



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI TERENU MIASTA GRODZISK MAZOWIECKI JEDNOSTKA C1 PO POŁUDNIOWEJ STRONIE UL. PIASKOWEJ – OBSZAR II

SPORZĄDZANEGO NA MOCY UCHWAŁY NR 790/2014 RADY MIEJSKIEJ
W GRODZISKU MAZOWIECKIM Z DNIA 13 SIERPNIA 2014 R.,
ZMIENIONĄ UCHWAŁĄ NR 417/2016 RADY MIEJSKIEJ
W GRODZISKU MAZOWIECKIM Z DNIA 28 WRZEŚNIA 2016 R.

Główny projektant:	mgr inż. Renata Laszczka
	mgr inż. Katarzyna Łysyganicz-Francuzik
Urbanistyka:	mgr inż. Natalia Brzostek
	mgr inż. Piotr Jaworski
	mgr inż. Michał Mańkowski
	mgr inż. Monika Popławska (WA-441)
	mgr inż. arch. Bartosz Rosłan (WA-344)
	mgr inż. Adam Wałpuski
	mgr inż. Krzysztof Zgierski (WA-421)
Komunikacja:	mgr Leszek Szczepaniak
Środowisko:	mgr inż. Arch. Kraj. Eliza Gnyś





Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim
z dnia r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka C1 po południowej stronie ul. Piaskowej – obszar II

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. jedn. Dz. U. z 2021 r., poz. 1372 z późn. zm.¹⁾) oraz art. 20 ust. 1 i art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.²⁾) oraz na podstawie Uchwały Nr 790/2014 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 13 sierpnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka C1 po południowej stronie ul. Piaskowej, zmienioną Uchwałą Nr 417/2016 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 28 września 2016 r., stwierdzając brak naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodzisk Mazowiecki” uchwalonego Uchwałą Nr 588/2010 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 3 marca 2010 r. zmienioną: 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
Ustalenia ogólne
§1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka C1 po południowej stronie ul. Piaskowej – obszar II, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar, którego granice przebiegają:
 - 1) od północnego-zachodu: od punktu usytuowanego na południowo-zachodniej granicy działki ew. nr. 41/2 wyznaczonego poprzez przedłużenie północno-zachodniej granicy działki ew. nr. 115 i dalej przez działkę ew. nr 41/2 północno-zachodnią granicą działki ew. nr 115 oraz południowo-zachodnią granicą działki ew. nr 118/2, przez działkę ew. nr 118/2, północnymi granicami działek ew. nr 118/5, 119/5, 119/6, 119/2, 119/3, 119/4, 120/1, 121/1, 121/2, 122/1, 123, 129/1, 129/7, 129/3, 130/3, 130/6, 131/1, 131/2, 132/1, 132/2, 133/1, 133/2, przez działki ew. nr 111/4 i 111/5 z obrębu 62, dalej północno-zachodnimi granicami działek ew. nr 135/1, 136 z obrębu 62 oraz 73, 64/1 z obrębu 63, do punktu stanowiącego północny narożnik działki ew. nr 64/1 z obrębu 63;
 - 2) od północnego-wschodu: zaczynając od północnego narożnika działki ew. nr 64/1, północnymi granicami działek ew. nr 64/1, 67, 78, 79/3, 79/6, 78, 81/1, 102/1, 102/5, 81/7, 81/8 z obrębu 63 do punktu stanowiącego północno-wschodni narożnik działki ew. nr 81/8 z obrębu 63;
 - 3) od wschodu: zaczynając od północno-wschodniego narożnika działki 81/8, dalej w kierunku południowym wschodnimi granicami działek ew. nr 81/8, 81/2, 82/1 i 82/2 z obrębu 63 do punktu stanowiącego południowo-wschodni narożnik działki ew. nr 82/2 z obrębu 63;
 - 4) od południa: zaczynając od południowo-wschodniego narożnika działki ew. nr 82/2 z obrębu 63, dalej południowymi granicami działek ew. nr 82/2 i 91 z obrębu 63, dalej po wschodnich granicach działek ew. nr 149, 164, na przedłużeniu granicy ww. działki ew. nr 164 przez działki ew. nr 88/2 i 88/1 z obrębu 63 oraz działkę ew. nr 1/1 z obrębu 72 do południowej granicy działki ew. nr 1/1 z obrębu 72, następnie po południowej granicy działki ew. nr 1/1 z obrębu 72 do punktu znajdującego się o 25 m przed jej południowo - zachodnim narożnikiem, następnie do

¹ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2021 r. poz. 1834

² zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2021 r. poz. 784, 922



południowo zachodniego narożnika działki ew. nr 2/2, dalej przez działki ew. nr 16/2 i 16/1 prostopadłe do punktu na południowo-zachodniej granicy działki ew. nr 16/2 z obrębem 72;

- 5) od zachodu: zaczynając od punktu wyznaczonego na działce ew. nr 16/2 z obrębem 72, w kierunku północno-zachodnim południowo - zachodnimi granicami obrębów ewidencyjnych nr 72 i 62.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu, sporządzony w skali 1 : 1 000 – stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2;
- 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;
- 4) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych - zapisane w postaci elektronicznej – stanowiące załącznik nr 4.

§2.

1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do granic obszaru objętego planem.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granice obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV do skablowania lub zmiany przebiegu;
 - 6) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów lub tylko symbolem literowym.
3. Wskazuje się oznaczone na rysunku planu elementy informacyjne planu określone na podstawie przepisów odrębnych:
 - 1) granica strefy ograniczeń w zainwestowaniu od obszaru kolejowego;
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 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;
 - 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;



- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 10) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
 - 11) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
 - 12) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
 - 13) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
 - 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
2. Na obszarze, o którym mowa w § 1 ust.1, ze względu na występujące uwarunkowania plan nie określa:
- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

§4.

