



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 31 grudnia 2020 r.

Poz. 13579

UCHWAŁA NR 414/2020 RADY MIEJSKIEJ W GRODZISKU MAZOWIECKIM

z dnia 25 listopada 2020 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka B3 - Etap V

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 713¹⁾) oraz art. 20 ust. 1 i art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 293, z późn. zm.²⁾), w związku z art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774 z późn. zm.³⁾) oraz na podstawie uchwał Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim: uchwały Nr 211/2011 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 26 października 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka B3, zmienionej uchwałą Nr 340/2012 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 22 maja 2012 r., uchwałą Nr 643/2017 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 29 listopada 2017 r., uchwałą Nr 102/2019 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 27 marca 2019 r. oraz uchwałą Nr 413/2020 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 25 listopada 2020 r. stwierdzając brak naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodzisk Mazowiecki” uchwalonego uchwałą Nr 588/2010 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 3 marca 2010 r. zmienionego uchwałą Nr 337/2012 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 22 maja 2012 r., uchwałą Nr 738/2018 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 30 maja 2018 r. oraz uchwałą nr 185/2019 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 30 września 2019 r. uchwała się, co następuje:

Rozdział 1. Zakres regulacji planu

§ 1. 1. Uchwała się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka B3 - etap V”, zwany dalej planem, obejmujący obszar, którego granice wyznacza się na rysunku planu sporządzonym w skali 1 : 1 000, a które przebiegają:

- 1) **od północy:** po północnej granicy obrębu 38;
- 2) **od wschodu:** po wschodniej granicy obrębu 38 i obrębu 54;
- 3) **od południa:** po południowej granicy obrębu 54 i dalej po północnej granicy działki ew. nr 5/3 i 20 z obr. 54;
- 4) **od zachodu:** po zachodniej granicy m. Grodzisk Mazowiecki wspólnej z granicą obrębu Kozery, z wyłączeniem obszarów wskazanych jako granice terenów Miejscowego planu zagospodarowania

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

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

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

przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka B3 – etap VI oraz terenów Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka B3 – etap VII, których granice przebiegają po:

a) etap VI:

- **od północy:** zaczynając od północno - zachodniego narożnika działki ew. nr 17/1 z obrębu 38, dalej po północnej granicy tej działki ew. nr 17/1 i działki ew. nr 17/2, do zachodniej granicy działki ew. nr 17/3 z obrębu 38 następnie zachodnią granicą tej działki ew. nr 17/3 w kierunku północnym i dalej po północnych granicach działek ew. nr 17/3, 17/4 i 17/5 z obrębu 38 do północno-wschodniego narożnika działki ew. nr 17/5 z obrębu 38;
- **od wschodu:** zaczynając od północno - wschodniego narożnika działki ew. nr 17/5 z obrębu 38, dalej w kierunku południowym po wschodnich granicach działek ew. nr 17/5, 17/6 z obrębu 38 oraz po wschodnich granicach działek ew. nr 1, 27, 2, 4, 26, 6, 7/2 z obrębu 54 do punktu 7;
- **od południa:** po liniach rozgraniczających projektowanej drogi klasy zbiorczej, zaczynając od punktu 7 poprzez punkty 6, 5, 4, 3, 2 do punktu 1;
- **od zachodu:** zaczynając od punktu 1 na granicy działki ew. nr 6 z obrębu 54, dalej w kierunku północnym po zachodnich granicach działek ew. nr 6, 3 z obrębu 54 i działki ew. nr 17/1 z obrębu 38 do północno - zachodniego narożnika tej działki ew. nr 17/1 z obrębu 38.

b) etap VII:

- **od północy:** zaczynając od północno - zachodniego narożnika działki ew. nr 11/1 z obrębu 54, dalej po północnej i wschodniej granicy tej działki ew. nr 11/1 do południowo-zachodniego narożnika działki ew. nr 11/7 z obrębu 54, następnie w kierunku wschodnim po południowej granicy tej działki ew. nr 11/7 do północno-wschodniego narożnika działki ew. nr 12 z obrębu 54,
- **od wschodu:** zaczynając od północno-wschodniego narożnika działki ew. nr 12 z obrębu 54, dalej w kierunku południowym po wschodniej granicy działek ew. nr 12, 13/1, 13/2, 14/1 i 14/2 z obrębu 54 do południowo-wschodniego narożnika działki ew. nr 14/2 z obrębu 54;
- **od południa:** zaczynając od południowo-wschodniego narożnika działki ew. nr 14/2 z obrębu 54, dalej w kierunku zachodnim po południowej granicy tej działki ew. nr 14/2 do południowo-zachodniego narożnika tej działki ew. nr 14/2 z obrębu 54;
- **od zachodu:** zaczynając od południowo-zachodniego narożnika działki ew. nr 14/2 obrębu 54, dalej w kierunku północnym po zachodnich granicach działek ew. nr 14/2, 14/1, 13/2, 12 i 11/1 z obrębu 54 do północno - zachodniego narożnika działki ew. nr 11/1 z obrębu 54.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami, są:

- 1) rysunek planu, sporządzony w skali 1: 1 000 – stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i ustalający granicę planu;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zapisane w postaci elektronicznej – stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do granic obszaru objętego planem.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

- 5) napowietrzne linie elektroenergetyczne 15kV do przesunięcia i skablowania;
- 6) obszary lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² w tym usług komercyjnych, biurowych;
- 7) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego;
- 8) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów lub tylko symbolem literowym.

3. Wskazuje się, oznaczone na rysunku planu elementy informacyjne planu wynikające z wymogów przepisów odrębnych: strefa ograniczeń wysokości budynków od lądowiska, znajdującego się poza obszarem planu;

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

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

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 11) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 12) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 13) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 14) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
- 15) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

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

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

§ 4. 1. Ilekroć w planie jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – jeżeli z ustaleń szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, należy przez to rozumieć dach lub stropodach o dowolnym układzie połączenia dachowych, których kąt nachylenia nie jest większy niż 12° , przy czym dla elementów połączenia dachowych takich jak świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki;
- 2) **dojeżdżie** – należy przez to rozumieć istniejący lub dopuszczony planem niewyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi fragment terenu, niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek lub obiektów;
- 3) **liniach rozgraniczające dróg** – należy przez to rozumieć granice pasów drogowych, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, tymczasowych obiektów budowlanych oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych niebędących urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej, która może być przekroczona, o ile ustalenia szczegółowe planu tak stanowią i na warunkach ustalonych w planie. O ile ustalenia szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej, linie zabudowy nieprzekraczalne nie dotyczą:
 - a) realizacji elementów termomodernizacji istniejących budynków,
 - b) części podziemnych budynków,
 - c) wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 1,5 m, takich części budynków, jak: balkony, loggie, werandy, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszania dachu, schody zewnętrzne, rampy,
 - d) obiektów małej architektury, obiektów do czasowego gromadzenia odpadów stałych o powierzchni nie większej niż 5m^2 ,
 - e) infrastruktury technicznej,
 - f) miejsc do parkowania, dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu;
- 5) **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;
- 6) **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;
- 7) **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;
- 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 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;
- 9) **przeznaczeniu towarzyszącym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie wprowadzone lub istniejące jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, które nie zmienia charakteru tego przeznaczenia;
- 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; sięgacz nie jest frontem działki;
- 11) **usługach** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub lokale użytkowe w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, a w

szczegółności: handel detaliczny (a na wyznaczonych terenach, o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²), usługi gastronomiczne, biura i pośrednictwo finansowe, usługi poczty i telekomunikacji, usługi nauki, usługi badawczo – rozwojowe, laboratoria, obiekty konferencyjne, edukacji, oświaty, zdrowia, kancelarie, usługi sportu, turystyki i rekreacji, usługi kultury (w tym kultu religijnego), usługi hotelarskie, usługi rzemieślnicze, w szczególności: usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku i naprawy serwisowe, usługi w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych), magazyny z zakazem lokowania: składowisk opału i odpadów, złomowisk oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż określona w ustaleniach dla terenów;

- 12) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność, która nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza terenem, do którego użytkownik ma tytuł prawny, a dla prowadzonej działalności nie jest wymagane sporządzenie oceny oddziaływania na środowisko, a w przypadku zlokalizowania lokalu usługowego w budynku – poza lokalem, w którym jest prowadzona;
- 13) **uciążliwościach** – należy przez to rozumieć emisje będące skutkiem działalności człowieka przekraczające standardy emisyjne, a w szczególności wprowadzane do powietrza, wody, gleby lub ziemi: substancje i energie, a zwłaszcza: ciepło, hałas, wibracje, pola elektromagnetyczne, jak również zanieczyszczenie ściekami i odpadami, przekraczające obowiązujące normy zawarte w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 14) **zabudowie bliźniaczej** – należy przez to rozumieć dwa budynki mieszkalne jednorodzinne (dwa segmenty) rozdzielone ścianami oddzielenia przeciwpożarowego z dylatacją pomiędzy nimi i pozostałych elewacjach usytuowanych swobodnie;
- 15) **tunelach ekologicznych** – należy przez to rozumieć otwory w ogrodzeniach umożliwiające migracje drobnych zwierząt. Powinny one znajdować się w podmurówce przy powierzchni terenu, mieć średnice co najmniej 10 cm i być rozmieszczone w odstępach nie większych niż 1,5 m. Przejściami mogą być również, co najmniej 10 cm prześwity pomiędzy podmurówką, a ażurowymi elementami ogrodzenia, jeżeli podmurówka będzie nie wyższa niż 10 cm,
- 16) **wymianie budynku** – należy przez to rozumieć rozbiórkę istniejącego budynku lub obiektu budowlanego i budowę w jego miejsce nowego budynku lub obiektu budowlanego wyłącznie według zasad ustalonych w planie,
- 17) **zabudowie zbliźniaczonej** – należy przez to rozumieć budynki mieszkalne, gospodarcze lub usługowe usytuowane wzdłuż wspólnej granicy sąsiednich działek budowlanych.

2. Inne pojęcia i definicje wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią odpowiednich przepisów odrębnych, które należy rozumieć w brzmieniu obowiązującym w dniu podjęcia niniejszej uchwały.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług – oznaczony na rysunku planu symbolem **MN/U**;
- 3) teren usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczony na rysunku planu symbolem **U-MN**;
- 4) teren usług – oznaczony na rysunku planu symbolem **U**;
- 5) teren infrastruktury elektroenergetycznej – oznaczony na rysunku planu symbolem **E**;
- 6) teren obsługi komunikacji samochodowej – oznaczony na rysunku planu symbolem **KS**;
- 7) tereny dróg wewnętrznych – oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**;
- 8) teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego – oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-GP**;
- 9) teren drogi publicznej klasy głównej – oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-G**;
- 10) teren drogi publicznej klasy zbiorczej – oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-Z**.

2. Terenami inwestycji celu publicznego są tereny dróg publicznych klas: głównej ruchu przyspieszonego KD-GP, głównej KD-G oraz zbiorczej KD-Z.

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

§ 6.1. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu.

2. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać poprzez odczyt osi odpowiednich linii na rysunku planu.

