



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 31 grudnia 2020 r.

Poz. 13578

UCHWAŁA NR 412/2020 RADY MIEJSKIEJ W GRODZISKU MAZOWIECKIM

z dnia 25 listopada 2020 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kozerki w rejonie ul. Merkurego w gminie Grodzisk Mazowiecki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. 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.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293, z późn. zm.²⁾) oraz uchwały Nr 361/2016 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 23 maja 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kozerki w rejonie ul. Merkurego w gminie Grodzisk Mazowiecki, 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 wsi Kozerki w rejonie ul. Merkurego w gminie Grodzisk Mazowiecki”, zwany dalej planem, obejmujący obszar, którego granice wyznacza się na rysunku planu sporządzonym w skali 1: 1 000, a które przebiegają po:

- 1) **od północy** – zaczynając od punktu stanowiącego północno-zachodni narożnik działki ew. nr 13, południową granicą działki ew. nr 12/3 do punktu stanowiącego północno-zachodni narożnik działki ew. nr 17/2 i dalej zachodnią i południową granicą działki ew. nr 17/2 do punktu stanowiącego jej południowo-wschodni narożnik;
- 2) **od wschodu** – zaczynając od punktu stanowiącego południowo-wschodni narożnik działki ew. nr 17/2, dalej zachodnią granicą działek ew. nr 20/3 i 20/1 (dawniej działki nr ew. 20), następnie na przedłużeniu tej granicy dz. nr ew. 20/1 przez działki ew. nr 44/4, 44/21 i 44/17 (dawniej działkę nr ew. 44) do punktu na południowej granicy działki ew. nr 44/17;
- 3) **od południa** – zaczynając od punktu na południowej granicy działki ew. nr 44/17 południową granicą tej działki ew. nr 44/17 (dawnej działki nr ew. 44), w kierunku południowo-zachodnim kolejno: południową granicą działek ew. nr 44/21, 44/18, 44/21, 44/19, 44/21, 44/20, ponownie 44/21 (dawnej działki nr ew. 44) do punktu, stanowiącego południowo-zachodni narożnik tej działki ew. nr 44/21;

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

4) **od zachodu** – zaczynając od punktu stanowiącego południowo-zachodni narożnik działki ew. nr 44/21 zachodnią granicą gminy Grodzisk Mazowiecki, do punktu stanowiącego północno-zachodni narożnik działki ew. nr 13.

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;
- 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) rowy do przełożenia lub skanalizowania;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) granice strefy ochrony konserwatorskiej – zabytek archeologiczny;
- 7) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem wyróżniający go spośród innych terenów lub tylko symbolem literowym.

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

- 1) granica terenu zamkniętego;
- 2) granica strefy ograniczeń w zainwestowaniu od obszaru kolejowego;
- 3) granica zasięgu potencjalnego oddziaływania komunikacji kolejowej.

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 i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) 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;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 14) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 15) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 16) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 17) granice terenów zamkniętych i granice stref ochronnych terenów zamkniętych.

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

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

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

§ 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 połączeń dachowych, których kąt nachylenia nie jest większy niż 12°, przy czym dla elementów połączeń dachowych takich jak świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki;
- 2) **dojeździe** - 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 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) parterowych portierni, obiektów małej architektury, obiektów do czasowego gromadzenia odpadów stałych o powierzchni nie większej niż 5 m², infrastruktury technicznej,
 - e) miejsc do parkowania, dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu;
 - f) ustalenia lit. a-c nie dotyczą nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony rowów WR;
- 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 100 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 urzędnictwo służące działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych, a w szczególności: handel detaliczny, usługi hotelarskie, administracji, biura i pośrednictwo finansowe, usługi poczty i telekomunikacji, usługi zdrowia, usługi gastronomii, usługi turystyki i rekreacji, usługi kultury, w tym: wystawy, ekspozycje, pracownie artystyczne, drobne usługi rzemieślnicze takie jak: usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze, krawieckie, fotograficzne, zegarmistrzowskie oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku i naprawy serwisowe (usługi w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych), usługi kurierskie, usługi logistyczne, stacje paliw, magazyny, z wykluczeniem lokowania składowisk opału i odpadów, złomowisk oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m²;
- 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 zblźnianej** – należy przez to rozumieć budynki mieszkalne, gospodarcze lub usługowe usytuowane wzdłuż wspólnej granicy sąsiednich działek budowlanych,
- 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.

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) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług – oznaczony na rysunku planu symbolem **MN-U**;
- 2) tereny usług – oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;
- 3) teren wód powierzchniowych – oznaczony na rysunku planu symbolem **WS**;
- 4) tereny wód – rowów – oznaczone na rysunku planu symbolem **WR**;
- 5) teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego – oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-GP**;
- 6) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej – oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-Z**;
- 7) tereny ciągów pieszo-jezdných – oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-PJ**.

2. Terenami inwestycji celu publicznego są tereny dróg publicznych klas: głównej ruchu przyspieszonego **KD-GP** i zbiorczych **KD-Z** oraz tereny ciągów pieszo-jezdných **KD-PJ**.

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 terenów i granic pasa drogowego dróg publicznych klasy zbiorczej **KD-Z** oraz terenów ciągów pieszo-jezdných **KD-PJ** jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

4. Określa się: wspólne linie rozgraniczające terenów i granic pasa drogowego drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego **KD-GP** jako granice terenu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

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

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

- 1) ustala się kształtowanie zabudowy z uwzględnieniem charakterystycznych cech krajobrazu rejonu opracowania, poprzez stosowanie rodzaju i skali zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy określonych w ustaleniach szczegółowych oraz utrzymanie i ochronę podstawowych elementów rozplanowania i kompozycji przestrzennej obszaru, w tym nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) nakazuje się stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność do budynków i terenów dla osób z niepełnosprawnościami;
- 3) 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 istniejących budynków zlokalizowanych poza wyznaczonymi liniami zabudowy. Dopuszcza się roboty budowlane i remonty, nadbudowę, przebudowę, rozbudowę (nieobjęłą powiększenia powierzchni zabudowy tej części istniejącej budynków, która usytuowana jest w pasie terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi, a linią zabudowy). W przypadku wymiany budynków należy uwzględnić linie zabudowy,

- d) dopuszcza się, uwzględniając przepisy odrębne oraz wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy, sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy sąsiedniej działki budowlanej dla zabudowy zbliżniaczonej 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;
- 4) 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;
- 5) 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;
- 6) 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;
- 7) 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, brązowego, niebieskiego, granatu oraz dachów spośród kolorów: grafitowego, brązowego, czerwonego, zielonego i granatu; 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, nieprzekraczających 10% powierzchni danej elewacji,
 - b) ustalenia lit. a nie dotyczą materiałów elewacyjnych i pokryć dachowych w kolorach dla nich naturalnych, w szczególności: aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, drewna, betonu, ceramiki, kamienia,
 - c) dopuszcza się kolorystykę stanowiącą logo inwestycji lub inwestora na powierzchni nie przekraczającej 10% powierzchni elewacji,
 - d) zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin typu siding, płytek glazury lub blachy falistej,
 - e) dopuszcza się przeszklenia elewacji budynku,
 - f) dopuszcza się inne kolory dla stolarki okiennej i drzwiowej,
 - g) nakazuje się ujednolicenie (zharmonizowanie) kolorystyki pokryć dachów stromych (powyżej 12°) budynków:
 - zlokalizowanych na jednej nieruchomości,
 - przylegających do siebie ścianami w istniejącej zabudowie zbliżniaczonej;
- 8) określa się geometrię dachów:
- a) ustala się dachy dwuspadowe lub wielospadowe: o nachyleniu do 42° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych, z dopuszczeniem dachów płaskich do 12°,
 - b) przy rozbudowie i nadbudowie istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii dachu w przypadku gdy forma i geometria dachu istniejącej zabudowy jest inna niż ustalona planem,
 - c) dopuszcza się stosowanie rozwiązań niestandardowych, jak kopuły i dachy sferyczne dla obiektów usług, magazynów;

