, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 11,

b) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do rowu przydrożnego;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z drogą lub z sieciami i obiektami infrastruktury technicznej, z komunikacją pieszą lub rowerową;

5) obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z § 10;

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

§ 10.

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

1) ustala się zaopatrzenie terenu, przeznaczonego w planie na cele zabudowy, w infrastrukturę techniczną w ramach istniejących i rozbudowanych zbiorowych systemów uzbrojenia w:

a) sieć wodociągową,

b) sieci kanalizacji,

c) sieć gazową,

d) sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,

e) zaopatrzenie w ciepło, z dopuszczeniem stosowania rozwiązań indywidualnych,

f) sieci telefoniczne;

2) w stosunku do istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych infrastruktury technicznej, ustala się:

a) zachowanie z możliwością rozbudowy, modernizacji i przebudowy, w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem,

b) dopuszczenie likwidacji z uwagi na stan techniczny lub zaniechanie eksploatacji,

c) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na terenie przeznaczonym pod drogi,

d) dopuszczenie lokalizowania sieci infrastruktury technicznej na terenie U, w taki sposób, aby zminimalizować możliwe wystąpienie kolizji z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem 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 sieci wodociągowej zlokalizowanej w ul. Koncertowej,

b) dopuszczenie na działce budowlanej ujęcia wody służącego do zaopatrzenia w wodę dla potrzeb gospodarczych;

2) odprowadzanie ścieków bytowych:

a) odprowadzanie ścieków bytowych do systemu kanalizacji poprzez przewód tłoczny w ulicy Koncertowej do istniejącego przewodu tłoczego Ø200 zlokalizowanego w Al. Marylskiego i z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni w Chrzanowie poza obszarem planu,

b) do czasu podłączenia do sieci kanalizacji dopuszczenie budowy szczelnego zbiornika bezodpływowego;

3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:

a) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej,

b) dopuszcza się retencjonowanie wód odprowadzanych do ziemi,

c) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych systemem kanalizacji do rowu i do Rokicianki położonej poza obszarem planu,

d) podczyszczenie wód opadowych i roztopowych, z powierzchni dróg, miejsc do parkowania z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony wód;

4) zasilanie w energię elektryczną:

a) zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, istniejącej i projektowanej, kablowej lub napowietrznej z istniejących stacji transformatorowych poza obszarem planu,

b) przyłącza do budynków winny być realizowane wyłącznie w formie kablowej podziemnej;

5) zasilanie w gaz przewodowy:

- a) zasilanie z istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia zlokalizowanej w ul. Koncertowej,
- b) zasilanie ze stacji redukcyjno – pomiarowej I^o „Grodzisk” zlokalizowanej poza obszarem planu;

6) zaopatrzenie w ciepło:

- a) do celów grzewczych i przygotowania ciepłej wody użytkowej zasilanie z indywidualnych źródeł ciepła, z zastosowaniem: gazu przewodowego i bezprzewodowego, energii elektrycznej, oleju opałowego o niskiej zawartości siarki (do 0,3%),
- b) dopuszcza się wytwarzanie ciepła z odnawialnych źródeł energii (z wyjątkiem wiatrowni) na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- c) wyklucza się stosowanie do ogrzewania paliw stałych z wyjątkiem biomasy,
- d) dopuszcza się ogrzewanie kominkowe wyłącznie jako dodatkowe źródło ogrzewania;

7) zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne:

zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne w oparciu o istniejącą i planowaną rozbudowę sieci telekomunikacyjnej oraz dopuszczenie lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;

8) w zakresie gospodarki odpadami:

- a) ustala się zakaz składowania odpadów,
- b) ustala się zapewnienie miejsca na placie pod pojemniki zapewniające możliwość selektywnego zbierania odpadów przed transportem do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania.

Uchwała 496/2013

§4

1. Ilekroć w planie jest mowa o:

- 1) **dominancie wysokościowej** - należy przez to rozumieć budynek, budowlę, a także część budynku, budowli, dla której dopuszcza się wysokość większą niż maksymalna wysokość zabudowy dla danego terenu lecz nie większą niż ustalona planem;
- 2) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć pojęcie zgodne z definicją określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci (podziemne, naziemne lub nadziemne) i związane z nimi obiekty służące w szczególności do obsługi obszaru objętego planem w zakresie: zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną i paliwa gazowe, odprowadzania ścieków, usuwania odpadów i telekomunikacji;
- 4) **kiosku** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany tymczasowy o funkcji handlowej lub handlowo-usługowej, posiadający maksymalnie jedną kondygnację nadziemną, o wysokości nie większej niż 4,5 m i o powierzchni użytkowej nie większej niż 15 m²;
- 5) **linii rozgraniczającej tereny** – należy przez to rozumieć granice terenów przedstawione na rysunku planu linią ciągłą, dzielące obszar planu na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych niebędących urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej, która może być przekroczona, o ile ustalenia szczegółowe planu tak stanowią i na warunkach