1. Ilekroć w planie jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – jeżeli z ustaleń szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, należy przez to rozumieć dach lub stropodach o dowolnym układzie połaci dachowych, których kąt nachylenia nie jest większy niż 12°, przy czym dla elementów połaci 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) **małym obiekcie handlowym** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany o funkcji handlowo-usługowej, posiadający maksymalnie jedną kondygnację nadziemną o powierzchni użytkowej do 35 m²;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, przed którą nie mogą być wysunięte budynki; nieprzekraczalnie linie zabudowy nie dotyczą:
 - a) realizacji elementów termomodernizacji dla 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 nadwieszenia dachu, schody zewnętrzne, rampy,
 - d) parterowych portierni,
 - e) obiektów małej architektury,
 - f) infrastruktury technicznej,
 - g) miejsc do parkowania, dojazdów,
 - h) ustalenia lit. a - g nie dotyczą nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony rowów WR;
- 6) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana, nieutwardzona, a także wody powierzchniowe – wyrażoną jako procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej. W szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie



uznaje się zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli nadziemnych i podziemnych;

- 7) **powierzchni użytkowej liczonej dla potrzeb określenia liczby miejsc do parkowania** – należy przez to rozumieć powierzchnie pomieszczeń, na wszystkich kondygnacjach, służących do zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem całego budynku lub jego części (bez pomieszczeń pomocniczych i komunikacji);
- 8) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które zostało ustalone, przy czym funkcja ta musi zajmować, co najmniej 60% powierzchni użytkowej wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 9) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe dopuszczone w planie, przy czym dopuszczona funkcja zabudowy lub sposób zagospodarowania terenu zajmuje nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 10) **przeznaczeniu towarzyszącym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe lub dopuszczalne, wprowadzone lub istniejące jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, które nie zmienia charakteru tego przeznaczenia;
- 11) **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;
- 12) **usługach** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub lokale użytkowe w budynkach o innych funkcjach niż usługowe oraz urządzenia 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 kurierskie, usługi logistyczne, z wykluczeniem domów weselnych, lokowania składowisk opału i odpadów, złomowisk oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m², o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 13) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność, dla której nie jest wymagane sporządzenie oceny oddziaływania na środowisko oraz która nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza działkę budowlaną, na której jest prowadzona, a w przypadku zlokalizowania lokalu usługowego w budynku mieszkalno - usługowym lub mieszkalnym – poza lokalem, w którym jest prowadzona;
- 14) **uciążliwościach** – należy przez to rozumieć emisje będące skutkiem działalności człowieka przekraczające standardy emisyjne, 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;
- 15) **sięgaczu** – należy przez to rozumieć część działki o minimalnej szerokości 5 m i maksymalnej długości 60 m, przez którą odbywa się dostęp do drogi publicznej i nie jest frontem działki;
- 16) **wymianie zabudowy** – należy przez to rozumieć rozbiórkę istniejącego budynku lub obiektu budowlanego i budowę w jego miejsce nowego budynku lub obiektu budowlanego wyłącznie według zasad ustalonych w planie.



2. Inne pojęcia i definicje wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią odpowiednich przepisów odrębnych.

§5.

1. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów:
 - 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług – oznaczony na rysunku planu symbolem **MN-U**;
 - 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług – oznaczony na rysunku planu symbolem **MN/U**;
 - 3) teren wód powierzchniowych – rów – oznaczony na rysunku planu symbolem **WR**;
 - 4) teren drogi publicznej klasy zbiorczej – oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-Z**;
 - 5) teren drogi publicznej klasy dojazdowej – oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-D**;
 - 6) teren ciągu pieszo - jezdni – oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-PJ**;
 - 7) teren drogi wewnętrznej – oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**.
2. Terenami inwestycji celu publicznego są tereny: droga publiczna klasy zbiorczej KD-Z, droga publiczna klasy dojazdowej KD-D, ciąg pieszo-jezdni KD-PJ.
3. Ustala się wspólne linie rozgraniczające terenów i granic pasa drogowego dróg publicznych klasy dojazdowej KD-D jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
4. Ustala się wspólne linie rozgraniczające terenów i granic pasów drogowych dróg publicznych klasy zbiorczej KD-Z jako granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.
5. 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. Ustala się uwzględnianie ustaleń ogólnych łącznie z ustaleniami szczegółowymi.

§7.

Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 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) na obszarze planu należy stosować rozwiązania przestrzenne, architektoniczne i techniczne zapewniające dostępność terenów, budynków i urządzeń dla osób o ograniczonej mobilności, w tym osób z niepełnosprawnościami oraz osób z wózkami dziecięcymi i osób starszych;
- 3) określa się zasady lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości:
 - a) ustala się lokalizowanie nowych budynków, z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy i z uwzględnieniem ustaleń § 4 ust. 1 pkt 5;
- 4) dopuszcza się remonty i przebudowę istniejącej zabudowy, której funkcja różni się od przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego ustalonego planem, z zachowaniem wskaźników zagospodarowania terenu ustalonych planem;