- 9) wyznacza się układ przestrzeni publicznych, w skład którego wchodzi teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego KD-GP, tereny dróg publicznych klasy zbiorczej KD-Z oraz tereny ciągów pieszo-jezdných KD-PJ;
- 10) w przestrzeniach publicznych:
- a) z uwzględnieniem ustaleń dla terenów dopuszcza się obiekty małej architektury i urządzenia infrastruktury technicznej, pod warunkiem, że ich lokalizacja nie będzie powodować utrudnień w komunikacji pieszej i rowerowej oraz powodować ograniczenia widoczności na skrzyżowaniach i przesłaniania znaków i sygnalizatorów drogowych,
 - b) należy stosować rozwiązania przestrzenne, architektoniczne i techniczne zapewniające dostępność terenów, budynków i urządzeń dla osób o ograniczonej mobilności, w tym osób z niepełnosprawnościami oraz rodziców z wózkami dziecięcymi;
- 11) ustala się następujące zasady i warunki sytuowania ogrodzeń (w przestrzeniach publicznych):
- a) dopuszcza się realizację ogrodzeń wzdłuż północnej linii rozgraniczającej dróg KD-Z (w granicy pasa drogowego) oraz wzdłuż północnej linii rozgraniczającej ciągów pieszo-jezdných KD-PJ 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) dopuszcza się ogrodzenia o maksymalnej wysokości 2,2 m nad poziom terenu (z wyjątkiem bram i furtek), ażurowe, co najmniej w 50% (wszystkie przęsła oraz powierzchnie furtek i bram), stosowanie fundamentów punktowych lub podmurówek niewystających ponad powierzchnię terenu lub cokoły pełne maksymalnie do wysokości 0,6 m nad poziom terenu i z tunelami ekologicznymi,
 - e) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych (z wyjątkiem elementów słupów i cokołów);
- 12) ustala się następujące zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury (w przestrzeniach publicznych):
- a) jako obiekty małej architektury dopuszcza się w szczególności: pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, miejsca lub obudowy na pojemniki na śmieci,
 - b) realizacja obiektów małej architektury z uwzględnieniem określonego w planie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej,
 - c) ustala się zakaz sytuowania obiektów małej architektury wzdłuż wspólnych linii rozgraniczających (granic pasa drogowego) drogi KD-GP i dróg KD-Z;
- 13) ustala się następujące zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych (w przestrzeniach publicznych):
- a) nie dopuszcza się nośników reklamy i znaków informacyjno-plastycznych:
 - o ekspozycji dynamicznej,
 - na wspólnej linii rozgraniczającej (na granicy pasa drogowego) dróg KD-GP, KD-Z i ciągów pieszo-jezdných KD-PJ oraz pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg KD-GP i KD-Z (pomiędzy granicami pasa drogowego),
 - b) dopuszcza się realizację nośników reklamy i znaków informacyjno-plastycznych wzdłuż północnej linii rozgraniczającej drogi 1KD-Z, 2KD-Z i ciągów pieszo-jezdných 1KD-PJ, 2KD-PJ,
 - c) dopuszcza się umieszczanie reklam w formie szyldów: na elewacjach budynków,
 - d) dopuszcza się tablice wolnostojące do 15 m wysokości,
 - e) łączna powierzchnia szyldów na elewacji nie może przekraczać 10% powierzchni elewacji,
 - f) łączna powierzchnia informacyjna w ramach działki budowlanej nie może przekraczać 9 m².

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

- 1) w celu ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, 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-Z, dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych, urządzeń wodno-kanalizacyjnych i sieci infrastruktury telekomunikacyjnej, gazowej i elektroenergetycznej oraz stacji paliw w terenach U, a także określonego w planie przeznaczenia podstawowego, towarzyszącego lub dopuszczalnego;
- 4) ustala się ochronę przed poważnymi awariami poprzez zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska oraz zakaz 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 drogi: KD-GP (50 m od linii rozgraniczającej drogi). W strefie oddziaływania 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 od dróg KD-Z oraz ciągów pieszo-jezdnych KD-PJ znajdujących się w obszarze planu, pomiędzy skrajną krawędzią jezdni, a ustaloną w planie linią zabudowy;
- 10) określa się na rysunku planu zasięg potencjalnego oddziaływania akustycznego komunikacji kolejowej oraz:
 - a) w zależności od przeznaczenia budynku, w celu zapewnienia właściwego klimatu akustycznego wewnątrz pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, nakazuje się stosowanie rozwiązań projektowych i technicznych takich jak: odpowiednie ukształtowanie elewacji, ściany kurtynowe, stolarkę o podwyższonej izolacyjności lub poprzez odpowiednie rozplanowanie funkcji pomieszczeń,
 - b) zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej oraz szpitali;
- 11) 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;
- 12) na każdej działce budowlanej ustala się zachowanie minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z jej przeznaczeniem w planie;
 - 13) 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;
 - 14) 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;
 - 15) ustala się zasadę objęcia, docelowo obszaru planu zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych wytwarzanych przez użytkowników wszystkich obiektów w obszarze planu oraz dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych do środowiska w sposób określony w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego.

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

- 1) ustala się ochronę zabytku archeologicznego stanowiska archeologicznego nr ew. AZP 60-62/10 (w terenie 1 U) w formie strefy ochrony konserwatorskiej w granicach zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 2) na terenie położonym w granicach strefy ustala się obowiązek zachowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczących postępowania z zabytkami w procesie budowlanym.