- ustalonych w planie. Linie zabudowy nieprzekraczalne nie dotyczą:
- a) realizacji elementów termomodernizacji,
 - b) części podziemnych budynków,
 - c) wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 1,5m, takich części budynków, jak: balkony, loggie, werandy, wykusze, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszenia dachu, schody zewnętrzne, rampy,
 - d) parterowych portierni, kiosków, obiektów małej architektury,
 - e) infrastruktury technicznej, miejsc do parkowania i dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu;
- 7) **linii zabudowy obowiązującej** – należy przez to rozumieć linię, na której musi stanąć ściana frontowa budynku lub innych rodzajów budowli nadziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu, z pominięciem wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 1,5m, takich części budynków, jak: balkony, loggie, werandy, wykusze, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszenia dachu, schody zewnętrzne, rampy;
 - 8) **małym obiekcie handlowym** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany o funkcji handlowo-usługowej, posiadający maksymalnie jedną kondygnację nadziemną o powierzchni użytkowej do 35 m²;
 - 9) **nośniku reklamy** – należy przez to rozumieć urządzenie o jakiegokolwiek materialnej formie, ze stałą lub zmienną powierzchnią ekspozycyjną większą niż 0,06 m² – 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 m² włącznie,
 - b) format średni – nośnik reklamowy o powierzchni ekspozycyjnej od 3 do 9 m² włącznie,
 - c) format standard – nośnik reklamy o powierzchni ekspozycyjnej od 9 do 18 m² włącznie,
 - d) ekspozycja dynamiczna – ekspozycja trwająca krócej niż 10 sekund, w tym w oświetleniu ekspozycji wprowadzanie efektów widocznego migotania, zmiany natężenia oświetlenia w interwale krótszym niż 10 sekund oraz przejścia obrazów w czasie krótszym niż 1 sekunda;
 - 10) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana, nieutwardzona, a także wody powierzchniowe - wyrażoną jako procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej. W szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli nadziemnych i podziemnych;
 - 11) **powierzchni użytkowej liczonej dla potrzeb określenia liczby miejsc do parkowania** – należy przez to rozumieć powierzchnie pomieszczeń, na wszystkich kondygnacjach, służących do zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem całego budynku lub jego części;
 - 12) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć: rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone, jako jedyne lub przeważające na działce budowlanej, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu podstawowym lub powierzchnia tego przeznaczenia nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej;
 - 13) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu dopuszczalnym nie może być większa niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej; maksymalna powierzchnia przeznaczenia dopuszczalnego może być precyzowana w ustaleniach szczegółowych;
 - 14) **przeznaczeniu towarzyszącym lub uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe lub dopuszczalne wprowadzone lub istniejące jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;
 - 15) **reklamie** – należy przez to rozumieć przekazywaną w jakiegokolwiek wizualnej formie i przy wykorzystaniu nośnika reklamy informację o towarach i usługach zachęcającą do ich nabycia poza nieruchomością na której jest umieszczona, w tym m.in.:
 - a) reklama remontowo-budowlana – reklama umieszczona na rusztowaniu oraz ogrodzeniu lub wyposażeniu placu budowy, stosowana tylko w trakcie robót budowlanych prowadzonych na podstawie zgłoszenia lub pozwolenia,