3. Określa się wspólne linie rozgraniczające terenu (granice pasa drogowego) drogi publicznej klasy zbiorczej KD-Z jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

4. Określa się wspólne linie rozgraniczające terenów (granice pasa drogowego) dróg publicznych: klasy głównej ruchu przyspieszonego KD-GP i klasy głównej KD-G, jako granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

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

§ 7. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) określa się zasady lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości:
 - a) z uwzględnieniem ustaleń § 4 ust. 1 pkt 4 ustala się lokalizowanie nowych budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - b) z uwzględnieniem ustaleń § 4 ust. 1 pkt 4, ustala się lokalizowanie nowych budynków nie bliżej niż 6 m od granicy drogi wewnętrznej nie wyznaczonej na rysunku planu lub 4 m od granicy sięgacza,
 - c) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Dopuszcza się roboty budowlane i remonty, nadbudowę, przebudowę, rozbudowę (nieobejmującą powiększenia powierzchni zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej tej części istniejącej zabudowy, która usytuowana jest w pasie terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi, a nieprzekraczalną linią zabudowy). W przypadku wymiany budynków należy uwzględnić nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy sąsiedniej działki budowlanej w zabudowie zblźnionzonej lub w odległości 1,5 m od tej granicy,
 - e) dopuszcza się cofnięcie zabudowy w głąb działki i odsunięcie od nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej wzdłuż linii rozgraniczających dróg (granice pasa drogowego);
- 2) dopuszcza się lokalizowanie nowej zabudowy na działkach budowlanych wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów;
- 3) dla istniejącej zabudowy, której funkcja różni się od przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego ustalonego planem, dopuszcza się wyłącznie remonty i przebudowę z zachowaniem wskaźników zagospodarowania terenu ustalonych planem;
- 4) jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, w ramach ustalonego planem przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja obiektów i urządzeń budowlanych zapewniających prawidłowe funkcjonowanie poszczególnych nieruchomości lub całości terenu, w szczególności: uzbrojenia technicznego, zbiorników bezodpływowych, zbiorników retencyjnych na wody deszczowe, studni oraz innych niezbędnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej jak również hydrantów, dojeżdż i dojazdów, ścieżek rowerowych, parkingów, miejsc do parkowania, garaży, budynków gospodarczych, miejsc i obiektów czasowego gromadzenia odpadów (śmietników), tablic i urządzeń reklamowych, ogrodzeń, małej architektury oraz zieleni towarzyszącej – z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz przepisów niniejszego planu;
- 5) ustala się następujące zasady i warunki sytuowania ogrodzeń:

- a) ustala się realizację ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg z uwzględnieniem odległości od gazociągów średniego ciśnienia wynoszącej nie mniej niż 0,5 m od gazociągu,
 - b) dopuszcza się miejscowe przesunięcia ogrodzenia w głąb terenu dla ominięcia, w szczególności: drzew, sieci i obiektów infrastruktury technicznej oraz umieszczenia bram i furtek,
 - c) dopuszcza się ogrodzenia z metalu, drewna, kamienia, cegły,
 - d) za wyjątkiem elementów słupów i podmurówek zakazuje się realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych oraz ogrodzeń pełnych,
 - e) ustala się: maksymalną wysokość ogrodzenia na 2,2 m od urządzonego poziomu terenu (z wyjątkiem bram i furtek), ogrodzenia ażurowe pomiędzy słupkami minimum 50% powierzchni przeszła, cokół pełny maksymalnie do wysokości 0,6 m nad poziom terenu oraz umieszczanie w ogrodzeniach tuneli ekologicznych;
- 6) ustala się następujące zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury:
- a) jako obiekty małej architektury dopuszcza się, w szczególności: figurki, krzyże, pojemniki z zielenią, murki, ławki, elementy placów zabaw, miejsca lub obudowy na pojemniki na śmieci, trzepaki,
 - b) realizacja obiektów małej architektury z uwzględnieniem określonego w planie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej,
 - c) ustala się zakaz sytuowania obiektów małej architektury w liniach rozgraniczających (granicach pasa drogowego) drogi KD-GP i KD-G;
- 7) ustala się następujące zasady i warunki sytuowania tablic, urządzeń reklamowych i znaków informacyjno-plastycznych:
- a) nie dopuszcza się nośników reklamy i znaków informacyjno-plastycznych o ekspozycji dynamicznej,
 - b) za wyjątkiem reklam remontowo-budowlanych nie dopuszcza się nośników reklamy i znaków informacyjno-plastycznych:
 - w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych i tablic z nazwami ulic lub w sposób utrudniający ich odczytanie,
 - 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,
 - w liniach rozgraniczających (granicach pasa drogowego) drogi KD-GP i KD-G,
 - d) ustala się minimalne odległości pomiędzy wolno stojącymi nośnikami reklam i elementami informacji wizualnej:
 - co najmniej 30 m od innych wolno stojących 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,
 - z wyjątkiem drogi KD-GP i drogi KD-G, co najmniej 2,5 m od krawężników jezdni,
 - co najmniej 10 m od skrajnej krawędzi jezdni drogi KD-G,
 - e) dopuszcza się wolno stojące urządzenia reklamowe i tablice reklamowe o powierzchni do 9 m², a na terenie U dopuszcza się wolnostojące urządzenia reklamowe typu pylon tworzące jedną całość z umieszczonymi na nich szyldami reklamowymi,

- f) na urządzeniu reklamowym przeznaczonym do montażu tablicy reklamowej typu billboard dopuszcza się umieszczenie jednej lub dwóch tablic w przypadku dwustronnej ekspozycji,
- g) urządzenie reklamowe i tablica reklamowa oraz znak informacyjno-plastyczny nie może być wyższy (mierząc między rzędną terenu, a rzędną najwyższego elementu nośnika) niż dwie szerokości powierzchni ekspozycyjnej, a na terenie U nie może być wyższy niż 30 m, z uwzględnieniem ustaleń § 11 pkt 2,
- h) dopuszcza się słupy ogłoszeniowo – reklamowe w formie walca z zadaszeniem o średnicy od 1,2 m do 1,6 m, o wysokości od 2,2 m do 2,7 m dla części ekspozycyjnej i maksymalnej wysokości nie przekraczającej 3,5 m,
- i) w zakresie 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:
- 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 i znaków informacyjno-plastycznych na innych budynkach i budowlach (nie dotyczy reklam remontowo-budowlanych):
- na ścianach nie dopuszcza się reklam i znaków informacyjno-plastycznych przesłaniających okna, detale architektoniczne oraz inne charakterystyczne elementy ściany,
 - na ścianach nie dopuszcza się reklam i znaków informacyjno-plastycznych, których płaszczyzna ekspozycyjna osadzona byłaby nierównoległe do płaszczyzny ściany,
 - nie dopuszcza się reklam i znaków informacyjno-plastycznych umieszczanych w odległości mniejszej niż 120 cm od oznakowania nazw ulic i numerów policyjnych na tej samej płaszczyźnie ścian budynków,
 - nie dopuszcza się reklam i znaków informacyjno-plastycznych, których łączna powierzchnia na danej ścianie przekraczałaby 1/10 powierzchni tej ściany, za wyjątkiem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², dla których łączna powierzchnia reklam i znaków informacyjno-plastycznych na danej ścianie nie może przekraczać 1/3 powierzchni tej ściany,
- l) w zakresie szyldów ustala się:
- szyldy na budynkach dopuszcza się wyłącznie w obrębie kondygnacji parteru, przy czym łączna powierzchnia tych szyldów na danej ścianie nie może przekraczać wielkości 1/10 powierzchni ściany w obrysie parteru,
 - szyldy umieszczane obok siebie na jednej ścianie powinny mieć w zależności od układu skoordynowaną wysokość lub szerokość,
 - dopuszcza się szyldy semaforowe o powierzchni ekspozycyjnej nie przekraczającej 3,5 m² i wysięgu nie większym niż 120 cm,
 - na każde 20 metrów długości ściany dopuszcza się umieszczenie tylko jednego szyldu semaforowego,
 - na jednym wolno stojącym 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;

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

- a) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków na działce budowlanej: nakazuje się stosowanie odcieni elewacji spośród kolorów: białego, szarego, beżowego, kremowego, żółtego i ewentualnie brązowego, oraz dachów spośród kolorów: grafitowego, brązowego, czerwonego i zielonego; dopuszcza się stosowanie odcieni elewacji spoza wyznaczonych kolorów i przedziałów wyłącznie na fragmentach ścian budynku, takich jak pasy cokołowe, gzymsy oraz inne ozdobne elementy i detale architektoniczne, nie przekraczających 10% powierzchni danej elewacji,
- b) na terenie U dopuszcza się stosowanie odcieni elewacji w kolorach charakterystycznych dla logo inwestycji lub inwestora, na powierzchni nie przekraczającej 20% powierzchni danej elewacji,
- c) 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,
- d) zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin typu siding, płytek glazury lub blachy falistej,
- e) dopuszcza się przeszklenia elewacji budynku oraz płytki ceramiczne – klinkierowe;
- f) dopuszcza się inne kolory dla stolarki okiennej i drzwiowej,
- g) nakazuje się ujednolicenie (zharmonizowanie) kolorystyki pokryć dachów stromych budynków (powyżej 12°):
 - zlokalizowanych na jednej nieruchomości,
 - przylegających do siebie ścianami w istniejącej zabudowie bliźniaczej lub zblźniaczonej;

9) określa się geometrię dachów poprzez ustalenie:

- a) stosowania dachów dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia połąci głównych do 42° z dopuszczeniem lukarn i okien połąciowych,
- b) dopuszczenie dachów płaskich o spadku do 12°; przy czym w zabudowie bliźniaczej geometria dachu obu segmentów musi być ujednolicona – zharmonizowana,
- c) przy rozbudowie i nadbudowie istniejącej zabudowy dopuszczenie zachowania istniejącej geometrii dachu w przypadku gdy forma i geometria dachu istniejącej zabudowy jest inna niż ustalona planem,
- d) dopuszczenie stosowania rozwiązań niestandardowych, takie jak kopuły i dachy sferyczne dla obiektów usług, magazynów, składów.

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

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

- 4) ustala się ochronę przed poważnymi awariami poprzez zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska oraz składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych w ilościach większych niż określone odrębnymi przepisami dla zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia awarii przemysłowej;
- 5) zakazuje się odprowadzania ścieków do ziemi i wód;
- 6) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i wód drenażowych do kanalizacji sanitarnej;
- 7) z powierzchni utwardzonych komunikacji należy zapewnić odpowiednie podczyszczenie wód opadowych i wód drenażowych w urządzeniach osadnikowych z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego;
- 8) ustala się nakaz uwzględniania potencjalnego oddziaływania akustycznego komunikacji kołowej dróg: KD-GP i KD-G (50 m od linii rozgraniczającej drogi), a na działkach budowlanych bezpośrednio przylegających do terenów dróg KD-GP i KD-G nakazuje się realizację nowej zabudowy w sposób uwzględniający uciążliwość akustyczną i drgania od tych dróg w szczególności poprzez realizację: zabezpieczeń umożliwiających osiągnięcie w obiektach wartości dopuszczalnych poziomu hałasu, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 9) określa się zasięg potencjalnego oddziaływania komunikacji kołowej drogi KD-Z, a także niepublicznych dróg wewnętrznych, pomiędzy skrajną krawędzią jezdni, a ustaloną w planie linią zabudowy;
- 10) przyjmuje się odpowiednie rodzaje przeznaczenia dla poszczególnych rodzajów terenów, dla których obowiązują wartości dopuszczalne poziomów hałasu w środowisku określone w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska oraz nakazuje się:
 - a) stosowanie w budynkach przeznaczonych na pobyt ludzi rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne dla danego typu zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) w przypadku realizacji w granicach jednego terenu funkcji usługowych charakteryzujących się różnymi wymaganiami akustycznymi zapewnienie ochrony przed hałasem w ramach realizowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego,
 - c) hałas i wibracje przekraczające dopuszczalne poziomy nie mogą sięgać poza obręb działki budowlanej, na której są wytwarzane;
- 11) na każdej działce budowlanej ustala się zachowanie minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami planu;
- 12) zakazuje się zmian poziomu gruntu w stosunku do działek sąsiednich oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu wód opadowych, ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
- 13) ustala się, że cały obszar planu znajduje się w zasięgu granic Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 2151 „Subniecka Warszawska – część centralna”, w obszarze którego obowiązują przepisy odrębne dotyczące ich czynnej ochrony oraz zakazy właściwe dla tych obszarów;
- 14) ustala się zasadę objęcia, docelowo obszaru planu zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych wytwarzanych przez użytkowników wszystkich obiektów w obszarze planu oraz dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych do środowiska w sposób określony w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego.

§ 9. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustala się ochronę zabytku archeologicznego stanowiska archeologicznego nr ew. AZP 59-62/53 (w terenie 1MN i KD-Z) w formie strefy ochrony konserwatorskiej w granicach zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 2) na terenach położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczące postępowania z zabytkami w procesie budowlanym.