§ 10. Obowiązują szczegółowe zasady i warunki 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) zakazuje się realizacji domów weselnych, składowisk opału i odpadów, złomowisk;
- 2) wyznacza się rowy melioracyjne do przełożenia lub skanalizowania z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego oraz ustala się:
 - a) dla skanalizowanych odcinków rowów oznaczonych na rysunku planu specjalnym symbolem ustala się odsunięcie zabudowy (budynków) 3 m od granicy takich rowów,
 - b) dopuszcza się przełożenie skanalizowanych rowów lub otwartych rowów odpowiednio w pasy terenu pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą tereny lub wzdłuż granic terenu 1U a terenów 2U i MN-U z zachowaniem połączenia z systemem rowów poza obszarem planu,

- c) do czasu przesunięcia rowów ustala się odsunięcie zabudowy (dla budynków) od oznaczonej na rysunku planu granicy tych rowów, na odległość 3 m,
 - d) dopuszcza się zastąpienie rowów drenażem opaskowym z zastrzeżeniem zachowania połączenia z systemem rowów poza obszarem planu,
 - e) dopuszcza się skanalizowanie odcinków rowów przecinających drogi KD-GP i KD-Z oraz ciągi pieszojezdne KD-PJ;
- 3) wyznacza się tereny rowów otwartych WR oraz ustala się:
- a) zachowanie rowów otwartych jako terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem WR,
 - b) zgodnie z rysunkiem planu, odpowiednio na terenie 1U, nieprzekraczalne linie zabudowy (dla budynków) w odległości: od 5 m do 10 m od granicy melioracyjnego rowu otwartego 1 WR oraz 15 m od granicy melioracyjnych rowów otwartych 2 WR, 3 WR i 4 WR,
 - c) ustalenia lit. b z uwzględnieniem ustaleń § 4 ust. 1 pkt 4 lit. f;
- 4) oznacza się granicę terenu zamkniętego tożsamą z północną granicą obszaru planu oraz granicę strefy ograniczeń w zainwestowaniu od obszaru kolejowego oraz ustala się:
- a) sytuowanie budowli, budynków, w sąsiedztwie terenu kolejowego wyłącznie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego (10 m od granicy terenów kolejowych nie mniej niż 20 m od osi skrajnego toru),
 - b) sytuowanie drzew i krzewów oraz wykonywanie robót ziemnych z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego.

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

- 1) ustala się zaopatrzenie terenu, przeznaczonego w planie na cele zabudowy, w infrastrukturę techniczną w ramach istniejących i rozbudowanych zbiorowych systemów uzbrojenia w:
 - a) sieć wodociągową,
 - b) sieci kanalizacji,
 - c) sieć gazową,
 - d) sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
 - e) zaopatrzenia w ciepło, z dopuszczeniem stosowania rozwiązań indywidualnych,
 - f) sieci telekomunikacyjne telefoniczne;
- 2) w stosunku do urządzeń nadziemnych i podziemnych infrastruktury technicznej, ustala się:
 - a) zachowanie z możliwością rozbudowy, modernizacji i przebudowy, w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem,
 - b) dopuszczenie likwidacji z uwagi na stan techniczny lub zaniechanie eksploatacji,
 - c) lokalizowanie infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod drogi, z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych,
 - d) ustala się 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, z zachowaniem wzajemnych odległości wynikających z przepisów odrębnych, w tym z zakresu dróg publicznych,
 - e) dopuszczenie lokalizowania infrastruktury technicznej poza terenami dróg, w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą terenu,
 - f) projektowanie infrastruktury technicznej z uwzględnieniem docelowych parametrów technicznych umożliwiających obsługę przewidywanych użytkowników,

g) ustala się maksymalną wysokość obiektów infrastruktury technicznej – 12 m, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej.

2. W zakresie obsługi infrastruktury techniczną, ustala się:

1) zaopatrzenie w wodę:

a) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo-gospodarczych i ochrony przeciwpożarowej z istniejącej i rozbudowywanej sieci wodociągowej, zasilanej siecią wodociagową o średnicy nie mniejszej niż 100 mm zlokalizowanej na terenie dróg poza obszarem planu zasilanej magistralą wodociagową (poza obszarem planu),

b) zakaz realizacji nowych indywidualnych ujęć wody z wyjątkiem ujęć na cele przeciwpożarowe,

c) zgodnie z przepisami odrębnymi zaopatrzenie na cele przeciwpożarowe winno uwzględniać hydranty nadziemne lub w wyjątkowych przypadkach podziemne oraz ich odpowiednie parametry. Zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe z ujęć na działkach budowlanych lub z sieci wodociągowej;

2) odprowadzanie ścieków bytowych:

a) odprowadzenie ścieków bytowych do istniejącego i rozbudowywanego systemu kanalizacji sanitarnej do przewodów o średnicy nie mniejszej niż 200 mm lokalizowanych na terenie dróg poza obszarem planu, dalej do przewodu zbiorczego (poza obszarem planu) i dalej do oczyszczalni ścieków w Chrzanowie (poza obszarem planu),

b) dopuszczenie kanalizacji ciśnieniowej o średnicy nie mniejszej niż 40 mm,

c) dopuszczenie odprowadzenia ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych i wywóz do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków w Chrzanowie (poza obszarem planu),

d) dopuszczenie sytuowania lokalnych urządzeń zbiornikowo - tłocznych (pompowni);

3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:

a) ustala się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych na teren nieutwardzony (do ziemi) w granicach działki budowlanej lub bezpośrednio do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, przy czym dopuszcza się możliwość realizacji zbiorników retencyjnych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstawania, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej,

b) do czasu skanalizowania terenu dopuszcza się odwodnienie dróg poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne (np. rowy infiltracyjne, rowy retencyjno-infiltracyjne, rowy odwadniające), drenaż lub deszczowe studnie chłonne, po uprzednim oczyszczeniu zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego,

c) zakazuje się odprowadzania wód opadowych, wód drenażowych i odwodnieniowych do sieci kanalizacji ścieków sanitarnych lub komunalnych oraz na jezdnie dróg,

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

e) ustala się prowadzenie otwartych rowów melioracyjnych zgodnie z rysunkiem planu,

f) dopuszcza się odprowadzenie do rowów wód opadowych i roztopowych z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego,

g) nakazuje się utwardzenie i skanalizowanie 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,

h) dopuszcza się wykorzystanie 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 i projektowanej, kablowej lub napowietrznej z istniejących stacji transformatorowych w obszarze planu lub poza obszarem planu,

- b) zakazuje się realizacji instalacji wykorzystujących energię wiatru;
- 5) zaopatrzenie w gaz przewodowy:
- a) zasilanie z istniejącej i rozbudowywanej sieci gazowej średniego ciśnienia w ulicach w obszarze planu, przewodami o średnicy, co najmniej 32 mm, zasilanej z gazociągu wysokiego ciśnienia Ø 400 mm (poza obszarem planu) ze stacji redukcyjno - pomiarowej I^o stopnia Grodzisk Mazowiecki (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 indywidualnych źródeł ciepła, z zastosowaniem technologii i paliw ekologicznych, w szczególności: gazu przewodowego lub bezprzewodowego, energii elektrycznej, oleju opałowego o niskiej zawartości siarki (do 0,3%) oraz pochodzących z odnawialnych źródeł energii (z wyjątkiem odnawialnych źródeł energii wykorzystujących w procesie przetwarzania 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, w tym dopuszczenie realizacji mikroinstalacji o mocy zgodnej z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło siecią cieplną zasilaną z kotłowni zlokalizowanych poza obszarem planu;
- 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 ustala się:

- 1) zachowanie wyznaczonych na rysunku planu, określonych liniami rozgraniczającymi (granicami pasa drogowego) korytarzy przeznaczonych pod komunikację kołową;
- 2) podstawowy układ drogowy służący powiązaniom zewnętrznym i wewnętrznym obszaru objętego planem, poprzez wydzielone liniami rozgraniczającymi (granicami pasa drogowego) drogi publiczne: drogę publiczną klasy głównej ruchu przyspieszonego KD-GP – ul. gen. G. Orlicz-Dreszera położoną w części w obszarze planu oraz poprzez drogi publiczne klasy zbiorczej 1KD-Z oraz 2 KD-Z ul. Merkurego położone w obszarze planu;
- 3) dla istniejącej zabudowy do czasu realizacji ciągów pieszo-jezdnych KD-PJ wzdłuż drogi KD-GP dopuszcza się zachowanie obsługi z drogi publicznej KD-GP zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 4) ustala się podstawowy układ komunikacji pieszej obejmujący chodnik jednostronny lub dwustronny lub ciąg pieszo-rowerowy wydzielony w liniach rozgraniczających dróg KD-Z i ciągów pieszo-jezdnych KD-PJ, 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-Z zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 6) 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;
- 7) 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;
- 8) wyznacza się na rysunku planu korytarz i linie rozgraniczające ciągów pieszo-jezdnych KD-PJ dla funkcji komunikacji kołowej, lokowania sieci infrastruktury technicznej oraz ciągów pieszych i rowerowych;
- 9) 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;
- 10) dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez sięgacze, o których mowa w § 4 ust.1 pkt 10;
- 11) powiązania dróg w obszarze planu poprzez skrzyżowania wyznaczone na rysunku planu;
- 12) 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 granicach dróg wewnętrznych;
 - 3) 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);
 - 4) 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) dla usług handlu do 2000 m² powierzchni sprzedaży – 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni sprzedaży,
 - d) handel ekspozycyjny – 20 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej i 1 miejsce do parkowania na autokar na 1 000 m² powierzchni użytkowej,
 - e) gastronomia – 1 miejsce do parkowania na 4 miejsca konsumenckie,
 - f) hotele – 20 miejsc do parkowania na 100 łóżek, 1 miejsce parkingowe dla 1 autokaru na 100 łóżek oraz 4 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych,
 - g) miejsce obsługi podróżnych – 40 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - h) obiekty biurowo – administracyjne – 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 5 miejsc pracy,
 - i) składy i magazyny- 1 miejsce do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - j) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb;
- 5) na terenach przeznaczonych na realizację drogowych celów publicznych oraz w strefach zamieszkania i strefach ruchu, dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nakazuje się zapewnić miejsca do parkowania zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.
3. Ustala się zapewnienie odpowiednich warunków ochrony przeciwpożarowej, w szczególności dojazdu pożarowego do istniejących i nowoprojektowanych obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

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

1) przeznaczenie terenu:

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

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

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

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) na działce budowlanej dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną w formie budynku wolno stojącego z wbudowanym usługowym lokalem użytkowym lub bez usługowego lokalu użytkowego, garaże i budynki gospodarcze, usługi w oddzielnych budynkach,

- b) 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,
 - c) dla usług w budynkach wolno stojących dopuszcza się usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 500 m²,
 - d) na jednej działce budowlanej ustala się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego lub budynków usługowych albo jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego i budynku usługowego,
 - 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 i i m,
 - 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 3,
 - i) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - maksymalna intensywność zabudowy: 1,1,
 - maksymalna wysokość zabudowy: 12 m, w tym 12 m dla budynków mieszkalnych, 12 m dla budynków usługowych, 6,5 m dla budynków gospodarczych lub garaży,
 - j) kolorystyka elewacji budynków i dachów – odpowiednio według § 7 pkt 7,
 - k) geometria dachów odpowiednio według § 7 pkt 8,
 - l) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1200 m²,
 - m) dla działek budowlanych, które w wyniku podziału dokonanego na cele publiczne (drogi publiczne, ścieżki rowerowe, chodniki, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, tereny sportowe i rekreacyjne, inne tereny publiczne) nie spełniają parametrów minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej, dopuszcza się realizację zabudowy (budowę, rozbudowę, przebudowę, nadbudowę, remonty, zmianę sposobu użytkowania, itp.) pod warunkiem uwzględnienia parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, określonych dla poszczególnych terenów wydzielonych w planie liniami rozgraniczającymi,
 - n) dla urządzeń infrastruktury technicznej powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1 m²,
 - o) nakazuje się realizację miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej, na której sytuowana jest inwestycja odpowiednio według § 13 ust. 2;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem odpowiednio według § 10, w tym:**
- a) minimalna powierzchnia działki – 1 200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m,
 - c) zasady ustalone lit a i b nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej oraz drogi wewnętrzne;

- 5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** w granicy strefy ograniczeń w zainwestowaniu od obszaru kolejowego ustalenia według § 11 pkt 4;
- 6) **zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio według § 12;
- 7) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:** odpowiednio według § 13, w tym:
- obsługa komunikacyjna terenu z przyległej drogi publicznej ul. Merkurego położonej poza obszarem planu oraz z ciągu pieszo-jezdnego 2KD-PJ, położonego w obszarze planu,
 - dopuszcza się dostęp do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne nie określone niniejszym planem, wydzielone na etapie podziału nieruchomości o minimalnej szerokości 8 m lub poprzez sięgacze,
 - 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,
 - realizacja ustaleń planu wymaga uwzględnienia i zaprojektowania odpowiednich dojazdów pożarowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przeciwpożarowej;
- 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%.**

§ 15. Dla terenu usług oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U, ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

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

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

- zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i kształtowania krajobrazu odpowiednio według § 7,
- zasady dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8,
- nie określa się kwalifikacji w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku,
- 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:**

- na działce budowlanej dopuszcza się: zabudowę usługową, magazyny, garaże i budynki gospodarcze,
- lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m²,
- budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane,
- dopuszcza się kondygnacje podziemne,
- 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 3,

- f) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
 - minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - maksymalna intensywność zabudowy: 2,8,
 - maksymalna wysokość zabudowy 20 m, w tym: 20 m dla budynków usług, 12 m dla zachowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 6,5 m dla budynków gospodarczych i garaży, 5 m dla budynków portierni,
- g) obowiązują następujące zasady realizacji portierni:
- ustala się: maksymalną powierzchnię użytkową budynku portierni na 35 m², maksymalną wysokość na 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,
- h) kolorystyka elewacji budynków i dachów – odpowiednio według § 7 pkt 7,
- i) geometria dachów odpowiednio według § 7 pkt 8,
- j) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 2000 m²,
- k) dla urządzeń infrastruktury technicznej powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1 m²,
- l) 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,
- m) nakazuje się realizację miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej, na której sytuowana jest inwestycja odpowiednio według § 13 ust. 2;
- 4) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** na terenie 1U w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – zabytku archeologicznego obowiązują ustalenia § 9;
- 5) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, odpowiednio według § 10, w tym:**
- a) minimalna powierzchnia działki – 2 000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 30 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:**
- a) zakazuje się realizacji składowisk odpadów,
 - b) wzdłuż rowów do przełożenia lub skanalizowania ustalenia według pkt 9 lit. c,
 - c) wzdłuż rowów WR ustalenia według § 11 pkt 3,
 - d) w granicy strefy ograniczeń w zainwestowaniu od obszaru kolejowego ustalenia według § 11 pkt 4;
- 7) **zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio według § 12;