- 5) 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;
- 6) ustala się następujące zasady i warunki sytuowania ogrodzeń:
 - a) dopuszcza się miejscowe przesunięcia ogrodzenia w głąb terenu dla ominięcia, w szczególności: drzew, sieci i obiektów infrastruktury technicznej oraz umieszczenia bram i furtek,
 - b) zakazuje się realizacji ogrodzeń pełnych oraz przęseł z prefabrykowanych elementów betonowych,
 - c) dopuszcza się ogrodzenia z metalu, drewna, kamienia, cegły,
 - d) ustala się przęsła ażurowe, o prześwicie minimum 50% powierzchni przęsła,
 - e) ustala się maksymalną wysokość ogrodzenia na 1,8 m od urządzonego poziomu terenu oraz cokolwiek pełny maksymalnie do wysokości 0,6 m nad urządzony poziom terenu,
 - f) ustala się umieszczanie w ogrodzeniach tuneli ekologicznych;
- 7) ustala się następujące zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury:
 - a) jako obiekty małej architektury dopuszcza się, w szczególności: figurki, krzyże, pojemniki z zielenią, murki, ławki, elementy placów zabaw, miejsca lub obudowy na pojemniki na śmieci, trzepaki,
 - b) realizacja obiektów małej architektury z uwzględnieniem określonego w planie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;
- 8) ustala się następujące zasady i warunki sytuowania tablic, urządzeń reklamowych:
 - a) zakazuje się tablic, urządzeń reklamowych o ekspozycji dynamicznej,
 - b) za wyjątkiem reklam remontowo - budowlanych nie dopuszcza się urządzeń reklamowych:
 - w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych i tablic z nazwami ulic lub w sposób utrudniający ich odczytanie,
 - w pasie dzielącym jezdnie i na barierkach oddzielających jezdnie i przystanki,
 - na ażurowych balustradach balkonów i tarasów,
 - c) nie dopuszcza się urządzeń reklamowych instalowanych w sposób ograniczający widoczność z kamer wizyjnych monitoringu miejskiego,
 - d) ustala się minimalne odległości pomiędzy wolnostojącymi tablicami, urządzeniami reklamowymi:
 - co najmniej 30 m od innych wolnostojących urządzeń reklamowych, usytuowanych po tej samej stronie drogi,
 - co najmniej 20 m od znaków drogowych i tablic z nazwami ulic, usytuowanych po tej samej stronie drogi,
 - co najmniej 20 m od skrzyżowań ulic,
 - co najmniej 2,5 m od krawężników jezdni,
 - e) dopuszcza się wolnostojące tablice, urządzenia reklamowe o powierzchni do 9 m²,
 - f) na powierzchni ekspozycyjnej wolnostojącego urządzenia reklamowego dopuszcza się umieszczenie tylko jednej tablicy reklamowej,
 - g) tablica, urządzenie reklamowe nie może być wyższe (mierząc między rzędną terenu, a rzędną najwyższego elementu nośnika) niż dwie szerokości powierzchni ekspozycyjnej,
 - h) w zakresie urządzeń reklamowych na przystankach komunikacji miejskiej:
 - dopuszcza się umieszczanie na wiacie przystanku komunikacji miejskiej urządzeń reklamowych o dwustronnej powierzchni ekspozycji formatu małego, zajmujących nie więcej niż 50% powierzchni całkowitej ścian wiaty,
 - nie dopuszcza się nośników reklam na dachu wiaty,
 - i) w zakresie tablic, urządzeń reklamowych na małych obiektach handlowych:
 - dopuszcza się umieszczanie urządzeń reklamowych o łącznej powierzchni nie większej niż 15% łącznej powierzchni ścian obiektu,



- nie dopuszcza się stosowania urządzeń reklamowych wystających poza obrys ściany o więcej niż 15 cm,
 - nie dopuszcza się umieszczania urządzeń reklamowych na dachu obiektu,
 - maksymalna wysokość szyldu umieszczonego na attyce nie może przekraczać wysokości attyki,
- j) w zakresie tablic, urządzeń reklamowych na innych budynkach i budowlach (nie dotyczy reklam remontowo-budowlanych):
- na ścianach nie dopuszcza się tablic, urządzeń reklamowych przesłaniających okna, detale architektoniczne oraz inne charakterystyczne elementy ściany,
 - na ścianach nie dopuszcza się tablic, urządzeń reklamowych, których płaszczyzna ekspozycyjna osadzona byłaby nierównoległe do płaszczyzny ściany,
 - nie dopuszcza się tablic, urządzeń reklamowych umieszczanych w odległości mniejszej niż 120 cm od oznakowania nazw ulic i numerów policyjnych na tej samej płaszczyźnie ścian budynków,
 - nie dopuszcza się tablic, urządzeń reklamowych, których łączna powierzchnia na danej ścianie przekraczałaby 1/10 powierzchni tej ściany,
- k) w zakresie szyldów ustala się:
- szyldy na budynkach dopuszcza się wyłącznie w obrębie kondygnacji parteru, przy czym łączna powierzchnia tych szyldów na danej ścianie nie może przekraczać wielkości 1/10 powierzchni ściany w obrysie parteru,
 - szyldy umieszczane obok siebie na jednej ścianie powinny mieć w zależności od układu skoordynowaną wysokość lub szerokość,
 - dopuszcza się szyldy semaforowe o powierzchni ekspozycyjnej nie przekraczającej 3,5 m² i wysięgu nie większym niż 120 cm,
 - na każde 20 metrów długości ściany dopuszcza się umieszczenie tylko jednego szyldu semaforowego,
 - na jednym wolnostojącym urządzeniu reklamowym dopuszcza się większą liczbę szyldów pod warunkiem przyjęcia formy mającej cechy wspólne w zakresie materiału, szerokości, wysokości i układu logotypów,
 - markizy należy traktować jak szyldy, z tym, że napisy i grafikę dopuszcza się wyłącznie na lambrekinach;
- 9) ustala się zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych i pokrycia dachów:
- a) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków i stosowanie odcieni elewacji spośród kolorów: białego, szarego, beżowego, kremowego, żółtego i ewentualnie brązowego, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się stosowanie odcieni elewacji spoza wyznaczonych kolorów i przedziałów wyłącznie na fragmentach ścian budynku, takich jak pasy cokołowe, gzymsy oraz inne ozdobne elementy i detale architektoniczne, nie przekraczających 10% powierzchni danej elewacji,
 - c) dopuszcza się stosowanie odcieni elewacji w kolorach charakterystycznych dla logo inwestycji lub inwestora, na powierzchni nie przekraczającej 20% powierzchni danej 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 stosowanie kolorystyki pokrycia dachów spośród kolorów: czarnego grafitowego, brązowego, czerwonego i zielonego;
 - h) dopuszcza się stosowanie na dachach technologii dachów solarnych z zastrzeżeniem lit. g,