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

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;

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

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

- 1) oznacza się na rysunku planu napowietrzną linię elektroenergetyczną 15kV oraz ustala warunki zagospodarowania i użytkowania obiektów wzdłuż linii (w granicy pasa technologicznego):
 - a) w pasie technologicznym (strefie potencjalnego oddziaływania promieniowania elektromagnetycznego po 5 m w każdą stronę licząc od osi napowietrznej linii) obowiązuje zakaz sytuowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz zakaz sadzenia drzew, natomiast realizacja pozostałych obiektów budowlanych, wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii, ustalonych przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się wykonywanie napraw, remontów i prac konserwacyjnych oraz odbudowę, rozbudowę, przebudowę linii elektroenergetycznej 15kV,
 - c) ustala się skablowanie i przesunięcie linii,
 - d) w pasie technologicznym (strefie potencjalnego oddziaływania promieniowania elektromagnetycznego po 1 m na każdą stronę licząc od osi skablowanej linii) obowiązuje zakaz sytuowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz zakaz sadzenia drzew, natomiast realizacja pozostałych obiektów budowlanych, wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii, ustalonych w przepisach odrębnych,
 - e) ustala się przesunięcie i skablowanie ww. linii w okresie nie dłuższym niż 15 lat;
 - f) w przypadku zmiany przebiegu linii 15kV nakazuje się ich prowadzenie w liniach rozgraniczających dróg lub na terenach pomiędzy linią rozgraniczającą dróg, a nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 2) do czasu likwidacji, funkcjonującego czasowo poza obszarem planu lądowiska dla helikopterów w terenach U-MN, MN/U, U, KS określa się granice stref wysokości dla budynków i budowli; w strefie obowiązują ograniczenia maksymalnej wysokości zabudowy zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa lotniczego.

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

- 1) ustala się zaopatrzenie terenu, przeznaczonego w planie na cele zabudowy, w infrastrukturę techniczną w ramach istniejących i rozbudowanych zbiorowych systemów uzbrojenia w:
 - a) sieć wodociągową,
 - b) sieci kanalizacji,
 - c) sieć gazową,
 - d) sieci elektroenergetyczne,
 - e) zaopatrzenia w ciepło, z dopuszczeniem stosowania rozwiązań indywidualnych,
 - f) sieci telekomunikacyjne telefoniczne;
- 2) w stosunku do urządzeń nadziemnych i podziemnych infrastruktury technicznej, ustala się:

- a) zachowanie z możliwością rozbudowy, modernizacji i przebudowy, w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem,
- b) dopuszczenie likwidacji z uwagi na stan techniczny lub zaniechanie eksploatacji,
- c) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym w terenach dróg (w liniach rozgraniczających – granicach pasa drogowego dróg publicznych lub w granicach dróg wewnętrznych), poprzez sieci infrastruktury technicznej, które posiadają dalszy swój przebieg w obszarze gminy i miasta, z zachowaniem wzajemnych odległości wynikających z przepisów odrębnych, w tym z zakresu dróg publicznych,
- d) lokalizowanie infrastruktury technicznej, w tym niezwiązanej z drogami, na terenach przeznaczonym pod drogi, ciągi piesze i parkingi, z zachowaniem przepisów odrębnych, w tym z zakresu dróg publicznych,
- e) w przypadku braku możliwości lokalizowania infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg – granicach pasa drogowego dopuszcza się jej lokalizowanie na terenach pomiędzy linią rozgraniczającą dróg, a nieprzekraczalną linią zabudowy,
- f) projektowanie infrastruktury technicznej z uwzględnieniem docelowych parametrów technicznych umożliwiających obsługę przewidywanych użytkowników,
- g) maksymalną wysokość obiektów infrastruktury technicznej – 12 m, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej.

2. W zakresie obsługi infrastrukturą techniczną, ustala się:

1) zaopatrzenie w wodę:

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

2) odprowadzanie ścieków bytowych:

- a) odprowadzenie ścieków bytowych poprzez istniejący i rozbudowywany system kanalizacji sanitarnej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm, grawitacyjno – tłocznej, ciśnieniowej o średnicy nie mniejszej niż 50 mm lokalizowanymi na terenie dróg w obszarze planu, do przewodu zbiorczego poza obszarem planu i dalej do oczyszczalni ścieków w Chrzanowie (poza obszarem planu),
- b) dopuszczenie odprowadzenia ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych i wywóz do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków w Chrzanowie (poza obszarem planu),
- c) dopuszczenie sytuowania lokalnych urządzeń zbiornikowo-tłocznych (pompowni);

3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:

- a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg bezpośrednio do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej,
- b) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych na teren nieutwardzony (do ziemi) w granicach działki budowlanej lub bezpośrednio do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej (sieci sytuowane w ulicach w obszarze planu o średnicy nie mniejszej niż 200 mm), przy czym dopuszcza się możliwość realizacji zbiorników retencyjnych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w miejscu ich powstawania, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej,

- c) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych z dróg i parkingów wewnętrznych do ziemi po ich podczyszczeniu z substancji ropopochodnych z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego,
 - d) nakaz utwardzenia i skanalizowania terenów o powierzchni powyżej 0,1 ha, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi i chemicznymi, a także stosowanie urządzeń podczyszczających wody opadowe i roztopowe zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) ustala się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych z terenów dróg, parkingów i ciągów pieszych bezpośrednio do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej przewodami o średnicy nie mniejszej niż 200 mm,
 - f) dopuszczenie wykorzystania, gromadzonych w zbiornikach retencyjnych, wód opadowych lub roztopowych do celów gospodarczych i przeciwpożarowych;
- 4) zasilanie w energię elektryczną:
- a) zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, istniejącej napowietrznej oraz projektowanej kablowej, z istniejących w obszarze planu lub poza obszarem planu stacji elektroenergetycznych SN/NN transformatorowych wewnętrznych, wolno stojących lub wbudowanych w budynki o innym przeznaczeniu,
 - b) dopuszczenie zasilania w energię elektryczną przy pomocy urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego, aerotermalną lub geotermalną,
 - c) ustala się skablowanie, wskazanych na rysunku planu napowietrznych linii elektroenergetycznych SN-15kV w okresie nie dłuższym niż 15 lat,
 - d) zakazuje się realizacji instalacji wykorzystujących energię wiatru;
- 5) zasilanie w gaz przewodowy:
- a) zasilanie z istniejącej i rozbudowywanej sieci gazowej średniego ciśnienia, przewodami o średnicy, co najmniej 32 mm, zasilanej z gazociągu wysokiego ciśnienia Ø 400 mm ze stacji redukcyjno – pomiarowych, I° stopnia Grodzisk Mazowiecki oraz Rokitno (poza obszarem planu),
 - b) uwzględnianie określonych w przepisach odrębnych, warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, a w szczególności:
 - lokowania zabudowy i sadzenie drzew z zachowaniem odpowiednich stref kontrolowanych,
 - dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników gazowych dla celów bytowych i gospodarczych;
- 6) zaopatrzenie w ciepło:
- a) do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z sieci miejskiej lub z indywidualnych źródeł ciepła, z zastosowaniem technologii i paliw ekologicznych tj. gazu przewodowego lub bezprzewodowego, energii elektrycznej, oleju opałowego o niskiej zawartości siarki (do 0,3%) oraz pochodzących z odnawialnych źródeł energii (z wyjątkiem instalacji wykorzystujących energię wiatru) z wykorzystaniem energii słonecznej, z urządzeń kogeneracji lub paliwami ekologicznymi w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i ochrony środowiska,
 - b) dopuszczenie zaopatrzenia w ciepło z sieci ciepłowniczej;
- 7) w zakresie wykorzystania odnawialnych źródeł energii: dopuszcza się lokalizację i wykorzystanie odnawialnych źródeł energii dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło, ze źródeł których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i ochrony środowiska z wyjątkiem urządzeń wykorzystujących energię wiatru; dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną dopuszcza się tylko mikroinstalacje OZE;
- 8) 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;

9) w zakresie gospodarki odpadami:

- a) ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) nakaz selektywnego gromadzenia odpadów w ramach obowiązującego systemu utrzymania porządku i czystości w gminie, w szczególności konieczność zapewnienia na własnej nieruchomości miejsca gromadzenia odpadów stałych wyłącznie jako wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę,
- c) na całym obszarze planu zakazuje się lokalizacji składowisk odpadów oraz obiektów służących przetwarzaniu odpadów.

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

- 1) ustala się zachowanie oraz wyznacza się na rysunku planu, określone liniami rozgraniczającymi dróg tożsamymi z granicami pasów drogowych, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 2, korytarze przeznaczone pod komunikację kołową;
- 2) ustala się podstawowy układ drogowy służący powiązaniom zewnętrznym i wewnętrznym obszaru objętego planem, poprzez wydzielone liniami rozgraniczającymi drogi publiczne: klasy głównej ruchu przyspieszonego KD-GP, klasy głównej KD-G i klasy zbiorczej KD-Z;
- 3) o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej dla istniejącej zabudowy zachowuje się obsługę komunikacyjną od strony dróg publicznych KD-GP i KD-G zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 4) ustala się podstawowy układ komunikacji pieszej obejmujący chodnik jednostronny lub dwustronny lub ciąg pieszo-rowerowy wydzielony w liniach rozgraniczających dróg KD-Z i KDW, a także obsługujących obiekty użyteczności publicznej uwzględniając lokalne możliwości terenowe:
 - a) ustala się zasady dostosowania układów komunikacji pieszej lub pieszo-rowerowej do potrzeb osób o ograniczonej mobilności i percepcji w tym osób ze szczególnymi potrzebami,
 - b) nakazuje się obniżenie do poziomu jezdni krawężnika chodnika na szerokości co najmniej 1,5 m w rejonach przejść dla pieszych lub w miejscach postojowych wskazanych dla osób z niepełnosprawnościami, w sposób umożliwiający wjazd osobie poruszającej się na wózku,
 - c) nakazuje się realizowanie nawierzchni antypoślizgowych,
 - d) nakazuje się realizowanie na chodnikach, przed krawężnikami obniżonymi do poziomu jezdni, pasa nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku,
 - e) nakazuje się dostosowanie konstrukcji i lokalizacji mebli ulicznych do potrzeb osób z niepełnosprawnościami;
- 5) dopuszcza się prowadzenie ogólnodostępnych powiązań pieszo-rowerowych w drogach KD-GP i KD-G zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 6) ustala się uwzględnienie i zaprojektowanie odpowiednich dróg pożarowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przeciwpożarowej;
- 7) przyjmuje się zasadę budowy systemów komunikacji poprzez określenie:
 - a) linii rozgraniczających (granic pasa drogowego) dla terenów dróg wraz ze skrzyżowaniami, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) klasyfikacji technicznej dróg/ulic,
 - c) skrzyżowań zapewniających powiązania układu obsługującego z podstawowym układem drogowym,
 - d) zgodnie z rysunkiem planu trójkątnych poszerzeń dróg w obrębie skrzyżowań;
- 8) w liniach rozgraniczających dróg ustala się zakaz realizacji obiektów nie związanych z drogą, z komunikacją pieszą lub rowerową, z zielenią przydrożną, dopuszczając obiekty niezbędne na czas budowy. Dopuszcza się infrastrukturę techniczną niezwiązaną z drogą;
- 9) wyznacza się na rysunku planu korytarze i linie rozgraniczające dróg wewnętrznych KDW dla funkcji komunikacji kołowej, lokowania sieci infrastruktury technicznej oraz ciągów pieszych i rowerowych;

- 10) dopuszcza się dostęp do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne o minimalnej szerokości 8 m, nie określone niniejszym planem wydzielane na etapie podziału nieruchomości w terenach przeznaczonych pod zabudowę;
- 11) dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez sięgacze, o których mowa w § 4 ust.1 pkt 9;
- 12) powiązania dróg w obszarze planu poprzez skrzyżowania wyznaczone na rysunku planu;
- 13) ustala się budowę i przebudowę układu drogowo – ulicznego z zachowaniem ciągłości dojazdów do nieruchomości.

2. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

- 1) ustala się miejsca do parkowania na działkach budowlanych, na których realizowana jest inwestycja, sytuowane na poziomie terenu z zachowaniem przepisów odrębnych dla lokalizacji miejsc do parkowania lub jako stanowiska w garażach nadziemnych albo naziemnych;
- 2) dopuszcza się odpowiednie zatoki postojowe w liniach rozgraniczających dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 3) dopuszcza się odpowiednie zatoki postojowe w granicach dróg wewnętrznych;
- 4) realizacja ustaleń planu w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów, parkingów wymaga zapewnienia rozwiązań technicznych dla poruszania się osób ze szczególnymi niepełnosprawnościami (w tym z dysfunkcją wzroku);
- 5) ustala się następujące wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny (liczone z miejscami w garażach),
 - b) usługi handlu – 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal handlowy,
 - c) pozostałe usługi – 2 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal usługowy,
 - d) dla usług oświaty 25 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych oraz co najmniej 6 ogólnodostępnych miejsc do parkowania,
 - e) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb;
- 6) na terenach przeznaczonych na realizację drogowych celów publicznych oraz w strefach zamieszkania i strefach ruchu, dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nakazuje się zapewnić co najmniej:
 - a) 1 stanowisko – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 6 – 15,
 - b) 2 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 16 – 40,
 - c) 3 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 41 – 100,
 - d) 4 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 14. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MN, 2MN, 3MN, 4MN ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

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

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

- a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego odpowiednio według § 7,

- b) zasady dotyczące ochrony środowiska i przyrody, odpowiednio według § 8,
- c) kwalifikacja w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- d) pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym zachowania nieprzekraczalnych linii zabudowy dopuszcza się: budowę, wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę i rozbudowę budynków, dostosowanie ich do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów;
- 3) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** na terenie 1MN w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – zabytku archeologicznego obowiązują ustalenia § 9;
- 4) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
- a) na działce budowlanej ustala się: zabudowę mieszkaniową jednorodziną w formie budynku wolno stojącego z wbudowanym usługowym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego usługowego lokalu użytkowego, garaże i budynki gospodarcze,
- b) zachowuje się zabudowę bliźniaczą,
- c) zachowuje się zabudowę na działkach w istniejącej parcelacji,
- d) na jednej działce budowlanej ustala się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego, z usługami lub bez usług,
- e) ustala się możliwość budowy na działce budowlanej drugiego i kolejnych budynków mieszkalnych wyłącznie przy spełnieniu następujących warunków:
- wielkość działki budowlanej oraz lokalizacja budynków będzie umożliwiała wydzielenie działek budowlanych dla każdego z budynków o powierzchni określonej w lit. p, q,
 - wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu na działkach budowlanych wydzielonych dla każdego z budynków będą spełniały wymogi określone w lit. j,
- f) dopuszcza się realizację usług w formie wbudowanego usługowego lokalu użytkowego do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, w tym usługi handlu do 50 m² powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku mieszkalnego,
- g) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane,
- h) dopuszcza się kondygnacje podziemne,
- i) ustalenia dotyczące zasad lokalizacji oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio według § 7 pkt 1,
- j) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
 - minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - maksymalna intensywność zabudowy: 0,7,
 - maksymalna wysokość zabudowy 12 m, w tym: 10,5 m dla budynków mieszkalnych, 5 m dla budynków gospodarczych i garaży,
- k) ogrodzenia – odpowiednio według § 7 pkt 5,
- l) obiekty małej architektury – odpowiednio według § 7 pkt 6,
- m) tablice i urządzenia reklamowe – odpowiednio według § 7 pkt 7,
- n) kolorystyka elewacji budynków i dachów – odpowiednio według § 7 pkt 8,
- o) zasady kształtowania dachów – odpowiednio według § 7 pkt 9,

- p) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 1000 m²,
- q) dla działek budowlanych, które w wyniku podziału dokonanego na cele publiczne (drogi publiczne, ścieżki rowerowe, chodniki, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, rowy, tereny sportowe i rekreacyjne, inne tereny publiczne, itp.) nie spełniają parametrów minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej, dopuszcza się realizację zabudowy (budowy, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, remontów, zmiany sposobu użytkowania, itp.) pod warunkiem uwzględnienia parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, określonych dla poszczególnych terenów wydzielonych w planie liniami rozgraniczającymi,
- r) dla obiektów infrastruktury technicznej i infrastruktury drogowej powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1 m²,
- s) nakazuje się realizację miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej, na której sytuowana jest inwestycja odpowiednio według § 13 ust. 2;
- 5) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, odpowiednio według § 10, w tym:**
- a) ustala się minimalną powierzchnię działek na 1000 m²,
- b) ustala się minimalną szerokość frontu działek na 20 m,
- c) zasady ustalone lit a i b nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej oraz drogi wewnętrzne;
- 6) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** w terenach 1MN, 2MN istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV do przesunięcia i skablowania – ustalenia według pkt. 9 lit. b;
- 7) **zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** ustalenia odpowiednio według § 12;
- 8) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji odpowiednio według § 13 ust. 1:**
- a) obsługa komunikacyjna odpowiednio z dróg: KD-Z i KD-W oraz przyległej ul. Grottgera poza obszarem planu,
- b) dla istniejącej zabudowy zachowuje się obsługę z drogi KD-G z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych,
- c) dopuszcza się dostęp do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne nie określone niniejszym planem, wydzielone na etapie podziału nieruchomości lub poprzez sięgacze,
- d) dopuszcza się wyznaczenie dodatkowych dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 8 m jako dojazdów do działek budowlanych w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy z narożnymi ścięciami granic 5 m x 5 m na skrzyżowaniach;
- 9) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**
- a) do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu,
- b) w terenach 1MN, 2MN do czasu skablowania i zmiany przebiegu istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV, ustala się uwzględnienie ograniczeń w inwestowaniu odpowiednio zgodnie z § 11 pkt 1;
- 10) **określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 1%.**

§ 15. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług oznaczonego na rysunku planu symbolem MN/U ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

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

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

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

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) na działce budowlanej dopuszcza się: zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w formie budynku wolno stojącego z wbudowanym usługowym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego usługowego lokalu użytkowego, budynek usługowy, garaże i budynki gospodarcze,
- b) na jednej działce budowlanej ustala się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego lub usługowego w oddzielnych budynkach,
- c) ustala się możliwość budowy na działce budowlanej drugiego i kolejnych budynków mieszkalnych wyłącznie przy spełnieniu następujących warunków:
 - wielkość działki budowlanej oraz lokalizacja budynków będzie umożliwiały wydzielenie działek budowlanych dla każdego z budynków o powierzchni określonej w lit. o, p,
 - wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu na działkach budowlanych wydzielonych dla każdego z budynków będą spełniały wymogi określone w lit. i,
- d) realizację usług dopuszcza się w formie wbudowanego usługowego lokalu użytkowego do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, w tym usługi handlu do 50 m² powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku mieszkalnego lub w budynkach wolno stojących,
- e) dla usług w budynkach wolno stojących dopuszcza się usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 500 m²,
- f) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane,
- g) dopuszcza się kondygnacje podziemne,
- h) ustalenia dotyczące zasad lokalizacji oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio według § 7 pkt 1,
- i) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
 - minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - maksymalna intensywność zabudowy: 1,8,
 - z uwzględnieniem ustaleń § 11 pkt 2 maksymalna wysokość zabudowy 12 m, w tym: 10,5 m dla budynków mieszkalnych i usługowych, 6 m dla budynków gospodarczych i garaży,
- j) ogrodzenia – odpowiednio według § 7 pkt 5,
- k) obiekty małej architektury – odpowiednio według § 7 pkt 6,
- l) tablice i urządzenia reklamowe – odpowiednio według § 7 pkt 7,
- m) kolorystyka elewacji budynków i dachów – odpowiednio według § 7 pkt 8,
- n) zasady kształtowania dachów – odpowiednio według § 7 pkt 9,

- o) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 1 500 m²,
 - p) dla działek budowlanych, które w wyniku podziału dokonanego na cele publiczne (drogi publiczne, ścieżki rowerowe, chodniki, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, rowy, tereny sportowe i rekreacyjne, inne tereny publiczne, itp.) nie spełniają parametrów minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej, dopuszcza się realizację zabudowy (budowy, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, remontów, zmiany sposobu użytkowania, itp.) pod warunkiem uwzględnienia parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, określonych dla poszczególnych terenów wydzielonych w planie liniami rozgraniczającymi,
 - q) dla obiektów infrastruktury technicznej i infrastruktury drogowej powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1 m²,
 - r) nakazuje się realizację miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej, na której sytuowana jest inwestycja odpowiednio według § 13 ust. 2;
- 4) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, odpowiednio według § 10, w tym:**
- a) ustala się minimalną powierzchnię działek na 1 500 m²,
 - b) ustala się minimalną szerokość frontu działek na 20 m,
 - c) zasady ustalone lit a i b nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej;
- 5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- a) zakazuje się realizacji, składowisk opału i odpadów, złomowisk oraz stacji paliw,
 - b) w terenie MN/U w rejonie lądowiska dla helikopterów obowiązują ustalenia według § 11 pkt 2;
- 6) **zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** ustalenia odpowiednio według § 12;
- 7) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji odpowiednio według § 13 ust. 1:**
- a) obsługa komunikacyjna z drogi KD-Z,
 - b) dopuszcza się dostęp do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne nie określone niniejszym planem, wydzielone na etapie podziału nieruchomości lub poprzez sięgacze,
 - c) dopuszcza się wyznaczenie dodatkowych dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 8 m, jako dojazdów do działek budowlanych, w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy z narożnymi ścieżkami granic 5 m x 5 m na skrzyżowaniach,
 - d) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;
- 8) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 9) **określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 1%.**

§ 16. Dla terenu usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego na rysunku planu symbolem U-MN, ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

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

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

- a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, odpowiednio według § 7,

- b) zasady dotyczące ochrony środowiska i przyrody, odpowiednio według § 8,
- c) nie określa się kwalifikacji w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku,
- d) pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym zachowania nieprzekraczalnych linii zabudowy dopuszcza się: budowę, wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę i rozbudowę budynków, dostosowanie ich do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) na działce budowlanej dopuszcza się: zabudowę usługową, budynek mieszkalny jednorodzinny, garaże i budynki gospodarcze,
- b) w wyznaczonym obszarze lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² w tym usług komercyjnych, biurowych,
- c) na jednej działce budowlanej ustala się lokalizację wyłącznie jednego wolno stojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
- d) zachowuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- e) ustala się możliwość budowy na działce budowlanej drugiego i kolejnych budynków mieszkalnych wyłącznie przy spełnieniu następujących warunków:
 - wielkość działki budowlanej oraz lokalizacja budynków będzie umożliwiały wydzielenie działek budowlanych dla każdego z budynków o powierzchni określonej w lit. o i p,
 - wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu na działkach budowlanych wydzielonych dla każdego z budynków będą spełniały wymogi określone w lit. i,
- f) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane,
- g) dopuszcza się kondygnacje podziemne,
- h) ustalenia dotyczące zasad lokalizacji oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio według § 7 pkt 1,
- i) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
 - minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - maksymalna intensywność zabudowy: 2,8,
 - z uwzględnieniem ustaleń § 11 pkt 2 maksymalna wysokość zabudowy 20 m, w tym: 20 m dla usług, 12 m dla budynków mieszkalnych, 6 m dla budynków gospodarczych i garaży,
- j) ogrodzenia – odpowiednio według § 7 pkt 5,
- k) obiekty małej architektury – odpowiednio według § 7 pkt 6,
- l) tablice i urządzenia reklamowe – odpowiednio według § 7 pkt 7,
- m) kolorystyka elewacji budynków i dachów – odpowiednio według § 7 pkt 8,
- n) zasady kształtowania dachów – odpowiednio według § 7 pkt 9,
- o) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m²,

- p) dla działek budowlanych, które w wyniku podziału dokonanego na cele publiczne (drogi publiczne, ścieżki rowerowe, chodniki, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, rowy, tereny sportowe i rekreacyjne, inne tereny publiczne, itp.) nie spełniają parametrów minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej, dopuszcza się realizację zabudowy (budowy, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, remontów, zmiany sposobu użytkowania, itp.) pod warunkiem uwzględnienia parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, określonych dla poszczególnych terenów wydzielonych w planie liniami rozgraniczającymi,
- q) dla obiektów infrastruktury technicznej i infrastruktury drogowej powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1 m²,
- r) nakazuje się realizację miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej, na której sytuowana jest inwestycja odpowiednio według § 13 ust. 2;
- 4) szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, odpowiednio według § 10, w tym:**
- a) ustala się minimalną powierzchnię działek na 1 000 m²,
- b) ustala się minimalną szerokość frontu działek na 20 m,
- c) zasady ustalone lit a i b nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- a) zakazuje się realizacji składowisk odpadów,
- b) w terenie U-MN w rejonie lądowiska dla helikopterów obowiązują ustalenia według § 11 pkt 2;
- 6) zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** ustalenia odpowiednio według § 12;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji odpowiednio według § 13 ust. 1:**
- a) obsługa komunikacyjna z drogi KD-Z i 5KDW,
- b) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się dostęp do drogi publicznej KD-GP zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
- c) dopuszcza się dostęp do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne nie określone niniejszym planem, wydzielone na etapie podziału nieruchomości lub poprzez sięgacze,
- d) dopuszcza się wyznaczenie dodatkowych dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 8 m, jako dojazdów do działek budowlanych, w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy z narożnymi ścieżkami granic 5 m x 5 m na skrzyżowaniach;
- e) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 9) określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 1%.**