- b) słup ogłoszeniowo-reklamowy – szczególny rodzaj nośnika reklamy w formie walca lub graniastosłupa o średnicy lub szerokości od 120 cm do 160 cm (na wysokości części ekspozycyjnej), wysokości od 270 cm do 260 cm dla części ekspozycyjnej i maksymalnej wysokości nie przekraczającej 470 cm, służący do umieszczania ogłoszeń i informacji o imprezach (wydarzeniach) kulturalnych, oświatowych lub edukacyjnych lub reklam;
- 16) **rotacji miejsc do parkowania** - należy przez to rozumieć dopuszczalne zmniejszenie ustalonej liczby miejsc do parkowania z uwzględnieniem stopnia i czasu wykorzystania tego samego miejsca przez samochody. Parametr ten został wyznaczony dla całkowitej liczby pojazdów przyjeżdżających i parkujących dla poszczególnych funkcji w odniesieniu do ustalonego bilansu miejsc do parkowania, parametr ten należy obliczać jako liczbę miejsc do parkowania pomnożoną przez 0,7;
- 17) **sięgaczu** - należy przez to rozumieć wysuniętą część działki o minimalnej szerokości 5m i maksymalnej długości 60m, przez którą odbywa się dostęp do drogi publicznej; przy czym szerokość sięgacza stanowi front działki budowlanej;
- 18) **systemie NCS** - należy przez to rozumieć system opisu barwy, umożliwiający opisanie kolorów poprzez nadanie im jednoznacznych notacji określających procentową zawartość kolorów podstawowych (żółtego, czerwonego, niebieskiego i zielonego), koloru białego i czarnego oraz chromatyczności koloru, przy czym dwie pierwsze cyfry z zapisu numerycznego barwy świadczą o procentowej domieszce czerni, zaś dwie kolejne o stopniu chromatyczności;
- 19) **szyldzie** – należy przez to rozumieć przekazywaną w jakiejkolwiek formie i przy wykorzystaniu nośnika reklamy lub umieszczaną na ścianie budynku/budowli informację o dostępnych towarach, usługach lub prowadzeniu działalności gospodarczej na nieruchomości na której szyld jest umieszczany, w tym:
- a) szyld semaforowy – szyld, którego płaszczyzna ekspozycyjna jest nierównoległa do płaszczyzny ściany, na której jest umieszczony,
- b) szyld kierunkowy – wolnostojący, szczególny rodzaj szyldu umieszczany w pobliżu nieruchomości do której kieruje, jednak nie dalej niż 100 metrów, licząc wzdłuż drogi dojazdu;
- 20) **terenie** - należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania, oznaczoną na rysunku planu symbolem literowym wyróżniającym go spośród innych terenów;
- 21) **tunelach ekologicznych** - należy przez to rozumieć otwory w ogrodzeniach umożliwiające migracje drobnych zwierząt z zastosowaniem jednego z poniższych rozwiązań: fundamentów punktowych, ogrodzenia bez podmurówek; ogrodzenia z podmurówką nie wystającą ponad powierzchnię terenu; zachowanie przerw w podmurówce w postaci otworów o minimalnej średnicy 15 cm lub 15 cm x 15 cm w rozstawie 10 m umieszczonych na wysokości poziomu terenu; zachowania prześwitu o szerokości minimum 10 cm pomiędzy cokołem, a elementem ażurowym ogrodzenia;
- 22) **urządzeniu reklamowym** – należy przez to rozumieć obiekty składające się z konstrukcji nośnej oraz nośnika reklamy takiego jak tablica, neon, symbol przestrzenny, a także wszelkie znaki, napisy i wyobrażenia pozwalające powiązać ich znaczenia z określoną firmą, przedsiębiorstwem lub inną formą przeprowadzonej działalności gospodarczej jak również produktami, wyrobami i usługami;
- 23) **usługach** – należy przez to rozumieć budynek lub lokal użytkowy wbudowany do prowadzenia działalności, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, a w szczególności: handel detaliczny, usługi gastronomiczne, biura i pośrednictwo finansowe, usługi poczty i telekomunikacji, usługi nauki, edukacji, oświaty, zdrowia, kancelarie, usługi sportu, turystyki i rekreacji, usługi kultury, w tym: wystawy, ekspozycje, pracownie artystyczne, drobne usługi rzemieślnicze takie jak: usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze, krawieckie, fotograficzne, zegarmistrzowskie oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku i naprawy serwisowe;
- 24) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wartość liczbową, wyrażającą stosunek sumy powierzchni całkowitej w obrysie zewnętrznym wszystkich kondygnacji nadziemnych, wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej;
- 25) **wysokości budynków lub budowli** – należy przez to rozumieć wymiar pionowy budynku lub budowli ustalony w ustaleniach dla terenów i mierzony, w sposób określony w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 26) **zabudowie pierzejowej** – należy przez to rozumieć usytuowanie lica zewnętrznych ścian budynków bez uwzględnienia: gzymsów, balkonów, wykuszy i loggii wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m, z obowiązkiem stykania się ze sobą fasad sąsiednich budynków i z dopuszczeniem cofnięcia

lica parteru zabudowy w głąb działki budowlanej na głębokość nie większą niż 1,5 m.