- i) nakazuje się ujednolicenie kolorystyki pokryć dachów stromych budynków zlokalizowanych na jednej działce budowlanej,
 - j) ustalenia lit. a oraz g nie dotyczą materiałów elewacyjnych i pokryć dachowych w kolorach dla nich naturalnych, w szczególności aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, drewna, betonu, ceramiki, kamienia;
- 10) ustala się zasady kształtowania geometrii dachów:
- a) ustala się stosowania dachów dwu lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci głównych do 45° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,
 - c) nakazuje się ujednolicenie geometrii dachów budynków w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
 - d) dopuszcza się, przy rozbudowie i nadbudowie istniejącej zabudowy, zachowanie istniejącej geometrii dachu.

§8.

Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustala się, że działalność usługowa nie może powodować przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza, dopuszczalnych norm w zakresie emisji szkodliwych substancji, promieniowania elektromagnetycznego, hałasu, wibracji poza działkę budowlaną, na której jest prowadzona, a w przypadku zlokalizowania lokalu usługowego w budynku mieszkalno-usługowym lub 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 zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska oraz składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych w ilościach większych niż określone przepisami odrębnymi;
- 4) zakazuje się odprowadzania ścieków do ziemi i wód;
- 5) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i wód drenażowych do kanalizacji sanitarnej;
- 6) z powierzchni utwardzonych komunikacji należy zapewnić odpowiednie podczyszczenie wód opadowych i wód drenażowych w urządzeniach osadnikowych z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego;
- 7) określa się zasięg potencjalnego oddziaływania komunikacji kołowej dróg: KD-Z, KD-D, KD-PJ a także dróg wewnętrznych pomiędzy skrajną krawędzią jezdni, a ustaloną w planie linią zabudowy;
- 8) ustala się w zakresie ochrony akustycznej od obszaru komunikacji kolejowej:
 - a) nakazuje się w zależności od przeznaczenia budynku, w celu zapewnienia właściwego klimatu akustycznego wewnątrz pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, 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;
- 9) przyjmuje się odpowiednie rodzaje przeznaczenia dla poszczególnych rodzajów terenów, dla których obowiązują wartości dopuszczalne poziomów hałasu w środowisku określone w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska 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;
- 10) ustala się na każdej działce budowlanej zachowanie minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
- 11) zakazuje się zmian poziomu gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
- 12) 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.

§9.

W zakresie szczegółowych zasad oraz warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

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

§10.

Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) ustala warunki zagospodarowania i użytkowania obiektów wzdłuż linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV do skablowania lub zmiany przebiegu, w granicy pasa technologicznego:
 - a) w pasie technologicznym (strefie potencjalnego oddziaływania promieniowania elektromagnetycznego) po 5 m w każdą stronę licząc od osi napowietrznej linii 15kV obowiązuje zakaz sytuowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz zakaz sadzenia drzew, natomiast realizacja pozostałych obiektów budowlanych, wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii, ustalonych przepisami odrębnymi,
 - b) w pasie technologicznym (strefie potencjalnego oddziaływania promieniowania elektromagnetycznego) po 1 m na każdą stronę licząc od osi skablowanej linii 15kV obowiązuje zakaz sytuowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz zakaz sadzenia drzew, natomiast realizacja pozostałych obiektów budowlanych, wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii, ustalonych w przepisach odrębnych,



- 2) oznacza się granicę strefy ograniczeń w zainwestowaniu od obszaru kolejowego, w której obowiązują ograniczenia w sytuowaniu budynków, budowli, drzew i krzewów oraz ograniczenia w wykonywaniu robót ziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego.

§11.

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
 - 1) zachowuje się oraz wyznacza na rysunku planu, określone liniami rozgraniczającymi (granicami pasa drogowego) korytarze przeznaczone pod komunikację kołową;
 - 2) ustala się podstawowy układ drogowy służący powiązaniom zewnętrznym i wewnętrznym obszaru objętego planem, poprzez wydzielone liniami rozgraniczającymi (granicami pasa drogowego) drogi publiczne: KD-Z ul. Nadarzyńska, 1KD-D ul. Przystankowa, 2KD-D ul. Orląt, 3KD-D ul. Na Laski, 4KD-D ul. Grzybowa, 5KD-D ul. Wiejska, 6KD-D, 7KD-D, 1KD-PJ ul. Bartnicza, 2KD-PJ ul. Łowicka, 3KD-PJ ul. Jeżynowa;
 - 3) ustala się obsługę komunikacyjną od strony dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) ustala się obsługę komunikacyjną od strony wyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych KDW;
 - 5) dopuszcza się dostęp do działek budowlanych poprzez dojazdy o parametrach:
 - a) minimum 8 m szerokości,
 - b) obowiązek zakończenia dojazdów do nieruchomości służących obsłudze więcej niż 4 nieruchomości, placem do zawracania o średnicy nie mniejszej niż 12,5 m,
 - c) w przypadku, gdy istniejące zagospodarowanie trwale uniemożliwia wydzielenie dojazdu do nieruchomości dopuszcza się miejscowe zawężenie dojazdu nie mniej niż do szerokości 5 m;
 - 6) ustala się podstawowy układ komunikacji pieszej obejmujący chodnik jednostronny lub dwustronny lub ciąg pieszo-rowerowy wydzielony w liniach rozgraniczających dróg publicznych KD-Z, KD-D, KD-PJ oraz dróg wewnętrznych KDW;
 - 7) dopuszcza się prowadzenia dróg rowerowych w drogach KD-L i KD-D;
 - 8) w liniach rozgraniczających dróg ustala się zakaz realizacji obiektów nie związanych z drogą, za wyjątkiem infrastruktury technicznej oraz obiektów związanych z robotami budowlanymi.
2. W zakresie zasad parkowania i sposobu realizacji miejsc do parkowania obowiązują ustalenia szczegółowe dla terenów.