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

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa,
- b) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, parkingi,
- c) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa zamieszkania zbiorowego (hotel-motel), stacja paliw, infrastruktura techniczna, drogi wewnętrzne, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, obiekty tymczasowe, parkingi;

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

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

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) na działce budowlanej dopuszcza się: zabudowę usługową, magazyny, garaże i budynki gospodarcze,
- b) w wyznaczonym obszarze lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² w tym usług komercyjnych, biurowych,
- c) zachowuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- d) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane,
- e) dopuszcza się kondygnacje podziemne,
- f) 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,
- g) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
 - minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - maksymalna intensywność zabudowy: 2,8,
 - z uwzględnieniem ustaleń § 11 pkt 2 maksymalna wysokość zabudowy 20 m, w tym: 20 m dla budynków usług, 12 m dla budynków mieszkalnych, 6 m dla budynków gospodarczych i garaży,
- h) dopuszcza się lokalizowanie kiosków:
 - ustala się zachowanie jednakowej formy architektonicznej i wystroju tych obiektów lokalizowanych w jednym miejscu,
 - ustala się: maksymalną powierzchnię użytkową kiosku na 12 m², maksymalną wysokość na 3,5 m, z podłogą wyniesioną nad poziom terenu do 20 cm, stosowanie dachów płaskich do 12°, jednospadowych lub łukowatych, a dachów dwuspadowych lub wielospadowych tylko przy wielokątnym rzucie obiektu, stosowanie okapu dachu, który zapewni ochronę przed deszczem bez dodatkowych stałych daszków; dopuszczenie ruchomych markiz lub rolet oraz projektowanie elementów maskujących grubość dachu do 30 cm,
 - ustala się wykonanie ścian z gładkich, trwałych materiałów oraz dopuszcza się wypełnienia ze szkła,
 - zakazuje się stosowania na elewacji blachy falistej lub trapezowej;
- i) obowiązują następujące zasady realizacji portierni:
 - ustala się: maksymalną powierzchnię użytkową budynku portierni na 35 m², maksymalną wysokość na 6,5 m, z podłogą wyniesioną nad poziom terenu do 80 cm, stosowanie dachów płaskich do 12°, jednospadowych lub łukowatych, a dachów dwuspadowych lub wielospadowych tylko przy wielokątnym rzucie obiektu, stosowanie okapu dachu, który zapewni ochronę przed deszczem bez dodatkowych stałych daszków; dopuszczenie ruchomych markiz lub rolet oraz projektowanie elementów maskujących grubość dachu do 30 cm,
 - ustala się wykonanie ścian z gładkich, trwałych materiałów oraz dopuszcza się wypełnienia ze szkła,

- zakazuje się stosowania na elewacji blachy falistej lub trapezowej;

j) ogrodzenia – odpowiednio według § 7 pkt 5,

k) obiekty małej architektury – odpowiednio według § 7 pkt 6,

l) tablice i urządzenia reklamowe – odpowiednio według § 7 pkt 7,

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

n) zasady kształtowania dachów – odpowiednio według § 7 pkt 9,

o) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m², dla zabudowy usługowej z dopuszczeniem 200 m² w usługach w galerii oraz 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

p) dla obiektów infrastruktury technicznej i infrastruktury drogowej powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1 m²,

q) dla działek budowlanych, które w wyniku podziału dokonanego na cele publiczne (drogi publiczne, ścieżki rowerowe, chodniki, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, rowy, tereny sportowe i rekreacyjne, inne tereny publiczne, itp.) nie spełniają parametrów minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej, dopuszcza się realizację zabudowy (budowy, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, remontów, zmiany sposobu użytkowania, itp.) pod warunkiem uwzględnienia parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, określonych dla poszczególnych terenów wydzielonych w planie liniami rozgraniczającymi,

r) nakazuje się realizację miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej, na której sytuowana jest inwestycja odpowiednio według § 13 ust. 2;

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

a) ustala się minimalną powierzchnię działek na 1000 m², dla zabudowy usługowej z dopuszczeniem 200 m² w usługach w galerii oraz 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) ustala się minimalną szerokość frontu działek na 20 m,

c) zasady ustalone lit a i b nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) zakazuje się realizacji składowisk odpadów,

b) w terenie występuje napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV przewidziana do przesunięcia i skablowania – ustalenia według pkt. 8 lit. b;

c) w terenie U w rejonie lądowiska dla helikopterów obowiązują ustalenia według § 11 pkt 2;

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

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

a) obsługa komunikacyjna odpowiednio z drogi KD-Z, 6KDW i 7KDW,

b) dla istniejącej zabudowy zachowuje się obsługę od strony drogi KD-GP i KD-G z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych,

c) do czasu realizacji dróg 6 KDW i 7 KDW dopuszcza się obsługę komunikacyjną z drogi wojewódzkiej nr 719 oznaczonej na rysunku planu symbolem KD-GP zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,

d) dopuszcza się dostęp do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne nie określone niniejszym planem, wydzielone na etapie podziału nieruchomości lub poprzez sięgacze,

e) dopuszcza się wyznaczenie dodatkowych dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 8 m, jako dojazdów do działek budowlanych, w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy z narożnymi ścieżkami granic 5 m x 5 m na skrzyżowaniach;

f) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;

8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

a) do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu oraz realizację obiektów tymczasowych niezbędnych w czasie budowy i modernizacji, w tym dopuszcza się zachowanie zabudowy mieszkaniowej z prawem przebudowy, rozbudowy i wymiany oraz remontu z zachowaniem ustalonych dla terenu U parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,

b) do czasu przesunięcia i skablowania oznaczonej na rysunku planu istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV, ustala się uwzględnienie ograniczeń w inwestowaniu odpowiednio zgodnie z § 11 pkt 1;

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

§ 18. Dla terenu infrastruktury elektroenergetycznej oznaczonego na rysunku planu symbolem E, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe: infrastruktura energetyczna – stacja elektroenergetyczna 15/0,4 kV,

b) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, budynki gospodarcze, zieleń urządzona,

c) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, drogi wewnętrzne;

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

a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, odpowiednio według § 7,

b) zasady dotyczące ochrony środowiska i przyrody, odpowiednio według § 8,

c) nie określa się kwalifikacji w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku,

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

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) budynki gospodarcze dopuszcza się jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane,

b) dopuszcza się kondygnacje podziemne,

c) ustalenia dotyczące zasad lokalizacji oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio według § 7 pkt 1,

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

- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10%,

- minimalna intensywność zabudowy: 0,01,

- maksymalna intensywność zabudowy: 2,8,

- maksymalna wysokość zabudowy 20 m, w tym: 6 m dla budynków gospodarczych,

e) ogrodzenia – odpowiednio według § 7 pkt 5,

f) zakaz realizacji obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych,

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

h) zasady kształtowania dachów – odpowiednio według § 7 pkt 9,

- i) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 50 m²,
 - j) dla obiektów infrastruktury technicznej i infrastruktury drogowej powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1 m²,
 - k) dla działek budowlanych, które w wyniku podziału dokonanego na cele publiczne (drogi publiczne, ścieżki rowerowe, chodniki, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, rowy, inne tereny publiczne, itp.) nie spełniają parametrów minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej, dopuszcza się realizację zabudowy (budowy, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, remontów, zmiany sposobu użytkowania, itp.) pod warunkiem uwzględnienia parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, określonych dla poszczególnych terenów wydzielonych w planie liniami rozgraniczającymi,
 - l) nakazuje się realizację miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej, na której sytuowana jest inwestycja odpowiednio według § 13 ust. 2;
- 4) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, odpowiednio według § 10, w tym:**
- a) ustala się minimalną powierzchnię działek na 50 m²,
 - b) ustala się minimalną szerokość frontu działek na 10 m,
 - c) zasady ustalone lit a i b nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej;
- 5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** zakazuje się realizacji składowisk odpadów oraz stacji paliw;
- 6) **zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** ustalenia odpowiednio według § 12;
- 7) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji odpowiednio według § 13 ust. 1:**
- a) obsługa komunikacyjna z drogi 7KDW przez teren U,
 - b) dla istniejącej zabudowy zachowuje się obsługę z drogi KD-GP z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych,
 - c) dopuszcza się dostęp do dróg poprzez drogi wewnętrzne nie określone niniejszym planem, wydzielone na etapie podziału nieruchomości lub poprzez sięgacze,
 - d) dopuszcza się wyznaczenie dodatkowych dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 8 m, jako dojazdów do działek budowlanych, w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy,
 - e) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;
- 8) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 9) **określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 1%.**

§ 19. Dla terenu obsługi komunikacji samochodowej oznaczonego na rysunku planu symbolem **KS** ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa – stacja paliw,
- b) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona,
- c) przeznaczenie dopuszczalne: usługi w szczególności usługi gastronomii, infrastruktura techniczna, drogi wewnętrzne;

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

- a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, odpowiednio według § 7,
- b) zasady dotyczące ochrony środowiska i przyrody, odpowiednio według § 8,

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

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) na działce budowlanej ustala się: zabudowę usługową, garaże i budynki gospodarcze,
- b) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane,
- c) dopuszcza się kondygnacje podziemne,
- d) 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,
- e) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
 - minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - maksymalna intensywność zabudowy: 2,8,
 - z uwzględnieniem ustaleń § 11 pkt 2 maksymalna wysokość zabudowy 20 m, w tym: 20 m dla budynków usług, 6 m dla budynków gospodarczych i garaży,
- f) ogrodzenia – odpowiednio według § 7 pkt 5,
- g) obiekty małej architektury – odpowiednio według § 7 pkt 6,
- h) tablice i urządzenia reklamowe – odpowiednio według § 7 pkt 7,
- i) kolorystyka elewacji budynków i dachów – odpowiednio według § 7 pkt 8,
- j) zasady kształtowania dachów – odpowiednio według § 7 pkt 9,
- k) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m²,
- l) dla obiektów infrastruktury technicznej i infrastruktury drogowej powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1 m²,
- m) dla działek budowlanych, które w wyniku podziału dokonanego na cele publiczne (drogi publiczne, ścieżki rowerowe, chodniki, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, rowy, tereny sportowe i rekreacyjne, inne tereny publiczne, itp.) nie spełniają parametrów minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej, dopuszcza się realizację zabudowy (budowy, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, remontów, zmiany sposobu użytkowania, itp.) pod warunkiem uwzględnienia parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, określonych dla poszczególnych terenów wydzielonych w planie liniami rozgraniczającymi,
- n) nakazuje się realizację miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej, na której sytuowana jest inwestycja odpowiednio według § 13 ust. 2;

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

- a) ustala się minimalną powierzchnię działek na 1000 m²,
- b) ustala się minimalną szerokość frontu działek na 20 m,
- c) zasady ustalone lit a i b nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- a) w terenie KS w rejonie lądowiska dla helikopterów obowiązują ustalenia według § 11 pkt 2,

- b) zakazuje się realizacji składowisk odpadów;
- 6) **zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** ustalenia odpowiednio według § 12;
- 7) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji odpowiednio według § 13 ust. 1:**
- a) dla istniejącej zabudowy zachowuje się obsługę terenu KS od strony publicznej drogi KD-GP i KD-G z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych,
 - b) dopuszcza się dostęp do dróg poprzez drogi wewnętrzne nie określone niniejszym planem, wydzielone na etapie podziału nieruchomości lub poprzez sięgacze,
 - c) dopuszcza się wyznaczenie dodatkowych dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 8 m, jako dojazdów do działek budowlanych, w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy z narożnymi ścięciami granic 5 m x 5 m na skrzyżowaniach,
 - d) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;
- 8) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 9) **określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 10%.**

§ 20. Dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW** ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

- a) przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne,
- b) przeznaczenie towarzyszące: chodniki, ciągi pieszo rowerowe, zieleń urządzona,
- c) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą, zatoki postojowe;