§6

1. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu.
2. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać poprzez odczyt osi odpowiednich linii na rysunku planu.
3. Określa się linie rozgraniczające terenów: teren obiektów i urządzeń kanalizacyjnych K, dróg publicznych klasy lokalnej KD-L oraz dróg publicznych klasy dojazdowej KD-D jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
4. Określa się linie rozgraniczające terenów: teren usług administracji UA, drogi publicznej klasy zbiorczej KD-Z oraz tereny wód powierzchniowych WS jako granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.
5. Określa się linie rozgraniczające terenu MW/U/UC jako granice terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m².

§7

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

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

- e) ustala się: maksymalną wysokość ogrodzenia na 1,8m od urządzonego poziomu terenu (z wyjątkiem bram i furtek), ogrodzenia ażurowe pomiędzy słupkami minimum 50% powierzchni przęsła, realizacja cokołu pełnego maksymalnie do wysokości 0,6 m nad poziom terenu wraz z umieszczaniem w ogrodzeniach tuneli ekologicznych,
 - f) zakazuje się realizacji bram i furtek otwieranych na zewnątrz działki budowlanej,
 - g) zakazuje się grodzienia nieruchomości przyległych do rzeki Mrowny, rowów otwartych i stawów bliżej niż 1,5m od górnej skarpy ich brzegów;
- 3) ustala się następujące zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury:
- a) jako obiekty małej architektury dopuszcza się, w szczególności: figurki, krzyże, pojemniki z zielenią, murki, ławki, elementy placów zabaw, miejsca lub obudowy na pojemniki na śmieci i trzepaki,
 - b) realizacja obiektów małej architektury z uwzględnieniem określonego w planie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) ustala się następujące zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych:
- a) nie dopuszcza się nośników reklamy o ekspozycji dynamicznej,
 - b) za wyjątkiem reklam remontowo-budowlanych nie dopuszcza się nośników reklamy:
 - w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych i tablic z nazwami ulic lub w sposób utrudniający ich odczytanie,
 - w pasie dzielącym jezdnie i na barierkach oddzielających jezdnie i przystanki,
 - na ażurowych balustradach balkonów i tarasów,
 - c) nie dopuszcza się nośników reklamy:
 - na terenach publicznej zieleni urządzonej, a także na ich ogrodzeniach,
 - instalowanych w sposób ograniczający widoczność z kamer wizyjnych monitoringu miejskiego,
 - d) ustala się minimalne odległości pomiędzy wolnostojącymi nośnikami reklam i elementami informacji wizualnej:
 - co najmniej 30 m od innych wolnostojących nośników reklam, usytuowanych po tej samej stronie drogi,
 - co najmniej 20 m od znaków drogowych i tablic z nazwami ulic, usytuowanych po tej samej stronie drogi,
 - co najmniej 20 m od skrzyżowań ulic,
 - co najmniej 2,5 m od krawężników jezdni,
 - e) dopuszcza się wolnostojące nośniki reklamy formatu średniego,
 - f) na powierzchni ekspozycyjnej wolnostojącego nośnika reklamy dopuszcza się umieszczenie tylko jednej reklamy,
 - g) nośnik reklamy nie może być wyższy (mierząc między rzędną terenu, a rzędną najwyższego elementu nośnika) niż dwie szerokości powierzchni ekspozycyjnej,
 - h) nośniki reklamy umieszczone powyżej ścian budynków dopuszcza się wyłączenie na terenie UA, a ich wysokość nie może przekraczać 1/10 wysokości ściany dla reklam i szyldów z pełnym tłem i 1/8 wysokości ściany dla reklam i szyldów ażurowych,
 - i) w zakresie nośników reklamy na przystankach komunikacji miejskiej:
 - dopuszcza się umieszczanie na wiacie przystanku komunikacji miejskiej nośników reklamy o dwustronnej powierzchni ekspozycji formatu małego, zajmujących nie więcej niż 50% powierzchni całkowitej ścian wiaty,
 - nie dopuszcza się nośników reklam na dachu wiaty,