8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji: odpowiednio według § 13, w tym:

- a) obsługa komunikacyjna terenu 1U, odpowiednio: z ciągu pieszo-jezdnego 1KD-PJ z drogi 1KD-Z oraz przyległej drogi KD-GP poprzez wyznaczone skrzyżowanie z drogą 1KD-Z, z ciągu pieszo-jezdnego 2KD-PJ poprzez drogę 2KD-Z do ul. Merkurego i z ul. Merkurego poza obszarem planu,
- b) dopuszcza się dostęp do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne nie określone niniejszym planem, wydzielone na etapie podziału nieruchomości o minimalnej szerokości 8 m 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;

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

- 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 1U parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
- b) do czasu realizacji ciągów pieszo-jezdnych wzdłuż drogi KD-GP dopuszcza się zachowanie obsługi z drogi KD-GP z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych,
- c) do czasu przełożenia lub skanalizowania rowów melioracyjnych ustalenia odpowiednio według § 11 pkt 2;

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

§ 16. Dla terenu usług oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

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

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

- a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i kształtowania krajobrazu 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) lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m²,
- c) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane,

- d) dopuszcza się kondygnacje podziemne,
- e) ustalenia dotyczące zasad lokalizacji oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio według § 7 pkt 3,
- f) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
 - minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - maksymalna intensywność zabudowy: 2,8,
 - maksymalna wysokość zabudowy 20 m, w tym: 20 m dla budynków usług, 6,5 m dla budynków gospodarczych i garaży, 5 m dla budynków portierni,
- g) obowiązują następujące zasady realizacji portierni:
- ustala się: maksymalną powierzchnię użytkową budynku portierni na 35 m², maksymalną wysokość na 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,
- h) kolorystyka elewacji budynków i dachów – odpowiednio według § 7 pkt 7,
- i) geometria dachów odpowiednio według § 7 pkt 8,
- j) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 2000 m²,
- k) dla urządzeń infrastruktury technicznej powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1 m²,
- l) 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,
- m) 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) minimalna powierzchnia działki – 2 000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m,
 - c) zasady ustalone lit a i b nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej oraz drogi wewnętrzne;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- a) zakazuje się realizacji składowisk odpadów,
 - b) wzdłuż rowów do przełożenia lub skanalizowania ustalenia według pkt 8 lit. c;
- 6) zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio według § 12;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:** odpowiednio według § 13, w tym:

- a) obsługa komunikacyjna terenu 2U z ciągu pieszo-jezdnego 2KD-PJ poprzez drogę 2KD-Z do ul. Merkurego,
- b) dopuszcza się dostęp do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne nie określone niniejszym planem, wydzielone na etapie podziału nieruchomości o minimalnej szerokości 8 m 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, w tym:

- 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 istniejącej zabudowy z prawem przebudowy, rozbudowy i wymiany oraz remontu z zachowaniem ustalonych dla terenu 2U parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
- b) do czasu realizacji ciągów pieszo-jezdnych wzdłuż drogi KD-GP dopuszcza się zachowanie obsługi z drogi KD-GP z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych,
- c) do czasu przełożenia lub skanalizowania rowów melioracyjnych ustalenia odpowiednio według § 11 pkt 2;

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%.

§ 17. Dla terenu wód powierzchniowych oznaczonych na rysunku planu symbolem WS, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe – staw z zielenią urządzoną,
- b) przeznaczenie towarzyszące: zieleń nadbrzeżna, urządzenia wodne,
- c) przeznaczenie dopuszczalne: mostki i przepusty, pomosty – wykorzystanie do celów sportowo-rekreacyjnych, infrastruktura techniczna;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i kształtowania krajobrazu oraz wymagań wynikających z potrzeb ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) ustala się zachowanie istniejącego stawu z dopuszczeniem kształtowania jego linii brzegowej i pogłębianiem oraz ochronę stawu przed zasypywaniem, zanieczyszczaniem, likwidacją lub osuszaniem,
- b) ustala się nakaz zachowania minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 95% powierzchni terenu WS,
- c) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8,
- d) maksymalna wysokość zabudowy 2 m;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: dopuszcza się odprowadzanie oczyszczonych wód opadowych do stawu;

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

5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji: odpowiednio według § 13, w tym: obsługa komunikacyjna terenu poprzez teren 1U z przyległego ciągu pieszo-jezdnego 1KD-PJ z drogi 1KD-Z;

6) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

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%.

§ 18. Dla terenów wód-rowów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1WR, 2WR, 3WR i 4WR**, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: wody – rowy,
- b) przeznaczenie dopuszczalne: mostki i przepusty, pomosty, infrastruktura techniczna,
- c) przeznaczenie towarzyszące: zieleń nadbrzeżna, urządzenia wodne;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i kształtowania krajobrazu oraz wymagań wynikających z potrzeb ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) ustala się zachowanie w formie rowu otwartego,
- b) dopuszcza się przekrycia rowów wyłącznie celem realizacji przejść i przejazdów, z nakazem zachowania ciągłości rowów,
- c) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania krajobrazu odpowiednio według § 7,
- d) zasady ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8,
- e) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 90% powierzchni działki budowlanej,
- f) ustala się maksymalną wysokość zabudowy 2 m;

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

4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji: odpowiednio według § 13, w tym: obsługa komunikacyjna terenów WR poprzez przyległy terenu 1U z ciągu pieszo-jezdnego 1KD-PJ z drogi 1KD-Z;

5) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

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

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

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: droga główna ruchu przyspieszonego (fragment drogi 719 – ul. gen. G. Orlicz-Dreszera),
- 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 ładu przestrzennego i kształtowania krajobrazu oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych oraz ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu 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 w liniach rozgraniczających (w granicy pasa drogowego) zgodnie z rysunkiem planu: zmienny od 19,5 m do 22,3 m,
- d) w obszarze planu część drogi,
- e) przekrój co najmniej 1 x 2 – 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 budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych,
 - h) dopuszcza się obiekty i urządzenia służące komunikacji zbiorowej, takie jak zatoki i przystanki autobusowe,
 - i) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń, obiektów małej architektury oraz tablic i urządzeń reklamowych;
- 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) uwzględnia się zachowanie połączeń rowów skanalizowanych z systemem rowów poza obszarem planu;
- 4) **zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio według § 12;
- 5) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 6) **określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy** o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 1%.