2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- a) zasady dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8,
- b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 0,1% powierzchni działki budowlanej,
- c) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - 1KDW: ul. Makowskiego – 8 m oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających,
 - 2KDW: 6,5 m z placem do zawracania oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających,
 - 3KDW: ul. Kossaka – 14 m oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających,
 - 4KDW: ul. Fałata – 8 m z placem do zawracania oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających,
 - 5KDW: zmienna od 10,5 m do 11 m,
 - 6KDW: zmienna od 10 m do 11,5 m z placem do zawracania,
 - 7KDW: 11 m z placem do zjazdu,

d) przekrój 1x2 – jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu,

e) minimalna szerokość pasa ruchu 2 m,

f) dopuszcza się przekrój jednojezdniowy,

g) zjazdy na tereny przyległych działek,

h) dopuszczalne pasy do parkowania,

i) dopuszczalne ciągi pieszo-rowerowe,

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

- k) ustala się maksymalną wysokość zabudowy 15 m,
 - l) ogrodzenia – odpowiednio według § 7 pkt 5,
 - m) zakaz realizacji obiektów małej architektury,
 - n) dopuszcza się tablice i urządzenia reklamowe wyłącznie w linii rozgraniczającej dróg 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW odpowiednio według § 7 pkt 7;
 - o) dopuszcza się tablice i urządzenia reklamowe w linii rozgraniczającej dróg 5KDW, 6KDW, 7KDW wyłącznie odpowiednio od strony terenów U-MN lub U odpowiednio według § 7 pkt 7
- 3) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- a) zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z drogą, z urządzeniami infrastruktury technicznej, z komunikacją pieszą i rowerową, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy,
 - b) w drodze 2KDW napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV do przesunięcia lub skablowania – ustalenia odpowiednio według pkt 5 lit b;
- 4) **zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 12;
- 5) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**
- a) do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu,
 - b) w terenie 2KDW do czasu przesunięcia i skablowania oznaczonej na rysunku planu istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV, ustala się uwzględnienie ograniczeń w inwestowaniu odpowiednio zgodnie z § 11 pkt 1;
- 6) **określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 1%.**

§ 21. Dla terenu drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczonej na rysunku planu symbolem **KD-GP**, ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

- a) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa – droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego (fragment drogi 719 – ul. Żyrardowska),
- b) przeznaczenie towarzyszące: obiekty i urządzenia bezpieczeństwa ruchu drogowego,
- c) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty służące komunikacji publicznej, ścieżki pieszo – rowerowe, zatoki postojowe, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;

2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- a) zasady dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8,
- b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 0,1% powierzchni działki budowlanej,
- c) ustala się południową granicę drogi i pas terenu o zmiennej szerokości liniach rozgraniczających (w granicy pasa drogowego) zgodnie z rysunkiem planu: od 8 m do 12,5 m,
- d) w obszarze planu część drogi,
- e) przekrój, co najmniej 1x2 – jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu lub dwie jezdnie z dwoma pasami ruchu,
- f) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi głównej ruchu przyspieszonego zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
- g) dopuszcza się przekrój jednojezdniowy,
- h) dopuszczalne pasy do parkowania,

- i) dopuszczalne ciągi pieszo-rowerowe,
 - j) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych,
 - k) ustala się maksymalną wysokość zabudowy 15 m,
 - l) dopuszcza się obiekty i urządzenia służące komunikacji zbiorowej, takie jak zatoki i przystanki autobusowe,
 - m) zakaz realizacji ogrodzeń, obiektów małej architektury oraz tablic i urządzeń reklamowych,
 - n) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych;
- 3) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- a) zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z drogą, z urządzeniami infrastruktury technicznej, z komunikacją pieszą i rowerową, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy,
 - b) infrastruktura techniczna nie związana z drogą z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 4) **zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 12;
- 5) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 6) **określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 1%.**

§ 22. Dla terenu drogi publicznej klasy głównej oznaczonej na rysunku planu symbolem **KD-G**, ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
- a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy głównej (fragment drogi 579 ul. Chełmońskiego),
 - b) przeznaczenie towarzyszące: obiekty i urządzenia bezpieczeństwa ruchu drogowego,
 - c) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty służące komunikacji publicznej, ścieżki pieszo – rowerowe, zatoki postojowe, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
- a) zasady dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8,
 - b) ustala się zachodnią granicę drogi i pas terenu o szerokości liniach rozgraniczających (w granicy pasa drogowego) zgodnie z rysunkiem planu: od 6,6 m do 16 m oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających,
 - c) w obszarze planu część drogi,
 - d) przekrój co najmniej 1x2 – jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu,
 - e) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi głównej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
 - f) dopuszcza się realizację drogi rowerowej,
 - g) dopuszcza się obiekty i urządzenia służące komunikacji zbiorowej, takie jak zatoki i przystanki autobusowe,
 - h) ogrodzenia – odpowiednio według § 7 pkt 5, z zakazem realizacji ogrodzeń wewnętrznych,
 - i) zakaz realizacji obiektów małej architektury, tablice i urządzeń reklamowych,
 - j) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych;
- 3) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- a) zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z drogą, z urządzeniami infrastruktury technicznej, z komunikacją pieszą i rowerową, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy,
 - b) infrastruktura techniczna nie związana z drogą z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych,
 - c) napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV do przesunięcia lub skablowania – ustalenia odpowiednio według pkt 5 lit b);
- 4) **zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 12;
- 5) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**
- a) do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu,
 - b) do czasu przesunięcia i skablowania oznaczonej na rysunku planu istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV, ustala się uwzględnienie ograniczeń w inwestowaniu odpowiednio zgodnie z § 11 pkt 1;
- 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%.**

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

1) **przeznaczenie terenu:**

- a) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa – droga publiczna klasy zbiorczej,
- b) przeznaczenie towarzyszące: obiekty służące komunikacji publicznej, ścieżki pieszo – rowerowe, obiekty i urządzenia bezpieczeństwa ruchu drogowego, zieleń urządzona,
- c) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą;

2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody: oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- a) zasady dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8,
- b) minimalna powierzchnię biologicznie czynną – 0,1% powierzchni działki budowlanej,
- c) szerokość w liniach rozgraniczających (granicy pasa drogowego): szerokość zmienna: od 10 m – do 16 m oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających i poszerzenia w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
- d) przekrój 1x2 – jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu,
- e) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi zbiorczej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
- f) dopuszcza się miejsca do parkowania,
- g) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych;
- h) ustala się maksymalną wysokość zabudowy 15 m,
- i) ogrodzenia – odpowiednio według § 7 pkt 5,
- j) zakaz realizacji obiektów małej architektury,
- k) dopuszcza się tablice i urządzenia reklamowe wyłącznie w granicy pasa drogowego odpowiednio według § 7 pkt 7;

3) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** na terenie KD-Z w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – zabytku archeologicznego obowiązują ustalenia § 9;

4) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- a) zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z drogą, z urządzeniami infrastruktury technicznej, z komunikacją pieszą i rowerową, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy,
 - b) infrastruktura techniczna nie związana z drogą z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
 - c) napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV do przesunięcia lub skablowania – ustalenia odpowiednio według pkt 6 lit b);
- 5) **zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 12;
- 6) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**
- a) do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu,
 - b) do czasu przesunięcia i skablowania oznaczonej na rysunku planu istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV, ustala się uwzględnienie ograniczeń w inwestowaniu odpowiednio zgodnie z § 11 pkt 1;
- 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%.**

Rozdział 4.

Przepisy przejściowe i końcowe

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

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej

Joanna Wróblewska

Załącznik nr 2
Do uchwały Nr 414/2020
Rady Miejskiej
w Grodzisku Mazowieckim
z dnia 25 listopada 2020 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka B3 – etap V

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

- 1) projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka B3 – etap V był wyłożony dwukrotnie do publicznego wglądu,
- 2) do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu, po raz pierwszy, w dniach od 22 lipca 2020 r. do 12 sierpnia 2020 r. w wyznaczonym terminie zgłaszania uwag, czyli do 27 sierpnia 2020 r. jeden podmiot złożył trzy uwagi. Dwie z nich nie zostały uwzględnione przez Burmistrza. Dyskusja publiczna ustalona na dzień 3 sierpnia 2020 r. nie odbyła się ze względu na ograniczenia sanitarne wynikające z przepisów prawa na czas epidemii COVID-19. W związku z powyższym uznać należy, że uwagi złożone do projektu planu zostały złożone ze skutkiem prawnym i rozpatrzone, jednak samo wyłożenie, w związku z brakiem dyskusji publicznej było wyłożeniem nieformalnym,
- 3) do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu, po raz drugi, w dniach od 8 października 2020 r. do 29 października 2020 r. w wyznaczonym terminie zgłaszania uwag, czyli do 13 listopada 2020 r. trzy podmioty złożyły dziewiętnaście uwag. Osiemnaście z nich nie zostało uwzględnionych przez Burmistrza. Dyskusja publiczna odbyła się 19 października 2020 r.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293, z późn. zm.) w zakresie uwag nieuwzględnionych Rada Miejska w Grodzisku Mazowieckim, postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko, imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie Burmistrza Grodziska Mazowieckiego		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim	
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Pierwsze wyłożenie do wglądu publicznego, projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka B3 – etap V”									
1.	25.08.2020 r.	Osoba prawna*	j.n.	dz. ew. 9 obr.36	U i 6KDW				
		<p>Ponieważ założenia planistyczne w projekcie planu nie uwzględniają współczesnych uwarunkowań architektonicznych, prawidłowej obsługi komunikacyjnej oraz umieszczenia reklam, firma wnosi o:</p> <p>1.1. Definicja § 4 pkt 5 (§ 4 ust. pkt 5) planu dotycząca powierzchni biologicznie czynnej jest niezgodna z legalną definicją pojęcia terenów biologicznie czynnych zawartą w § 3 pkt 22 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. jako: „terenu o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią oraz innych powierzchni zapewniających naturalną vegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie”.</p> <p>Zastosowana definicja, zdaniem Składających uwagę, wyklucza stosowanie w nowych inwestycjach nowoczesnych rozwiązań architektonicznych. A także ogranicza możliwość realizacji inwestycji uwzględniających współczesne rozwiązania architektoniczne.</p>					+		+
		<p>ad. 1.1. Uwagi nie uwzględnia się.</p> <p>Zgodnie z art 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r. (t.j. Dz.</p>							

		<p>U. z 2020 r. poz.293 z późn.zm.) posługujemy się definicją powierzchni biologicznie czynnej „<i>minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej</i>”.</p> <p>Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie przywołuje definicji terenu biologicznie czynnego z przepisów odrębnych z zakresu Prawa Budowlanego, czyli z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.</p> <p>Ponadto Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. nr 164 z 2003 r. poz. 1587) ustala iż w planie wprowadza się: ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, które powinny zawierać w szczególności określenie: /../ udziału powierzchni biologicznie czynnej,, czyli nie terenu biologicznie czynnego. Różnica pomiędzy tymi definicjami dotyczy rzeczywistej powierzchni biologicznie czynnej. Zgodnie z Prawem Budowlanym może to być powierzchnia zapewniająca naturalną roślinność, a zgodnie z Rozporządzeniem będzie to powierzchnia na gruncie rodzimym.</p> <p>W projekcie planu ustalono powierzchnię biologicznie czynną na poziomie 10%. Dlatego nie jest to nadmierne ograniczenie zabudowy. Nic nie stoi na przeszkodzie by inwestor dodatkowo zaprojektował zielone dachy lub odpowiednie elementy konstrukcyjne. Podniesie to niewątpliwie współczesne walory architektoniczne projektowanego centrum. Należy podkreślić, że powierzchnią biologicznie czynną mogą być również wody powierzchniowe. Jest to istotne w sytuacji odprowadzania wód opadowych na teren działki budowlanej.</p>				
		<p>1.2.Wnosi o: zmianę ustaleń w zakresie obsługi komunikacyjnej:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) zmianę obsługi komunikacyjnej dla terenu przylegającego do drogi KD-GP ponieważ dróg KDW nie ma i nie wiadomo kiedy powstaną, b) rezygnację z drogi 6KDW i przeznaczenie tego terenu pod teren U, 		+		+