- j) w zakresie nośników reklamy na małych obiektach handlowych lub kioskach:
- dopuszcza się umieszczanie nośników reklamy formatu małego, o łącznej powierzchni nie większej niż 15% łącznej powierzchni ścian obiektu,
 - nie dopuszcza się stosowania nośników reklamy wystających poza obrys ściany o więcej niż 15 cm,
 - nie dopuszcza się umieszczania nośników reklamy na dachu obiektu,
 - maksymalna wysokość szyldu umieszczonego na attyce nie może przekraczać wysokości attyki,
- k) w zakresie reklam na innych budynkach i budowlach (nie dotyczy reklam remontowo-budowlanych):
- na ścianach nie dopuszcza się reklam przesłaniających okna, detale architektoniczne oraz inne charakterystyczne elementy ściany,
 - na ścianach nie dopuszcza się reklam, których płaszczyzna ekspozycyjna osadzona byłaby nierównoległe do płaszczyzny ściany,
 - nie dopuszcza się reklam umieszczanych w odległości mniejszej niż 120 cm od oznakowania nazw ulic i numerów policyjnych na tej samej płaszczyźnie ścian budynków,
 - nie dopuszcza się reklam, których łączna powierzchnia na danej ścianie przekraczałaby 1/10 powierzchni tej ściany,
- l) w zakresie szyldów ustala się:
- szyldy na budynkach dopuszcza się wyłącznie w obrębie kondygnacji parteru, przy czym łączna powierzchnia tych szyldów na danej ścianie nie może przekraczać wielkości 1/10 powierzchni ściany w obrysie parteru,
 - szyldy umieszczane obok siebie na jednej ścianie powinny mieć w zależności od układu skoordynowaną wysokość lub szerokość,
 - dopuszcza się szyldy semaforowe o powierzchni ekspozycyjnej nie przekraczającej 3,5m² 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) w zakresie kolorystyki oraz pokrycia dachów zabudowy, małych obiektów handlowych i kiosków, z dopuszczeniem zasad ustalonych dla poszczególnych terenów:
- a) na powierzchniach elewacji i dachów ustala się stosowanie kolorów wg systemu NCS o odcieniach posiadających do 20% domieszki czerni oraz nie przekraczające 20% chromatyczności barwy. Dopuszcza się stosowanie odcieni spoza wyznaczonych przedziałów wyłącznie na fragmentach ścian budynku, nie przekraczających 10% powierzchni danej elewacji,
 - b) ustalenia lit. a nie dotyczą materiałów elewacyjnych i pokryć dachowych w kolorach dla nich naturalnych, w szczególności aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, drewna, betonu, ceramiki kamienia,
 - c) zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych z drewnopodobnych tworzyw sztucznych, takich jak siding,
 - d) ustalenie lit a i b nie dotyczy budynku zabytkowego oraz o budynku charakterze zabytkowym;
- 6) wyznacza się zgodnie z rysunkiem planu powierzchnie wymagające specjalnego opracowania posadzki, dla których ustala się wprowadzenie posadzki wyróżniającej się kolorem, materiałem lub wzorem z posadzki chodników; dopuszcza się

wprowadzenie zróżnicowanej posadzki w obrębie parkingu oraz ustala się lokalizację oświetlenia i innych elementów urządzenia placu w sposób podkreślający formę przestrzenną i sposób użytkowania miejsca.

§8

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

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

§9

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) podlega ochronie oznaczony na rysunku planu budynek, wpisany do rejestru zabytków (dnia 21 kwietnia 2008 r. decyzja nr 795), - willa Jana Haeberle'go (dotyczy terenu 4MW/U, przy ul. 1-go Maja 22) w stosunku do którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków;
- 2) oznacza się na rysunku planu obiekt o charakterze zabytkowym (budynek mieszkalny na terenie 23MN, przy ul. Bałtyckiej 31), w odniesieniu do którego ustala się:
 - a) zachowanie i ochronę bryły budynku, geometrii dachu, utrzymanie zasad kształtowania elewacji budynku: podziałów, rytmu rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych, detali, charakteru stolarki okiennej i drzwiowej, wykończenia i elewacji dachu,
 - b) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę budynku wyłącznie z uwzględnieniem ustaleń lit. a;
- 3) wyznacza się na rysunku planu granicę strefy ochrony konserwatorskiej - teren ujęty w ewidencji zabytków - cmentarza ewangelickiego - dla którego ustala się:
 - a) zakaz wznoszenia budynków,
 - b) dopuszczenie prowadzenia prac pielęgnacyjnych i remontowych zmierzających do zachowania lub odtworzenia stanu historycznego;
- 4) wyznacza się na rysunku planu granicę strefy ochrony konserwatorskiej „A”, w obszarze której obowiązują ograniczenia wysokości, gabarytów zabudowy, kolorystyki i materiałów na elewacjach i dachach zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 5) wyznacza się na rysunku planu granicę strefy ochrony konserwatorskiej obszarów archeologicznych i nawarstwień historycznych, w obszarze której prowadzenie robót ziemnych lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności, które mogą doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego, wymaga postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków.