§12.

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
 - 1) ustala się zaopatrzenie terenu, przeznaczonego w planie na cele zabudowy, w infrastrukturę techniczną w ramach istniejących i rozbudowanych zbiorowych systemów uzbrojenia w:
 - a) sieć 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;
 - 2) w stosunku do urządzeń nadziemnych i podziemnych infrastruktury technicznej, ustala się:
 - a) zachowanie z możliwością rozbudowy, modernizacji i przebudowy,
 - b) lokalizowanie infrastruktury technicznej w terenach dróg, z zachowaniem przepisów odrębnych,
 - c) dopuszczenie lokalizowania infrastruktury technicznej poza terenami dróg, w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą terenu,



- d) projektowanie infrastruktury technicznej z uwzględnieniem docelowych parametrów technicznych umożliwiających obsługę przewidywanych użytkowników.
- e) ustala się maksymalną wysokość obiektów infrastruktury technicznej – 12 m, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej.
- 3) w stosunku do napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV oznaczonej na rysunku planu ustala się:
 - a) skablowanie lub zmianę przebiegu w okresie nie dłuższym niż 15 lat,
 - b) w przypadku zmiany przebiegu linii 15kV nakazuje się jej prowadzenie w liniach rozgraniczających dróg lub na terenach pomiędzy linią rozgraniczającą dróg, a nieprzekraczalną linią zabudowy,
 - c) dopuszcza się wykonywanie napraw, remontów i prac konserwacyjnych oraz odbudowę, rozbudowę, przebudowę;
- 2. W zakresie obsługi infrastrukturą techniczną, ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w wodę:
 - a) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo - gospodarczych i ochrony przeciwpożarowej z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm, zlokalizowanej na terenie dróg w obszarze planu, zasilanej magistralą wodociągową (poza obszarem planu),
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych, do czasu podłączenia do sieci wodociągowej po jej wybudowaniu,
 - c) zakaz realizacji nowych indywidualnych ujęć wody z wyjątkiem ujęć na cele przeciwpożarowe,
 - d) nakaz uwzględnienia zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych. Zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych; zaopatrzenie na cele przeciwpożarowe winno uwzględniać hydranty nadziemne lub w wyjątkowych przypadkach podziemne oraz ich odpowiednie parametry, w tym parametry przewodów wodociągowych. Zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe z ujęć na działkach budowlanych lub z sieci wodociągowej;
 - 2) odprowadzanie ścieków bytowych:
 - a) odprowadzenie ścieków do istniejącego i rozbudowywanego systemu kanalizacji, sanitarnej do przewodów o średnicy nie mniejszej niż 200 mm lokalizowanych na terenie dróg w obszarze plan, 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) dopuszcza się sytuowanie lokalnych urządzeń zbiornikowo - tłocznych (pompowni);
 - 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
 - a) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg publicznych do sieci kanalizacji deszczowej, rowów lub obiektów małej retencji, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych parkingów powyżej 4 miejsc do parkowania samochodów, do zbiorników retencyjnych, studni chłonnych, do ziemi lub do zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej po ich uprzednim podczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dla pozostałych terenów ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi w granicach działki budowlanej,
 - d) w sytuacji braku możliwości odprowadzania wód opadowych lub roztopowych do ziemi dopuszcza się ich odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej na warunkach określonych w przepisach odrębnych i przy zastosowaniu urządzeń opóźniających ich odpływ do odbiornika,



- e) dopuszcza się odprowadzenie do rowów wód opadowych i roztopowych z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego,
 - f) ustala się zakaz odprowadzania wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji sanitarnej oraz na jezdnie dróg,
 - g) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych w otwartych lub zamkniętych zbiornikach retencyjnych lub w studniach chłonnych, zlokalizowanych w granicach działki budowlanej,
 - h) dopuszcza się na obszarze planu lokalizowanie urządzeń służących odprowadzaniu lub gromadzeniu wód opadowych i roztopowych,
 - i) nakazuje się kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający przed spływem z nich wód opadowych i roztopowych na tereny działek sąsiednich;
- 4) zasilanie w energię elektryczną:
- a) zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, istniejącej i projektowanej, z istniejących stacji transformatorowych w obszarze planu lub poza obszarem planu,
 - b) dopuszczenie zasilania w energię elektryczną przy pomocy urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego, aerothermalną lub geothermalną, o mocy zgodnej z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i ochrony środowiska oraz urządzeń kogeneracji,
 - c) zakazuje się realizacji instalacji wykorzystujących energię wiatru;
- 5) zasilanie w gaz: zasilanie z istniejącej i rozbudowywanej sieci gazowej średniego ciśnienia przewodami o średnicy co najmniej 32 mm, zasilanej z gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy 400 mm (poza obszarem planu) ze stacji redukcyjno - pomiarowej I° stopnia Grodzisk Mazowiecki (poza obszarem planu);
- 6) zaopatrzenie w ciepło:
- a) do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z indywidualnych źródeł ciepła, z zastosowaniem technologii i paliw ekologicznych tj. gazu przewodowego lub bezprzewodowego, energii elektrycznej, oleju opałowego o niskiej zawartości siarki (do 0,3%) oraz pochodzących z odnawialnych źródeł energii (z wyjątkiem urządzeń wykorzystujących energię wiatru): z wykorzystaniem energii słonecznej, z urządzeń kogeneracji lub paliwami ekologicznymi, w tym stałymi (biomasa), których stosowanie jest zgodne przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło siecią ciepłą 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:
ustala się zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne z istniejącej i planowanej sieci telekomunikacyjnej oraz dopuszcza się lokalizowanie 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.