		<p>c) obniżenie klasy drogi ul. Żyrardowskiej z KDGP na KDG,</p> <p>d) parametry skrzyżowania dróg KD-GP, KD-Z i 6KDW są niewłaściwe, nie uwzględniają prawidłowych promieni skrętu umożliwiających obsługę komunikacyjną terenu samochodami typu TIR o długości 22m oraz dojazd samochodów ciężarowych straży pożarnej,</p> <p>e) nie ma racjonalnego uzasadnienia dla placu do zawracania na drodze 6KDW ponieważ nie ma miejsca dla zawracania dla samochodów ciężarowych ponieważ w terenie U będą parkingi i place manewrowe.</p>				
		<p>ad.1.2. a Uwagi nie uwzględnia się. pozostawia się drogi KDW. Plan jest sporządzany nie tylko z uwzględnieniem dróg istniejących, ale w planie projektuje się również inne drogi. Projektowane drogi są realizowane przez Inwestorów lub gminę ewolucyjnie w miarę inwestowania. Pozostawienie dróg KDW pozwoli na racjonalne korzystanie z obsługi komunikacyjnej i parkowania.</p> <p>ad.1.2.b Uwagi nie uwzględnia się. pozostawia się drogę 6KDW. Plan jest sporządzany nie tylko z uwzględnieniem dróg istniejących, ale w planie projektuje się również inne drogi. Projektowane drogi są realizowane przez Inwestorów lub gminę ewolucyjnie w miarę inwestowania. Pozostawienie dróg KDW pozwoli na racjonalne korzystanie z obsługi komunikacyjnej i parkowania.</p> <p>ad.1.2.c Uwagi nie uwzględnia się. zgodnie z procedurą ustawy o p.z.p. projekt planu został uzgodniony z Zarządem Województwa Mazowieckiego. Wg przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych uzgodniono projekt planu z ustaleniem dla drogi 719 klasy KD-GP oraz z zachowaniem odpowiednich odległości pomiędzy skrzyżowaniami. Pomiędzy drogą KD-G nr 579 ul. Chełmońskiego, a projektowaną drogą KD-Z zachowano odległość ok 600m. Nie można zastosować odległości 2x 400m.</p> <p>ad.1.2.d. Uwagi nie uwzględnia się.</p>				

		<p>ustaleniami w mpzp są wyłącznie linie rozgraniczające na rysunku planu. Wrysowane rozwiązania krawężników (dróg i skrzyżowań) w liniach rozgraniczających są wyłącznie informacjami, pokazują jakie są możliwości rozwiązań drogowych, ale nie jedynymi. Przy modyfikacji skrzyżowania np. poprzez wprowadzenie obniżonego krawężnika wyspy dzielącej oraz ograniczenie przeszkód pionowych (słupów, reklam, itp) w rejonie skrzyżowania jest możliwość przejazdu pojazdu o wewnętrznym promieniu skrętu ca $R_w=14.0$ m.</p> <p>Dla pojazdów straży pożarnej wymagane jest zapewnienie min $R_z=11.0$ m (promień zewnętrzny) t.j. promień wewnętrzny ca $R=9.0$ m i taki promień krawężników został wrysowany na skrzyżowaniu. Ostateczne rozwiązania drogowe w przyjętych liniach rozgraniczających będą prezentowane i uzgadniane w następnych fazach projektowania dróg PB i PW w postępowaniu administracyjnym.</p> <p>ad.1.2.e. Uwagi nie uwzględnia się.</p> <p>wyznaczony plac do zawracania wykonuje się do zawracania dla samochodów osobowych (samochodów taxi, karetok pogotowia, pogotowia gazowego, pogotowia wod-kan. itp.) w tym dla przyległych działek z zabudową mieszkaniową. Place do zawracania dla samochodów ciężarowych jak zapisał Składający uwagę będą i powinny być zapewniane na lokalizacjach własnych. Prowadzenie dróg wzdłuż poszczególnych lokalizacji stwarza pośrednią możliwość zawracania dla samochodów ciężarowych w formie "jaskółki".</p>								
Drugie wyłożenie do wglądu publicznego, projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka B3 – etap V”										
1	05.11.2020 r.	Osoba prawna*	j.n.	dz. ew. 9 obr. 36	U i 6KDW					
		<p>Ponieważ założenia planistyczne w projekcie planu nie uwzględniają współczesnych uwarunkowań architektonicznych, prawidłowej obsługi komunikacyjnej oraz umieszczenia reklam, Firma wnosi o:</p> <p>1.1. Definicja § 4 pkt 5 (§ 4 ust. pkt 5) planu dotycząca powierzchni biologicznie czynnej jest niezgodna z legalną definicją pojęcia „terenów biologicznie czynnych” zawartą w § 3 pkt 22 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12</p>								

		<p>kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2019.1065 t.j. z dnia 2019.06.07) zgodnie z którą terenem biologicznie czynnym jest „teren o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią oraz innych powierzchni zapewniających naturalną vegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie”.</p> <p>Zastosowana definicja, zdaniem składających uwagę, w znaczący sposób ogranicza możliwość realizacji inwestycji uwzględniających współczesne rozwiązania architektoniczne, w ramach których coraz częściej projektuje się tzw. zielone dachy i strefy zieleni urządzonej na elementach konstrukcyjnych budynków.</p>				
		<p>ad. 1.1.Uwagi nie uwzględnia się.</p> <p>Zgodnie z art 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r. (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz.293 z późn.zm.) posługujemy się definicją powierzchni biologicznie czynnej</p> <p><i>„minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej”.</i></p> <p>Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie przywołuje definicji terenu biologicznie czynnego z przepisów odrębnych z zakresu Prawa Budowlanego, czyli z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.</p> <p>Ponadto Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. nr 164 poz. 1587) ustala iż „w planie wprowadza się: ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, które powinny zawierać w szczególności określenie: /../ udziału powierzchni biologicznie czynnej,, czyli nie terenu biologicznie czynnego. Różnica pomiędzy tymi definicjami dotyczy rzeczywistej powierzchni biologicznie czynnej. Zgodnie z prawem Budowlanym może to być powierzchnia zapewniająca</p>				

		naturalną roślinność, a zgodnie z Rozporządzeniem będzie to powierzchnia na gruncie rodzimym. W projekcie planu ustalono powierzchnię biologicznie czynną na poziomie 10%. Dlatego nie jest to nadmierne ograniczenie zabudowy. Nic nie stoi na przeszkodzie by inwestor dodatkowo zaprojektował zielone dachy lub odpowiednie elementy konstrukcyjne. Podniesie to niewątpliwie współczesne walory architektoniczne projektowanego centrum. Należy podkreślić, że powierzchnią biologicznie czynną mogą być również wody powierzchniowe. Jest to istotne w sytuacji odprowadzania wód opadowych na teren działki budowlanej.								
2	13.11.2020 r.	Osoba prawna*	j.n.	dz. ew. 9 obr. 36	U i 6KDW					
		Ponieważ założenia planistyczne w projekcie planu nie uwzględniają współczesnych uwarunkowań architektonicznych, prawidłowej obsługi komunikacyjnej oraz umieszczenia reklam, Firma wnosi o: 2.1. Definicja § 4 pkt 5 (§ 4 ust. pkt 5) planu dotycząca powierzchni biologicznie czynnej jest niezgodna z legalną definicją pojęcia „terenów biologicznie czynnych” zawartą w § 3 pkt 22 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2019.1065 t.j. z dnia 2019.06.07) zgodnie z którą terenem biologicznie czynnym jest „teren o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną roślinność i retencję wód opadowych, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią oraz innych powierzchni zapewniających naturalną roślinność, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m ² , oraz wodę powierzchniową na tym terenie”. Zdaniem składających uwagę niezgodność pomiędzy zapisem projektu m.p.z.p. a cytowanym rozporządzeniem jest wadliwa z prawnego punktu widzenia i niekorzystna z punktu widzenia dbałości o ład architektoniczny oraz wyklucza stosowanie w nowych inwestycjach nowoczesnych rozwiązań architektonicznych.						+		+
		ad. 2.1. Uwagi nie uwzględnia się.								

	<p>Zgodnie z art 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r. (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz.293 z późn.zm.) posługujemy się definicją powierzchni biologicznie czynnej</p> <p><i>„minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej”.</i></p> <p>Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie przywołuje definicji terenu biologicznie czynnego z przepisów odrębnych z zakresu Prawa Budowlanego, czyli z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.</p> <p>Ponadto Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. nr 164 poz. 1587) ustala iż „w planie wprowadza się: ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, które powinny zawierać w szczególności określenie: /../ udziału powierzchni biologicznie czynnej,, czyli nie terenu biologicznie czynnego. Różnica pomiędzy tymi definicjami dotyczy rzeczywistej powierzchni biologicznie czynnej. Zgodnie z Prawem Budowlanym może to być powierzchnia zapewniająca naturalną wegetację, a zgodnie z Rozporządzeniem będzie to powierzchnia na gruncie rodzimym.</p> <p>W projekcie planu ustalono powierzchnię biologicznie czynną na poziomie 10%. Dlatego nie jest to nadmierne ograniczenie zabudowy. Nic nie stoi na przeszkodzie by inwestor dodatkowo zaprojektował zielone dachy lub odpowiednie elementy konstrukcyjne. Podniesie to niewątpliwe współczesne walory architektoniczne projektowanego centrum. Należy podkreślić, że powierzchnią biologicznie czynną mogą być również wody powierzchniowe. Jest to istotne w sytuacji odprowadzania wód opadowych na teren działki budowlanej.</p>				
	2.2. Wykreślenie zapisu § 7 pkt 7 lit h			+	+
	ad. 2.2.Uwagi nie uwzględnia się. ustalenia lit h dopuszczają dodatkowe urządzenia reklamowe w formie słupów ogłoszeniowo- reklamowych i dla takich słupów wprowadza się odrębne parametry				

		2.3. Uzupełnienie tekstu § 13 pkt 3 o dopisek: „z uwzględnieniem zapisów § 18 pkt 7 lit d”. Pozwoli to na jednoznaczne i spójne odczytanie tekstu planu.					+		+
		ad. 2.3. Uwagi nie uwzględnia się w części. – nie zmienia się ustalenia § 13 ust. 1 pkt 3. Jest to ustalenie ogólne dla istniejącej zabudowy wzdłuż terenów dróg KD-GP i KD-G. Ponadto droga 6KDW nie jest sięgaczem. Ustalenie jest doprecyzowane w odpowiednich terenach. Przywołane przez zgłaszającego uwagę ustalenie jest zapisane odpowiednio dla każdego terenu, którego te ustalenia dotyczą a nie tylko terenu E. – aktualnie (po uchwale w sprawie podziału obszaru planu) ustalenia dla terenu U zapisane są w § 17. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej zapisane są w § 17 pkt 7. Wprowadza się autokorektę: w § 17 pkt 7 lit a dopisuje się obsługę również z terenu KD-Z, a w § 17 pkt 7 lit c dopisuje się numery dróg KDW czyli „do czasu realizacji dróg 6 KDW i 7KDW /./”.							
3	16.11.2020 r. (data nadania: 13.11. 2020 r.)	*osoba fizyczna	j.n.	-	-				
		Zgłaszający uwagi podnosi, że została naruszona procedura sporządzania mpzp w zakresie opracowanej Prognozy oddziaływania na środowisko. Uwagi do prognozy oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko: 3.1. Prognoza nie zawiera racjonalnego wariantu alternatywnego inwestycji wraz z uzasadnieniem ich wyboru oraz opis metod dokonania oceny prowadzącej do tego wyboru, a zatem nie spełnia wymogów określonych w art. 51 ust 2 pkt 3 lit. b ustawy ooś					+		+
		ad. 3.1. Uwagi nie uwzględnia się. Mpzp nie może naruszać ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Przeznaczenie terenów jest zatem zgodne z ustaleniami Studium. Przywołany art. 51 ust. 2 pkt 3 lit. b ustawy OOS odnosi się do obszarów Natura 2000. Obszar planu oddalony jest od Obszaru Natura 2000 Dąbrowa Radziejowska ok 9 km, a od Kampinoskiego Parku Narodowego ok 17 km. Nie stanowi on bardzo							