§10

1. Ustala się, że tereny 2ZP, 3ZP, 9KDW i 10KDW są obszarami przestrzeni publicznych.
2. Na obszarach przestrzeni publicznej ustala się:
 - 1) zachowanie terenów jako ogólnodostępne;
 - 2) lokalizację miejsc skupiających użytkowników przestrzeni publicznej.
3. Na terenach 2ZP i 3ZP dopuszcza się:
 - 1) realizację ciągów pieszych i rowerowych;
 - 2) lokalizację ogólnodostępnych, niekubaturowych urządzeń sportu i rekreacji.

§11

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

§12

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

§13

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

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

§14

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
 - 1) ustala się zaopatrzenie terenu, przeznaczonego w planie na cele zabudowy, w infrastrukturę techniczną w ramach istniejących i rozbudowanych zbiorowych systemów uzbrojenia w:
 - a) sieć 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) ustala się rezerwę terenu w liniach rozgraniczających dróg, umożliwiającą budowę sieci i obiektów infrastruktury technicznej: wodociagu, gazociagu, linii elektroenergetycznych średnich i niskich napięć, kanalizacji teletechnicznej, przewodów kanalizacji oraz urządzeń służących odprowadzeniu wód opadowych i roztopowych, w tym rowów, drenaży, kanalizacji deszczowej, jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają;
 - 3) w stosunku do istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych infrastruktury technicznej, ustala się:
 - a) zachowanie z możliwością rozbudowy, modernizacji i przebudowy, w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem,
 - b) dopuszczenie likwidacji z uwagi na stan techniczny lub zaniechanie eksploatacji,
 - c) lokalizowanie infrastruktury technicznej na terenie przeznaczonym pod drogi,
 - d) dopuszczenie lokalizowania infrastruktury technicznej poza terenem położonym w liniach rozgraniczających dróg, w taki sposób, aby zminimalizować możliwe wystąpić kolizje istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu, w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenu.
2. W zakresie obsługi infrastrukturą techniczną, ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo-gospodarczych i ochrony przeciwpożarowej z istniejącej i projektowanej sieci wodociagowej, zasilanej magistralą wodociagową o średnicy nie mniejszej niż 250 mm zlokalizowaną w ul. Bałtyckiej;
 - 2) odprowadzanie ścieków bytowych:
 - a) odprowadzenie ścieków bytowych do istniejącego i rozbudowywanego systemu kanalizacji, do przewodu zbiorczego o średnicy nie mniejszej niż 600 mm w ul. Konspiracji (poza obszarem planu) i dalej do oczyszczalni ścieków w Chrzanowie (poza obszarem planu),

- b) do czasu realizacji sieci kanalizacji dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych i wywóz do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków w Chrzanowie (poza obszarem planu),
 - c) dopuszcza się sytuowanie lokalnych urządzeń zbiornikowo-tłocznych (pompowni);
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
- a) ustala się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych na teren nieutwardzony (do ziemi) w granicach działki budowlanej w przypadku wystarczającej powierzchni biologicznie czynnej lub bezpośrednio do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, przy czym dopuszcza się możliwość realizacji zbiorników retencyjnych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w miejscu ich powstawania, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej,
 - b) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z dróg i parkingów wewnętrznych do ziemi po ich podczyszczeniu z substancji ropopochodnych z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego,
 - c) dopuszcza się możliwość wykorzystania, gromadzonych w zbiornikach retencyjnych, wód opadowych lub roztopowych do celów gospodarczych i przeciwpożarowych,
 - d) dopuszcza się skanalizowanie i zmianę przebiegu rowów melioracyjnych (oznaczonych na rysunku planu) w pas pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą terenu lub na tereny WS oraz odprowadzenie do rowów wód opadowych i roztopowych z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego;
- 4) zasilanie w energię elektryczną:
zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, istniejącej i projektowanej, kablowej lub napowietrznej z istniejących stacji transformatorowych w obszarze planu lub poza obszarem planu;
- 5) zasilanie w gaz przewodowy:
zasilanie z istniejącej i rozbudowywanej sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia, zasilanej z gazociągu wysokiego ciśnienia Ø 400mm (poza obszarem planu) ze stacji redukcyjno - pomiarowej I° stopnia Grodzisk Mazowiecki (poza obszarem planu);
- 6) zaopatrzenie w ciepło:
- a) do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z indywidualnych źródeł ciepła, z zastosowaniem technologii i paliw ekologicznych tj. gazu przewodowego lub bezprzewodowego, energii elektrycznej, oleju opałowego o niskiej zawartości siarki (do 0,3%) oraz pochodzących z odnawialnych źródeł energii (z wyjątkiem wiatrowni): z wykorzystaniem energii słonecznej, z urządzeń kogeneracji lub paliwami ekologicznymi w tym stałymi (biomasa), których stosowanie jest zgodne przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska,
 - b) dopuszczenie stosowania ogrzewania kominkami wyłącznie, jako dodatkowego źródła ogrzewania obiektów;
- 7) zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne:
zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne z istniejącej i planowanej do rozbudowy sieci telekomunikacyjnej oraz dopuszczenie lokalizowania inwestycji celu publicznego z

zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;