Rozdział 2 Ustalenia szczegółowe dla terenów

§13.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oznaczonych na rysunku planu symbolem, **1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U** ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
 - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi,
 - b) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleni urządzona,
 - c) przeznaczenie dopuszczalne: dojazdy, infrastruktura techniczna;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego** odpowiednio według § 7, w tym pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dopuszcza się budowę, wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę i rozbudowę budynków, dostosowanie ich do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów;
- 3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** odpowiednio według § 8, w tym: kwalifikacja w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku jak dla terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej; w przypadku realizacji na działce wyłącznie funkcji usługowych nie chronionych nie zalicza się ich do terenów, dla których ustala się dopuszczalne poziomy hałasu;
- 4) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - a) ustala się na jednej działce budowlanej jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący lub jeden segment zabudowy bliźniaczej,
 - b) ustala się na jednej działce budowlanej jeden budynek usługowy,
 - c) dopuszcza się realizację lokalu mieszkalnego w budynku usługowym,
 - d) dopuszcza się w budynku mieszkalnym jednorodzinnym usługi, stanowiące nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku mieszkalnego dla usług realizowanych w formie wbudowanego lokalu usługowego, z zastrzeżeniem lit. e,
 - e) zakazuje się realizacji usług handlu, w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, o powierzchni sprzedaży powyżej 50m²,
 - f) dopuszcza się budynki gospodarcze i garaże jako wolnostojące, 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) dopuszcza się nadbudowę, przebudowę, rozbudowę budynków częściowo zlokalizowanych poza wyznaczonymi liniami zabudowy, bez powiększenia powierzchni zabudowy tej części istniejącej budynków, która usytuowana jest w pasie terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi, a linią zabudowy,
 - j) ustala się uwzględnienie linii zabudowy w przypadku wymiany budynków,
 - k) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%,



- minimalna intensywność zabudowy: 0,1,
 - maksymalna intensywność zabudowy: 1,2 dla wszystkich kondygnacji, a 1,0 tylko dla kondygnacji nadziemnych,
 - maksymalna wysokość zabudowy 12 m, przy czym: 12 m dla budynków mieszkalnych i usługowych; 6,5 m dla budynków gospodarczych i garaży,
 - l) kolorystyka obiektów budowlanych i pokrycia dachów – odpowiednio według § 7 pkt 9,
 - m) geometria dachów – odpowiednio według § 7 pkt 10,
 - n) ogrodzenia działek – odpowiednio według § 7 pkt 6,
 - o) obiekty małej architektury – odpowiednio według § 7 pkt 7,
 - p) sytuowanie tablic, urządzeń reklamowych – odpowiednio według § 7 pkt 8,
 - q) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej z usługami lub bez, nie może być mniejsza niż: 900 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej z usługami lub bez, nie może być mniejsza niż: 500 m²,
 - dla zabudowy usługowej nie może być mniejsza niż: 1 000 m²,
 - r) 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,
 - s) nakazuje się realizację miejsc do parkowania według minimalnego wskaźnika określonego na:
 - 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie do 60 m² powierzchni użytkowej mieszkania,
 - 2 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie powyżej 60 m² powierzchni użytkowej mieszkania,
 - 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej dla handlu i usług,
 - dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb,
 - t) ustala się realizację miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie przewidzianej w przepisach odrębnych,
 - u) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w garażach z zachowaniem wjazdu do garażu podziemnego w obrysie budynku;
- 5) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem,** odpowiednio według § 9, w tym:
- a) minimalna powierzchnia działki :
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej z usługami lub bez, nie może być mniejsza niż: 900 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej z usługami lub bez, nie może być mniejsza niż: 500 m²,
 - dla zabudowy usługowej nie może być mniejsza niż: 1 000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 10 m,
 - c) zasady ustalone lit a i b nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej oraz dojazdu;
- 6) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** w terenach 4MN-U i 5MN-U do czasu skablowania lub zmiany przebiegu oznaczonej na rysunku planu istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV do skablowania, lub zmiany przebiegu, ustala się uwzględnienie ograniczeń w inwestowaniu odpowiednio według z § 10 pkt 1;



- 7) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**, odpowiednio według § 11, w tym:
 - a) obsługa komunikacyjna terenów z dróg przyległych: KD-Z – ul. Nadarzyńska, 4KD-D – ul. Grzybowa, 5KD-D – ul. Wiejska, 1KD-PJ – ul. Bartnicza, 2KD-PJ – ul. Łowicka, ulicy Myśliwskiej – poza obszarem planu,
 - b) dopuszcza się dostęp do nieruchomości poprzez dojazdy lub sięgacze;
- 8) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** odpowiednio według §12;
- 9) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**:
 - a) do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu,
 - b) zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z przeznaczeniem terenu, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy,
 - c) w terenach 4MN-U i 5MN-U ustala się skablowanie lub zmianę przebiegu oznaczonej na rysunku planu istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV w okresie nie dłuższym niż 15 lat.
- 10) **stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**, na poziomie 1%.

§14.