§ 20. Dla terenu drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KD-Z**, ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

- a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy zbiorczej,
- b) przeznaczenie towarzyszące: obiekty służące komunikacji publicznej, chodniki, obiekty i urządzenia bezpieczeństwa ruchu drogowego, zieleń urządzona,
- c) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą, pasy dla ruchu rowerowego lub drogi rowerowe;

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

- a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu odpowiednio według § 8,
- b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 0,1% powierzchni działki budowlanej,
- c) wyznacza się na rysunku planu linie rozgraniczające (granicę pasa drogowego) drogi 1KD-Z i pas terenu o zmiennej szerokości od 10 m do 20,8 m oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających (granic pasa drogowego),
- d) przekrój co najmniej 1 x 2 – jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu,
- e) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi publicznej klasy zbiorczej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
- f) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych,
- g) ustala się zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych pomiędzy liniami rozgraniczającymi tej drogi (pomiędzy granicami pasa drogowego), a dopuszcza się wzdłuż linii rozgraniczających (w granicach pasa drogowego) drogi 1KD-Z i terenu 1U odpowiednio według § 7 pkt 13;
- h) dopuszcza się obiekty małej architektury odpowiednio według § 7 pkt 12,
- i) ogrodzenia – odpowiednio według § 7 pkt 11 lokalizowane wzdłuż północnej linii rozgraniczającej (granicę pasa drogowego) drogi 1KD-Z;

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) uwzględnia się zachowanie połączeń rowów skanalizowanych z systemem rowów poza obszarem planu;

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

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

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

§ 21. Dla terenu drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KD-Z**, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy zbiorczej,
- b) przeznaczenie towarzyszące: obiekty służące komunikacji publicznej, chodniki, obiekty i urządzenia bezpieczeństwa ruchu drogowego, zieleń urządzona,
- c) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą, pasy dla ruchu rowerowego lub drogi rowerowe;

2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego i kształtowania krajobrazu oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych oraz ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu odpowiednio według § 8,
- b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 0,1% powierzchni działki budowlanej,
- c) wyznacza się linie rozgraniczające (granice pasa drogowego) drogi 2KD-Z i pas terenu o zmiennej szerokości od 11 m do 26 m oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających (granice pasa drogowego), zgodnie z rysunkiem planu,
- d) przekrój co najmniej 1 x 2 – jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu,
- e) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi publicznej klasy zbiorczej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
- f) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych,
- g) ustala się zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych pomiędzy liniami rozgraniczającymi tej drogi (pomiędzy granicami pasa drogowego), a dopuszcza się wzdłuż linii rozgraniczających (w granicach pasa drogowego) drogi 2KD-Z i terenu MN-U odpowiednio według § 7 pkt 13,
- h) dopuszcza się obiekty małej architektury odpowiednio według § 7 pkt 12,
- i) ogrodzenia – odpowiednio według § 7 pkt 11 lokalizowane wzdłuż północnej linii rozgraniczającej (granice pasa drogowego) drogi 2KD-Z;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z drogą, z urządzeniami infrastruktury technicznej, z komunikacją pieszą i rowerową, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy,

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

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

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

§ 22. Dla terenów ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KD-PJ i 2KD-PJ**, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: ciąg pieszo-jezdny,
- b) przeznaczenie towarzyszące: chodniki, obiekty i urządzenia bezpieczeństwa ruchu drogowego, zieleń urządzona,
- c) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą, pasy dla ruchu rowerowego lub drogi rowerowe, zatoki postojowe;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i kształtowania krajobrazu oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych oraz ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu odpowiednio według § 8,
- b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 1% powierzchni działki budowlanej,
- c) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - ciąg pieszo-jezdny 1KD-PJ 11 m,
 - ciąg pieszo-jezdny 2KD-PJ zmienna od 11 m do 11,5 m,
- d) przekrój co najmniej 1 x 2 – jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu,
- e) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
- f) komunikacja kołowa i pieszo-rowerowa jako równorzędne,
- g) zjazdy na tereny przyległych działek,
- h) dopuszczalne pasy do parkowania,
- i) ustala się zagospodarowanie terenu zgodnie z zasadami ruchu uspokojonego (jak w strefie o ograniczonej prędkości oraz strefie zamieszkania),
- j) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych,
- k) ogrodzenia wzdłuż północnej linii rozgraniczającej ciągów pieszo-jezdnych 1KD-PJ i 2KD-PJ od strony terenów U, odpowiednio według § 7 pkt 11 z zakazem realizacji ogrodzeń wewnętrznych,
- l) dopuszcza się tablice i urządzenia reklamowe wzdłuż północnej linii rozgraniczającej ciągów pieszo-jezdnych 1KD-PJ i 2KD-PJ, od strony terenów U, odpowiednio według § 11 pkt 13,
- m) dopuszcza się obiekty małej architektury – odpowiednio według § 7 pkt 12,
- n) nakaz zagospodarowania zielenią urządzoną wszystkich powierzchni nie wykorzystanych pod urządzenia drogowe lub urządzenia infrastruktury technicznej;

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 terenach KD-PJ uwzględnia się zachowanie połączeń rowów skanalizowanych z systemem rowów poza obszarem planu;

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

5) ustala się 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%.

Rozdział 4.