		istotnego elementu układu przyrodniczego miasta. Na etapie sporządzania mpzp nie analizuje się szczegółowych wariantów lokalizacji. Mpszp ustala przeznaczenie i warunki zabudowy. Szczegółowe analizy oddziaływania rozpatrywane są w procedurze postępowania administracyjnego. Plan ustala w § 8 odpowiednie warunki i ograniczenia. Prognoza do mpzp nie jest przygotowana przez Inwestora. Mpszp nie jest sporządzany pod konkretną inwestycję.				
		3.2. Prognoza nie zawiera rozwiązań mających na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, czym narusza art. 51 ust. 2 pkt 3 lit a ustawy ooś.			+	+
		ad. 3.2. Uwagi nie uwzględnia się. Plan w ustalenia § 8 zawiera nakazy, ograniczenia i wykluczenia. Prognoza oddziaływania na środowisko jest jedynie dokumentem towarzyszącym mpzp. Ocenę oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko jeżeli jest wymagana sporządza się na etapie postępowania administracyjnego. Przywołany art. 51 ust. 2 pkt 3 lit. a ustawy Ooś odnosi się m.in. do obszarów Natura 2000. Obszar planu oddalony jest od Obszaru Natura 2000 Dąbrowa Radziejowska ok 9km, a od Kampinoskiego Parku Narodowego ok 17 km. Nie stanowi on bardzo istotnego elementu układu przyrodniczego miasta.				
		3.3. Prognoza nie zawiera potencjalnych zmian stanu w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu czym narusza art. 51 ust. 2 pkt 2 lit a ustawy ooś.			+	+
		ad. 3.3. Uwagi nie uwzględnia się. Obszar planu jest praktycznie zainwestowany. Zmiana charakteru zabudowy może nastąpić jedynie w części terenu U. Ponieważ nie występują grunty chronione inwestycje w obszarze planu mogą być realizowane na podstawie decyzji administracyjnych.				
		3.4. Prognoza nie zawiera opisanie zasobów przyrodniczych tj. występujących na terenie gatunków zwierząt i roślin			+	+
		ad. 3.4. Uwagi nie uwzględnia się. Generalnie projektem planu objęty jest obszar miejski, czyli teren, na którym doszło do istotnych przekształceń w stanie				

		i funkcjonowaniu środowiska. Jednocześnie na obszarze tym nie znajdują się obiekty, które wiążą się ze znaczącym negatywnym oddziaływaniem. Oddziaływanie na środowisko na terenie opracowania nie jest większe niż oddziaływanie terenów okolicznych, pkt 3.4. Prognozy.				
		3.5. Prognoza nie zawiera potencjalnych zmian stanu środowiska w przypadku realizacji ustaleń projektu planu i sposobu niwelowania/ograniczania zmian środowiskowych		+		+
		ad. 3.5. Uwagi nie uwzględnia się. Generalnie projektem planu objęty jest obszar miejski, czyli teren, na którym doszło do istotnych przekształceń w stanie i funkcjonowaniu środowiska. Jednocześnie na obszarze tym nie znajdują się obiekty, które wiążą się ze znaczącym negatywnym oddziaływaniem. Oddziaływanie na środowisko na terenie opracowania nie jest większe niż oddziaływanie terenów okolicznych, pkt 3.4. Prognozy.				
		3.6. Nieprzeprowadzona została inwentaryzacja na omawianym terenie, pomimo istnienia na nim występowania cennych gatunków roślin i zwierząt		+		+
		ad. 3.6. Uwagi nie uwzględnia się. W obszarze planu nie występują żadne cenne gatunki roślin i zwierząt. Procesy przyrodnicze na analizowanym obszarze uległy modyfikacji w związku z zainwestowaniem tego terenu. Likwidacji uległa roślinność naturalna, zastąpiona typową roślinnością towarzyszącą zabudowie. Zmieniły się warunki siedliskowe zwierząt.				
		3.7. W procedurze planistycznej obejmującej zaopiniowanie rozwiązań przyjętych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wystąpiono o aktualną opinię regionalnego dyrektora ochrony środowiska oraz właściwego państwowego wojewódzkiego inspektora sanitarnego i tym samym naruszono art. 17 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym		+		+
		ad. 3.7. Uwagi nie uwzględnia się. Uwaga bezprzedmiotowa. Projekt planu uzyskał pozytywne opinie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Grodzisku Mazowieckim oraz bez odpowiedzi Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Warszawie.				

		Opiniowanie nastąpiło po opracowaniu projektu planu zgodnie z przepisem art. 17 pkt 6 ustawy o pzp w maju 2020 r. Zacytowane przez Zgłaszającego uwagę opinie z 2011 r. dotyczą części procedury sporządzania planu czyli wystąpienia o zakres prognozy zgodnie z art. 17 pkt 2 ustawy o pzp i art.53 ustawy o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.				
		Uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka B3 - etap V: 3.8. Wyłożony projekt nie uwzględnia potrzeb mieszkańców, wśród których są właściciele gruntów jednorodzinnych. Przyzwolenie na budowę centrum handlowo-usługowego o powierzchni powyżej 2000 m2 stanowi o ignorancji zdrowia, bezpieczeństwa i spokoju rodzin zamieszkujących na terenie sąsiadujących z terenem inwestycji. Proponowana lokalizacja inwestycji negatywnie wpłynie na jakość życia rodzin z okolic. Immisja hałasu komunikacyjnego, emisja zanieczyszczeń do powietrza, zmniejszenie się powierzchni biologicznie czynnej.			+	+
		ad. 3.8. Uwagi nie uwzględnia się. Nikt z mieszkańców zabudowanych terenów MN nie zgłaszał wniosków ani uwag do projektu planu. Plan nie narusza ustaleń Studium. Zabudowa MN oddalona jest prawie 200m od terenu U. Pojedyncze budynki w terenie U położone są prawie przy krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 719 o znacznym natężeniu ruchu. To nie centrum handlowe będzie źródłem oddziaływania akustycznego.				
		3.9. Podmiot składający uwagę nie wyraża zgody na przeznaczenie terenu pod budowę centrum handlowo-usługowego i powstały wzmożony hałas, który się przy tym pojawi.			+	+
		ad. 3.9. Uwagi nie uwzględnia się. Teren wskazany pod realizację centrum handlowo – usługowego położony jest wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 719 o znacznym natężeniu ruchu. To nie centrum handlowe będzie źródłem oddziaływania akustycznego. Poza tym teren U położony jest w pasie nalotów lądowiska helikopterów.				
		3.10. Podmiot składający uwagę nie wyraża zgody na			+	+

	wycięcie drzew na terenie przeznaczonym pod budowę centrum handlowo-usługowego				
	ad. 3.10. Uwagi nie uwzględnia się. Na poszczególnych terenach określono odpowiednie powierzchnie biologicznie czynne na gruncie rodzimym. Takie ustalenie planu pozwala zachować istniejącą roślinność. Poza tym sprawa zachowania roślinności i ocena jej wartości jest wykonywana na etapie decyzji administracyjnych. Drzewa w obszarze planu nie są drzewami chronionymi.				
	3.11. Podmiot składający uwagę wnosi o ograniczenie wysokości zabudowy centrum handlowo-usługowego do wysokości nieprzekraczającej wysokości najwyższego domu tj. 10,5 m, skoro mieszkańcom domów okolicznych ograniczono wysokość zabudowy do 10,5 m, co jest jednoznaczna i rażąca dysproporcją i uprzywilejowaniem inwestora (kosztem mieszkańców).		+		+
	ad. 3.11. Uwagi nie uwzględnia się. Ustalenia planu są zgodne z ustaleniami Studium. Teren U znajduje się w strefie AG aktywności gospodarczej i usług oraz strefy usług handlu powyżej 2000m ² powierzchni sprzedaży (o ustalonej dopuszczalnej wysokości 20m dla zabudowy usługowej) oraz strefie MU.1 zabudowy mieszkaniowo - usługowej miejskiej (o ustalonej dopuszczalnej wysokości 20m dla zabudowy usługowej). Teren U jest oddalony od kompleksów zabudowy MN				
	3.12. Podmiot składający uwagę wnosi o zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej na terenie przeznaczonym pod usługi do 50% całej powierzchni		+		+
	ad. 3.12. Uwagi nie uwzględnia się. Ustalenia planu są zgodne z ustaleniami Studium. Teren U znajduje się w strefie AG aktywności gospodarczej i usług oraz strefy usług handlu powyżej 2000m ² powierzchni sprzedaży (o ustalonej minimalnej powierzchni biologicznie czynnej 10%) oraz strefie MU.1 zabudowy mieszkaniowo - usługowej miejskiej (o ustalonej minimalnej powierzchni biologicznie czynnej 10%).				
	3.13. Podmiot składający uwagę wnosi o odsunięcie linii zabudowy planowanego centrum handlowo-usługowego od linii działek, na których położone są domy przy ul. Żyrardowskiej i Józefa Chełmońskiego o 40-60 metrów,		+		+

		inaczej niż w proponowanym planie miejscowym, uzyskując te możliwości poprzez wycofanie linii zabudowy centrum handlowo-usługowego w ramach kompromisu i uwzględnienia interesu obu stron, a nie tylko prywatnego inwestora				
		ad. 3.13. Uwagi nie uwzględnia się. Granica terenu z dopuszczeniem usług handlu powyżej 2000m ² powierzchni sprzedaży oddalona jest od kompleksu budynków przy drodze KD-G ul. Chełmońskiego o prawie 200m, a kilka domów przy ul. Żyrardowskiej aktualnie otoczone jest obiektami handlowymi o znacznej kubaturze.				
		3.14. Podmiot składający uwagę podnosi o braku opracowania ekofizjograficznego		+		+
		ad. 3.14. Uwagi nie uwzględnia się Uwaga bezprzedmiotowa. W pkt 1.6 Prognozy w materiałach wejściowych wymienione jest opracowanie ekofizjograficzne z 2012 r.				
* Wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (tj. Dz.U. z 2019 r. poz. 1781) oraz art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej (tj. Dz.U. z 2019 r. poz. 1429).						

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr 414/2020
Rady Miejskiej w
Grodzisku Mazowieckim
z dnia 25 listopada 2020 r.

Sposób realizacji inwestycji, z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zapisanych w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka B3 – etap V.

Na podstawie art. 20 ust. 1 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy zapisanych w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka B3 – etap V”.

§ 1.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 713 z późn. zm.) stanowią zadania własne gminy.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka B3 – etap V, obejmują:
 - 1) traktowane jako zadania wspólne inwestycje realizowane w lub poza liniami rozgraniczającymi (granicami pasa drogowego) dróg publicznych KD-GP, KD-G prowadzenie robót budowlanych obejmujących infrastrukturę techniczną i zielen;
 - 2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane na wyznaczonym w planie terenie drogi KD-Z;
 - 3) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane na wyznaczonych w planie terenach, w tym prowadzenie robót budowlanych obejmujących rozbudowę infrastruktury technicznej;

§ 2.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to realizacja robót budowlanych obejmujących:
 - 1) gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego;
 - 2) wodociągów i zaopatrzenia w wodę;
 - 3) kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych;
 - 4) utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych;
 - 5) wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych;
 - 6) zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.

2. Infrastruktura techniczna w obszarze planu oraz w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru planu jest już zrealizowana i może w zależności od potrzeb podlegać rozbudowie, przebudowie lub modernizacji.
3. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to: realizacja robót budowlanych obejmujących część drogi KD-Z, w tym realizacja sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i oświetlenia w tej drodze.

§ 3.

Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi, ustaw: Prawo budowlane, o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnym, o gospodarce komunalnej i ochronie środowiska;
- 2) sposób realizacji inwestycji określony w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1219, z późn. zm.), o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu;
- 3) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w przepisach ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 833 z późn. zm.);
- 4) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 2 odbywać się będzie na podstawie umowy zainteresowanych stron.

§ 4.

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

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

§ 5.

1. Zadania z zakresu realizacji robót budowlanych przy drogach gminnych finansowane będą z budżetu gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.
2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t. j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1437 z późn. zm.) na podstawie wieloletnich programów inwestycyjnych.

3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie przepisów ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 833 z późn. zm.).

Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr 414/2020
Rady Miejskiej w Grodzisku
Mazowieckim
z dnia 25 listopada 2020 r.

GML http://pobierz.grodzisk.pl/www/plan2/gml/91_GML_Jednostka_B3_e5_414_2020.xml

Dane przestrzenne tworzone dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka B3 - Etap V

W związku z art. 67a, 67c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293, z późn. zm.) zbiór uwzględniający zakres informacyjny, strukturę, format i rozdzielczość przestrzenną danych gromadzonych w zbiorach oraz zakres informacyjny i strukturę metadanych infrastruktury informacji przestrzennej w zakresie zagospodarowania przestrzennego dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka B3 - Etap V zostanie umieszczony na Biuletynie Informacji Publicznej gminy Grodzisk Mazowiecki w zakładce Planowanie przestrzenne.

Dane przestrzenne składają się z danych istniejących na dzień uchwalenia planu. W momencie pojawienia się nowych informacji zostaną one zaktualizowane.