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

- 1) **przeznaczenie terenu**:
 - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleni urządzona,
 - c) przeznaczenie dopuszczalne: usługi, dojazdy, infrastruktura techniczna;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego** odpowiednio według § 7, w tym pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dopuszcza się budowę, wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę i rozbudowę budynków, dostosowanie ich do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów;
- 3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** odpowiednio według § 8, w tym: kwalifikacja w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku jak dla terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej; w przypadku realizacji na działce wyłącznie funkcji usługowych nie chronionych nie zalicza się ich do terenów, dla których ustala się dopuszczalne poziomy hałasu;
- 4) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**:
 - a) ustala się na jednej działce budowlanej jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący lub jeden segment zabudowy bliźniaczej,
 - b) dopuszcza się usługi w oddzielnych budynkach, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) zakazuje się realizacji usług handlu w oddzielnych budynkach o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m²,



- d) dopuszcza się w budynku mieszkalnym jednorodzinnym usługi, stanowiące nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku mieszkalnego dla usług realizowanych w formie wbudowanego lokalu usługowego, z zastrzeżeniem lit. e,
- e) zakazuje się realizacji usług handlu, w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, o powierzchni sprzedaży powyżej 50m²,
- f) dopuszcza się budynki gospodarcze i garaże jako wolnostojące, 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) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków zlokalizowanych poza wyznaczonymi liniami zabudowy, bez powiększenia powierzchni zabudowy,
- j) dopuszcza się nadbudowę, przebudowę, rozbudowę budynków częściowo zlokalizowanych poza wyznaczonymi liniami zabudowy, bez powiększenia powierzchni zabudowy tej części istniejącej budynków, która usytuowana jest w pasie terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi, a linią zabudowy,
- k) ustala się uwzględnienie linie zabudowy w przypadku wymiany budynków,
- l) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
 - minimalna intensywność zabudowy: 0,1,
 - maksymalna intensywność zabudowy: 1,2 dla wszystkich kondygnacji, a 1,0 tylko dla kondygnacji nadziemnych,
 - maksymalna wysokość zabudowy 12 m, przy czym: 12 m dla budynków mieszkalnych; 6,5 m dla budynków usługowych, gospodarczych i garaży,
- m) kolorystyka obiektów budowlanych i pokrycia dachów – odpowiednio według § 7 pkt 9,
- n) geometria dachów – odpowiednio według § 7 pkt 10,
- o) ogrodzenia działek – odpowiednio według § 7 pkt 6,
- p) obiekty małej architektury – odpowiednio według § 7 pkt 7,
- q) sytuowanie tablic, urządzeń reklamowych – odpowiednio według § 7 pkt 8 ,
- r) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego nie może być mniejsza niż: 900 m²,
 - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej nie może być mniejsza niż: 500 m²,
- s) 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,
- t) nakazuje się realizację miejsc do parkowania według minimalnego wskaźnika określonego na:
 - 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie do 60 m² powierzchni użytkowej mieszkania,
 - 2 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie powyżej 60 m² powierzchni użytkowej mieszkania,
 - 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej dla handlu i usług,
 - dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb,
- u) ustala się realizację miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie przewidzianej w przepisach odrębnych,
- v) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w garażach z zachowaniem wjazdu do garażu podziemnego w obrysie budynków;



- 5) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem**, odpowiednio według § 9, w tym:
 - a) minimalna powierzchnia działki:
 - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego – 900 m²,
 - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej – 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 10 m,
 - c) zasady ustalone lit a i b nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej oraz dojazdu;
- 6) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
 - a) na terenach 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U w granicy strefy ograniczeń w zainwestowaniu od obszaru kolejowego – ustalenia odpowiednio według § 10 pkt 2,
 - b) na terenie 6MN/U do czasu skablowania lub zmiany przebiegu oznaczonej na rysunku planu istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV do skablowania lub zmiany przebiegu, ustala się uwzględnienie ograniczeń w inwestowaniu odpowiednio według z § 10 pkt 1;
- 7) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** odpowiednio według § 11, w tym:
 - a) obsługa komunikacyjna terenów z dróg przyległych: 1KD-D – ul. Przystankowa, 2KD-D – ul. Orląt, 3KD-D – ul. Na Laski, 4KD-D – ul. Grzybowa, 5KD-D – ul. Wiejska, 6KD-D, 7KD-D, 1KD-PJ – ul. Bartnicza, 3KD-PJ – ul. Jeżynowa, 1KDW, 2KDW,
 - b) dopuszcza się dostęp do nieruchomości poprzez dojazdy lub sięgacze;
- 8) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** odpowiednio według §12;
- 9) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**
 - a) do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu,
 - b) zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z przeznaczeniem terenu, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy,
 - d) w terenie 6MN/U ustala się skablowanie lub zmianę przebiegu oznaczonej na rysunku planu istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV w okresie nie dłuższym niż 15 lat;
- 10) **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 wód powierzchniowych - rowów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1WR, 2WR** znajdujących się w zasięgu strefy zwykłej **WOChK**, ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
 - a) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe – rowy,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia wodne;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego** odpowiednio według § 7, w tym:
 - a) 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,

- b) zakaz realizacji ogrodzeń wewnątrz terenu,
- c) zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych;

3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** odpowiednio według § 8, w tym:

- a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 90% powierzchni działki budowlanej;

4) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**, odpowiednio według § 11, w tym: obsługa komunikacyjna terenów z dróg przyległych: KDZ – ul. Nadarzyńska, 1KD-D – ul. Przystankowa, 2KD-D – ul. Orląt, 4KD-D – ul. Grzybowa, 1KD-PJ – ul. Bartnicza oraz ul. Myśliwskiej – poza obszarem planu, poprzez tereny 2MN/U oraz 3MN-U;

5) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**: odpowiednio według § 12;

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

§15.