Przepisy przejściowe i końcowe

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

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej

Joanna Wróblewska

MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI WSI KOZERKI W REJONIE UL. MERKUREGO W GMINIE GRODZISK MAZOWIECKI

RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000

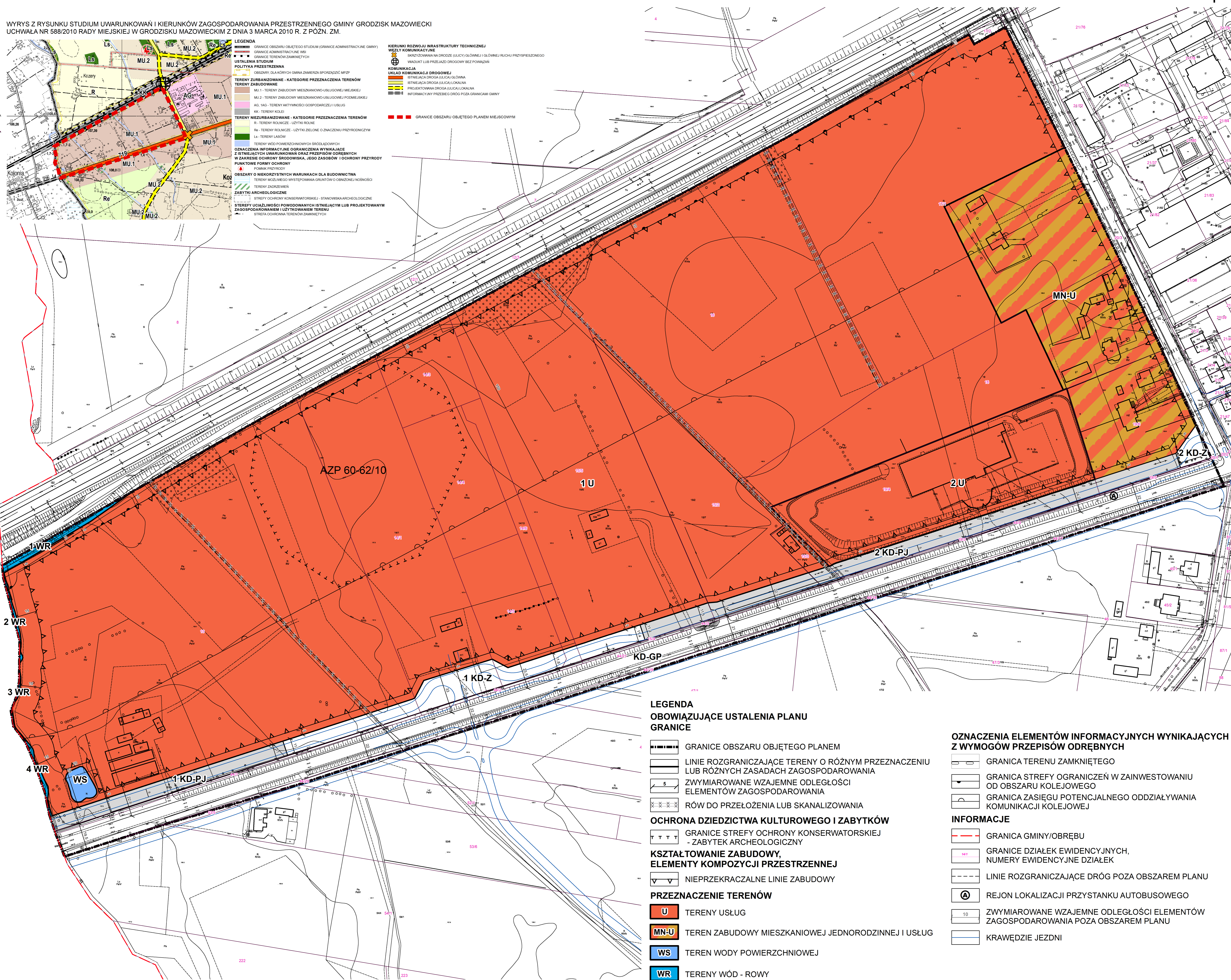
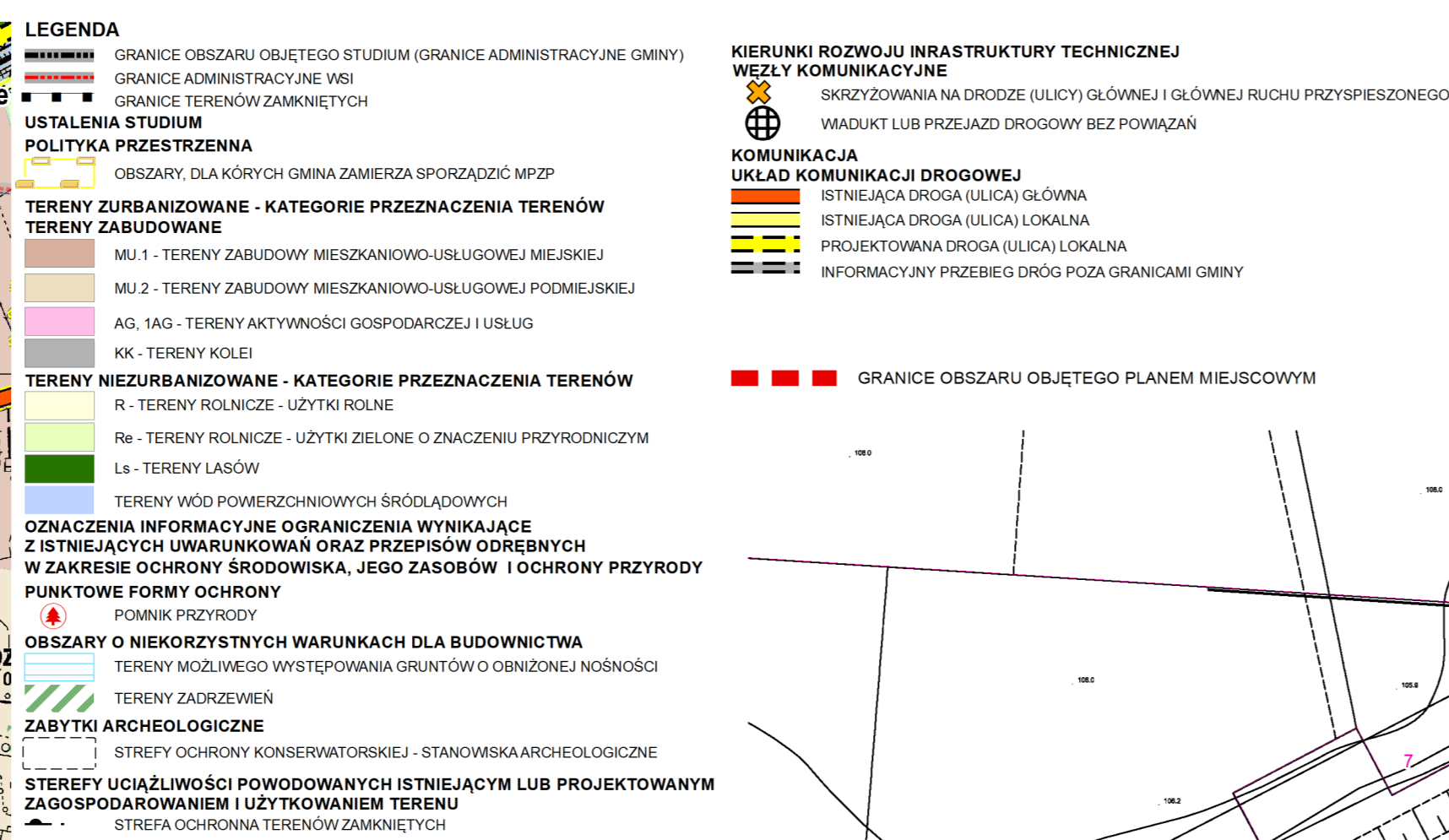
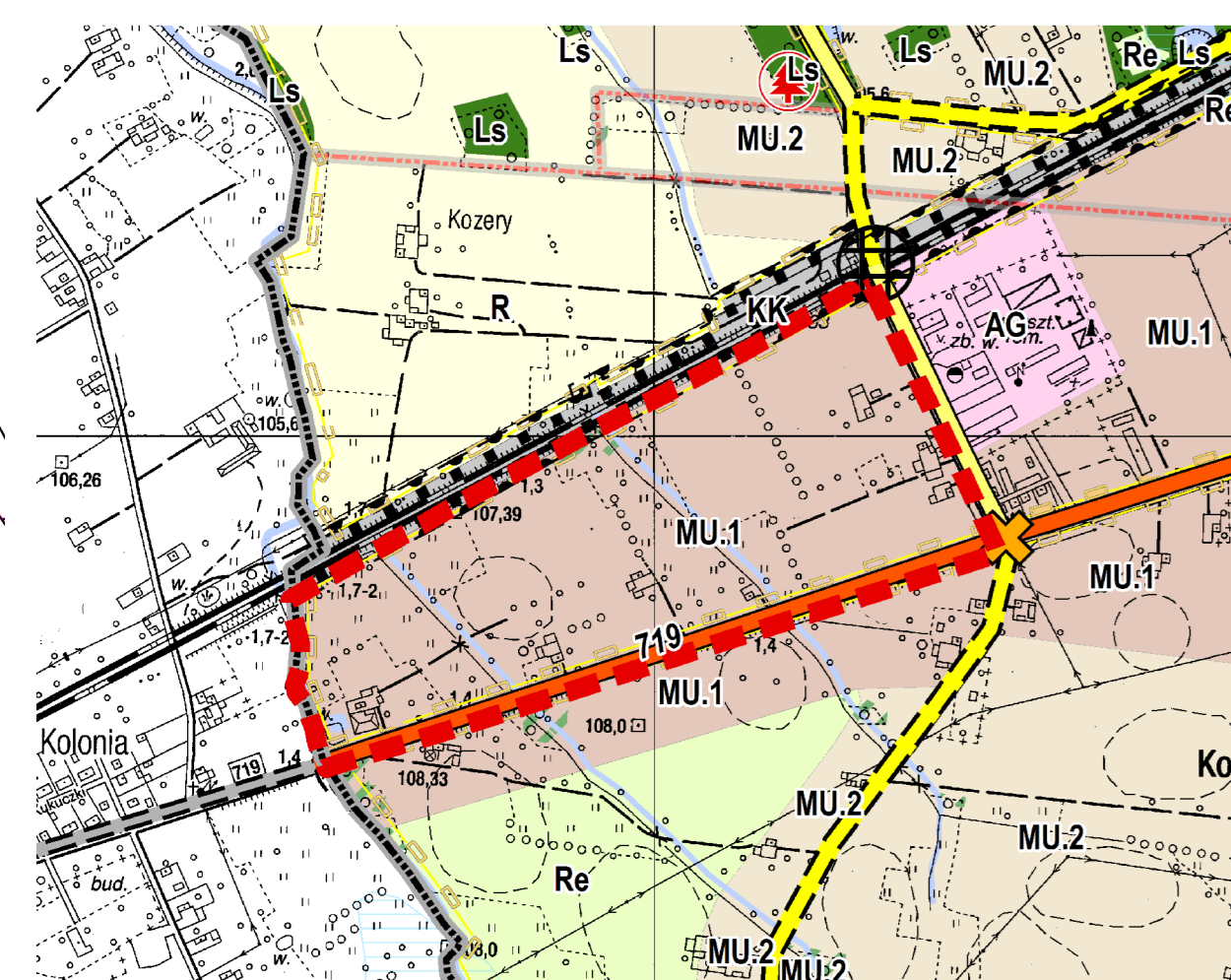
0 25 50 100 Metrów