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

§21

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
 - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, infrastruktura techniczna, zieleń urządzone, urządzenia sportowe, place zabaw,
 - c) przeznaczenie dopuszczalne: usługi jako wbudowane lokale użytkowe, drogi wewnętrzne;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
 - a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego odpowiednio według §7,
 - b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8,
 - c) na terenie 10MN wskazuje się drzewo do zachowania - ustalenia według § 8 pkt 10,
 - d) ustala się utworzenie szpalery drzew wzdłuż północno - zachodniej granicy terenów 1MN, 2MN, 6MN, 9MN, 14 MN i 15MN, wzdłuż południowo - zachodniej granicy terenu 14 MN oraz wzdłuż granicy terenu 24MN z terenem 5WS zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) dla kapliczki na terenie 23MN obowiązują ustalenia §8 pkt 11,
 - f) kwalifikacja w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

na terenie 23MN obiekt o charakterze zabytkowym: obowiązują ustalenia §9 pkt 2;
- 4) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - a) na działce budowlanej dopuszcza się: jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący, jeden budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej lub jeden budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie szeregowej z wbudowanymi usługowymi lokalami użytkowymi lub bez wbudowanych usługowych lokali użytkowych,

- b) dopuszcza się realizację usług w formie wbudowanych usługowych lokali użytkowych do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, w tym usługi handlu do 50m² powierzchni sprzedaży ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku mieszkalnego,
- c) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane,
- d) dopuszcza się posadowienie budynków do jednej kondygnacji podziemnej, z uwzględnieniem na terenach 2MN i 6MN obszaru potencjalnego występowania zwierciadła wód gruntowych na głębokości do 1 m p.p.t.,
- e) ustalenia dotyczące zasad lokalizacji oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio według § 7 pkt 1,
- f) dopuszcza się sytuowanie budynku ze ścianą bez otworów przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5m od tej granicy,
- g) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej,
 - minimalna intensywność zabudowy: na terenach 1MN, 2MN, 3MN, 4MN i 5MN - 0,01; na terenach 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN - 0,1,
 - maksymalna intensywność zabudowy: 1,5 dla wszystkich kondygnacji, a 1,0 tylko dla kondygnacji nadziemnych,
 - maksymalna wysokość zabudowy: 12 m dla budynków mieszkalnych, 4,5m dla budynków gospodarczych lub garaży,
- h) kolorystyka elewacji budynków i dachów – odpowiednio według §7 pkt 5,
- i) kąt nachylenia połaci dachowych: ustala się dachy o nachyleniu od 10° do 42° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych; dopuszcza się dachy płaskie do 10° dla budynków z usługami, budynków gospodarczych lub garaży; dopuszcza się dostosowanie kąta nachylenia połaci części rozbudowywanej budynku istniejącego do kąta nachylenia połaci dachu budynku istniejącego,
- j) dla ogrodzeń działek obowiązują ustalenia § 7 pkt 2,
- k) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 3,
- l) dla sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązują ustalenia § 7 pkt 4,
- m) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego z wbudowanymi usługowymi lokalami użytkowymi lub bez wbudowanych usługowych lokali użytkowych, z garażami i budynkami gospodarczymi nie może być mniejsza niż: 900 m²,
 - dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej z wbudowanymi usługowymi lokalami użytkowymi lub bez wbudowanych usługowych lokali użytkowych, z garażami i budynkami gospodarczymi nie może być mniejsza niż: 400 m²,
 - dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej z wbudowanymi usługowymi lokalami użytkowymi lub bez wbudowanych usługowych lokali użytkowych, z garażami i budynkami gospodarczymi nie może być mniejsza niż: 250 m²,
- n) dla infrastruktury technicznej powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1 m²,