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

1) **przeznaczenie terenu**:

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

2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego** odpowiednio według § 7;

3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** odpowiednio według § 8;

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

- a) minimalny udział procentowy powierzchnia biologicznie czynnej – 0,1%,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 3,5 m do 5,5 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
- c) przekrój co najmniej 1x2 – jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu,
- d) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi zbiorczej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
- e) obsługa przylegających terenów w sposób bezpośredni,
- f) zakaz realizacji ogrodzeń wewnątrz terenu drogi,
- g) dopuszcza się obiekty małej architektury odpowiednio według § 7 pkt 7,
- h) zakazuje się umieszczania tablic i urządzeń reklamowych,
- i) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych,
- j) dopuszcza się miejsca do parkowania, ścieżki rowerowe oraz obiekty i urządzenia służące komunikacji zbiorowej, takie jak zatoki i przystanki autobusowe;



- 5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
 - a) do czasu skablowania lub zmiany przebiegu oznaczonej na rysunku planu istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV do skablowania lub zmiany przebiegu, ustala się uwzględnienie ograniczeń w inwestowaniu odpowiednio według z § 10 pkt 1,
 - b) zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z drogą, z urządzeniami infrastruktury technicznej, z komunikacją pieszą i rowerową, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy;
- 6) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** odpowiednio według §12;
- 7) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**
 - a) do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu,
 - b) ustala się skablowanie lub zmianę przebiegu oznaczonej na rysunku planu istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV w okresie nie dłuższym niż 15 lat;
- 8) **stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy** o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 1%.

§16.

Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
 - a) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy dojazdowej,
 - b) przeznaczenie towarzyszące: chodniki, zieleń urządzona, rowy,
 - c) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna nie związana z drogą;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego** odpowiednio według § 7;
- 3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** odpowiednio według § 8;
- 4) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchnia biologicznie czynnej – 0,1%,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - dla drogi 1KD-D ul. Przystankowa od 7 m do 12,5 m oraz poszerzenia w rejonie skrzyżowań i ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi 2KD-D ul. Orląt od 7 m do 11 m oraz poszerzenia w rejonie skrzyżowań i ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi 3KD-D ul. Na Laski 7 m oraz ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi 4KD-D ul. Grzybowa od 9,5m do 10,5m zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi 5KD-D ul. Wiejska od 8 m do 10,5 m oraz ścięcia linii rozgraniczających w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi 6KD-D 8 m oraz poszerzenia w rejonie skrzyżowań i ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi 7KD-D 8 m oraz poszerzenia w rejonie skrzyżowań i ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) przekrój 1 x 2 – jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu,



- e) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla dróg dojazdowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
 - f) obsługa przylegających terenów w sposób bezpośredni,
 - g) zakaz realizacji ogrodzeń wewnątrz terenu drogi,
 - h) dopuszcza się obiekty małej architektury odpowiednio według § 7 pkt 7,
 - i) zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych,
 - j) dopuszcza się miejsca do parkowania,
 - k) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych;
- 5) **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 5KD-D, 6KD-D i 7KD-D do czasu skablowania lub zmiany przebiegu oznaczonej na rysunku planu istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV do skablowania lub zmiany przebiegu, ustala się uwzględnienie ograniczeń w inwestowaniu odpowiednio według z § 10 pkt 1;
- 4) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,** odpowiednio według §12;
- 5) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**
- a) do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu,
 - b) w terenach 5KD-D, 6KD-D i 7KD-D ustala się skablowanie lub zmianę przebiegu oznaczonej na rysunku planu istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV w okresie nie dłuższym niż 15 lat;
- 6) **stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy** o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 1%.

§17.

Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KD-PJ, 2KD-PJ, 3KD-PJ** ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
 - a) przeznaczenie podstawowe: ciąg pieszo-jezdny,
 - b) przeznaczenie towarzyszące: chodniki, miejsca do parkowania,
 - c) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego** odpowiednio według § 7;
- 3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** odpowiednio według § 8;
- 4) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchnia biologicznie czynnej – 0,1%,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - dla drogi 1KD-PJ ul. Bartnicza od 5,5 m do 10 m oraz poszerzenia w rejonie skrzyżowań i ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,



- dla drogi 2KD-PJ ul. Łowicka od 5 m oraz poszerzenia w rejonie skrzyżowań i ściecia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi 3KD-PJ ul. Jeżynowa od 5 m do 6 m oraz poszerzenia w rejonie skrzyżowań i ściecia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) przekrój – jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu,
 - e) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi dojazdowej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy: 6,5 m,
 - g) na terenie KD-PJ dopuszcza się komunikację kołową wyłącznie w zakresie obsługi terenów przyległych,
 - h) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania,
 - i) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych;
- 5) **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;
- 6) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,** odpowiednio według §12;
- 7) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 8) **stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy** o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 1%.

§18.

Dla terenu dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDW, 2KDW** ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
 - a) przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna,
 - b) przeznaczenie towarzyszące: chodniki, miejsca do parkowania,
 - c) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego** odpowiednio według § 7;
- 3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** odpowiednio według § 8;
- 4) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchnia biologicznie czynnej – 0,1%,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - dla drogi 1KDW od 8 m do 10 m oraz poszerzenia w rejonie skrzyżowań i ściecia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi 2KDW 8 m oraz poszerzenia w rejonie skrzyżowań i ściecia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) obsługa przylegających terenów w sposób bezpośredni,
 - e) przekrój – jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu,
 - f) minimalna szerokość pasa ruchu – 1,5 m,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy: 6,5 m,



- h) zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych,
 - i) zakaz realizacji ogrodzeń wewnątrz terenu drogi,
 - j) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych;
- 5) **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;
- 6) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,** odpowiednio według §12;
- 7) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 8) **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 3

Przepisy przejściowe i końcowe

§19.

Z dniem wejścia w życie planu, na obszarze objętym niniejszym planem, tracą moc obowiązującą ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla części terenów miasta Grodzisk Mazowiecki, Jednostka C1, uchwalonego uchwałą Nr 680/2010 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 13 lipca 2010 r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego Nr 159 z dnia 3 września 2010 r. poz. 3961.

§20.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Grodziska Mazowieckiego.

§21.

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