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR 412/2020
RADY MIEJSKIEJ
W GRODZISKU MAZOWIECKIM
Z DNIA 25 LISTOPADA 2020 R.



1
2
3
4

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



LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

GRANICE

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- ZWYMIAROWANE WZAJEMNE ODLEGŁOŚCI ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA
- RÓW DO PRZEŁOŻENIA LUB SKANALIZOWANIA

OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW

- GRANICE STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ - ZABYTEK ARCHEOLOGICZNY

KSZTAŁTOWANIE ZABUDOWY, ELEMENTY KOMPZYCJI PRZESTRZENNEJ

- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- U - TERENY USŁUG
- MN-U - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUG
- WS - TEREN WODY POWIERZCHNIOWEJ
- WR - TERENY WÓD - ROWY
- KD-GP - TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO
- KD-Z - TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY ZBIORCZEJ
- KD-PJ - TERENY CIĄGÓW PIESZO-JEJZDNYCH

OZNACZENIA ELEMENTÓW INFORMACYJNYCH WYNIKAJĄCYCH Z WYMOGÓW PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- GRANICA TERENU ZAMKNIĘTEGO
- GRANICA STREFY OGRANICZEŃ W ZAINWESTOWANIU OD OBSZARU KOLEJOWEGO
- GRANICA ZASIĘGU POTENCJALNEGO ODDZIAŁYWANIA KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ

INFORMACJE

- GRANICA GMINY/OBRĘBU
- GRANICE DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH, NUMERY EWIDENCYJNE DZIAŁEK
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE DRÓG POZA OBSZAREM PLANU
- REJON LOKALIZACJI PRZYSTANKU AUTOBUSOWEGO
- ZWYMIAROWANE WZAJEMNE ODLEGŁOŚCI ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA POZA OBSZAREM PLANU
- KRAWĘDZIE JEJZDNI

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

Załącznik nr 2
Do uchwały Nr 412/2020
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 wsi Kozerki w rejonie ul. Merkurego w gminie Grodzisk Mazowiecki

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 wsi Kozerki w rejonie ul. Merkurego w gminie Grodzisk Mazowiecki był wyłożony dwukrotnie do publicznego wglądu,
- 2) do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu, po raz pierwszy, w dniach od 6 sierpnia 2020 r. do 27 sierpnia 2020 r. W wyznaczonym terminie zgłaszania uwag, czyli do 11 września 2020 r. jeden podmiot złożył dwie uwagi. Jedna z nich nie została uwzględniona przez Burmistrza Grodziska Mazowieckiego. Dyskusja publiczna odbyła się 24 sierpnia 2020 r.,
- 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. nie złożono uwag. 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 wsi Kozerki w rejonie ul. Merkurego w gminie Grodzisk Mazowiecki”									
1.	28.08.2020 r.	Osoba prawna*	j.n.	dz. ew. 13, 14/1, 15/2, 16, 18, 17/1 obręb Kozerki	1U, 2U, 3U, 5 WR, 6 WR, 7 WR				
		1.1. Wnosi o: zmianę ustaleń planu i dopuszczenie przełożenia rowów oraz likwidację nieprzekraczalnych linii zabudowy od rowów istniejących. Dopuszczenie skanalizowania rowów w uzgodnieniu z zarządcą tej infrastruktury lub organem wydającym decyzję w tym zakresie.					+		+
		ad.1.1. Uwagi nie uwzględnia się w zakresie: nie wprowadza się warunku uzgodnienia z zarządcą rowu, a jedynie ustalenie w brzmieniu: dopuszcza się przełożenie lub skanalizowanie rowów z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego.							
* <i>Wylączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (tj. Dz.U. z 2019 r. poz. 1781) oraz art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej (tj. Dz.U. z 2019 r. poz. 1429).</i>									

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr 412/2020
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 wsi Kozerki w rejonie ul. Merkurego w gminie Grodzisk Mazowiecki.

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 wsi Kozerki w rejonie ul. Merkurego w gminie Grodzisk Mazowiecki”.

§ 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 wsi Kozerki w rejonie ul. Merkurego w gminie Grodzisk Mazowiecki, obejmują:
 - 1) traktowane jako zadania wspólne inwestycje realizowane w lub poza liniami rozgraniczającymi (granicami pasa drogowego) drogi publicznej KD-GP prowadzenie robót budowlanych obejmujących drogi, infrastrukturę techniczną i zieleń;
 - 2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane na wyznaczonym w planie terenie dróg KD-Z i KD-PJ;
 - 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 w części 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 i KD-PJ, w tym realizacja sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i oświetlenia w tych drogach.

§ 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 postępowaniem 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 412/2020
Rady Miejskiej w Grodzisku
Mazowieckim
z dnia 25 listopada 2020 r.

http://pobierz.grodzisk.pl/www/plan2/gml/90_GML_Merkurego_Kozerki_412_2020.xml

Dane przestrzenne tworzone dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kozierki w rejonie ul. Merkurego w gminie Grodzisk Mazowiecki

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 wsi Kozierki w rejonie ul. Merkurego w gminie Grodzisk Mazowiecki 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.