- o) nakazuje się realizację miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej, na której sytuowana jest inwestycja według minimalnego wskaźnika określonego na:
 - 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny,
 - 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej dla handlu i usług,
 - p) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w garażach;
- 5) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:**
- a) minimalna powierzchnia działki:
 - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego - 900 m²,
 - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej - 400 m²,
 - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej - 250 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki:
 - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego - 20m,
 - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej - 14m,
 - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej - w zakresie 6m (działki środkowe) 9m (działki skrajne),
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° - 120°,
 - d) dopuszcza się zmniejszenie szerokości frontu dla działek z sięgaczem nie przylegających bezpośrednio do dróg,
 - e) zasady ustalone lit a, b, c nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub pod drogi wewnętrzne;
- 6) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- a) na terenach 2MN i 6MN w granicach potencjalnego występowania zwierciadła wód gruntowych na głębokości do 1 m p.p.t. ustala się zakaz realizacji kondygnacji podziemnych,
 - b) określa się granice pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV – ustalenia odpowiednio według § 13 pkt 1,
 - c) określa się granice strefy ochronnej terenu zamkniętego - ustalenia odpowiednio według § 13 pkt 2;
- 7) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**
- a) obsługa komunikacyjna z dróg: 1KD-L, 2KD-L, 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D, 10KD-D, 11KD-D, 12KD-D, 13KD-D, 15KD-D, 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 8KDW, 9KDW,
 - b) dopuszcza się wyznaczenie dodatkowych dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 5m, jako dojazdów do działek budowlanych w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy,
 - c) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;
- 8) **obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 14;
- 9) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;

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

§1.

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

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

zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z drogą, z urządzeniami infrastruktury technicznej, z komunikacją pieszą, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy;
- 4) **w zakresie powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym ustala się:**

powiązania dróg KD-D z drogami KDW, KD-D, KD-L i drogą KD-Z odpowiednio zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) **obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:**

odpowiednio zgodnie z § 14;
- 6) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 7) **określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 1%.**

§30.

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

- 1) **przeznaczenie terenu:**
 - a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy zbiorczej,
 - b) przeznaczenie towarzyszące: chodniki, rowy odwadniające, infrastruktura techniczna,
 - c) przeznaczenie dopuszczalne: kioski, obiekty małej architektury;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - a) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu (w obszarze planu część drogi zbiorczej),
 - c) przekrój 1x2 – jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu,
 - d) minimalna szerokość pasa ruchu 3,5 m z dopuszczeniem korekty zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
 - e) zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych,
 - f) dopuszcza się ścieżki rowerowe,
 - g) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych;
- 3) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obszarów archeologicznych i nawarstwień historycznych obowiązują ustalenia §9 pkt 5;
- 4) **szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z drogą, z infrastrukturą techniczną, z komunikacją pieszą, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy;
- 5) **w zakresie powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym ustala się:**

dla terenu KD-Z (część drogi wojewódzkiej nr 719) - ulica Żyrardowska powiązania w kierunku północnym z ul. Sienkiewicza poza obszarem planu oraz w kierunku południowym z ul. Dreszera poza obszarem planu;
- 6) **obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:**

odpowiednio zgodnie z § 14;
- 7) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 8) **określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 1%.**

§33.

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

- 1) **przeznaczenie terenu:**
 - a) przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne,
 - b) przeznaczenie towarzyszące: chodniki, rowy odwadniające, infrastruktura techniczna,
 - c) przeznaczenie dopuszczalne: kioski, obiekty małej architektury;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - a) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8,
 - b) tereny 9KDW i 10KDW stanowią obszar przestrzeni publicznej – ustalenia według § 10,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) przekrój – jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu,
 - e) minimalna szerokość pasa ruchu – 1,5 m,
 - f) obsługa przylegających terenów w sposób bezpośredni,
 - g) na terenie 9KDW ustala się realizację ogólnodostępnego ciągu pieszo - rowerowego we wskazanym na rysunku planu przebiegu ważniejszych ogólnodostępnych powiązań pieszo - rowerowych,
 - h) zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych,
 - i) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych;
- 3) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z drogą, z urządzeniami infrastruktury technicznej, z komunikacją pieszą, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy;
- 4) **w zakresie powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym ustala się:**

powiązania dróg KD-W z drogami KD-D i KD-L odpowiednio zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) **obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:**

odpowiednio zgodnie z § 14;
- 6) **określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 1%.**

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. Zakład Techniki Sanitarnej „INSTECH”

Paweł Bobrowski

Ul. Zielna 21

09-472 Słupno

2.a/a

mk/PD

