

UCHWAŁA NR 338/2012
RADY MIEJSKIEJ W GRODZISKU MAZOWIECKIM

z dnia 22 maja 2012 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu części wsi Kłudno Stare, części wsi Tłuste oraz części wsi Chlebnia 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 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.¹⁾), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 ze zm.²⁾), uchwały Nr 123/2011 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 25 maja 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu części wsi Kłudno Stare, części wsi Kłudno Nowe, części wsi Tłuste oraz części wsi Chlebnia w Gminie Grodzisk Mazowiecki, uchwały Nr 208/2011 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 26 października 2011 r. w sprawie zmiany uchwały Nr 123/2011 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 25 maja 2011 r., w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu części wsi Kłudno Stare, części wsi Kłudno Nowe, części wsi Tłuste oraz części wsi Chlebnia w Gminie Grodzisk Mazowiecki, po stwierdzeniu, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodzisk Mazowiecki przyjętego uchwałą Nr 588/2010 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 3 marca 2010 r. zmienionym uchwałą Nr 337/2012 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 22 maja 2012 r. Rada Miejska w Grodzisku Mazowieckim uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu części wsi Kłudno Stare, części wsi Tłuste oraz części wsi Chlebnia w Gminie Grodzisk Mazowiecki, zwany dalej w treści niniejszej uchwały planem.

2. Granice obszaru objętego planem wyznacza się na rysunku planu sporządzonym w skali 1:2000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały. Granice te przebiegają następująco:

- 1) od północy: zaczynając od północno – zachodniego narożnika działki ew. nr 63 we wsi Kłudno Stare po północnej granicy drogowej działki ew. nr 63 we wsi Kłudno Stare, dalej po północnej granicy drogowej działki ew. nr 49/1 we wsi Tłuste do północno – wschodniego narożnika działki ew. nr 49/1;
- 2) od wschodu: zaczynając od północno – wschodniego narożnika drogowej działki ew. nr 49/1 we wsi Tłuste w kierunku południowym po wschodniej granicy działki ew. nr 49/1 we wsi Tłuste, północną oraz wschodnią granicą działki ew. nr 58/1, dalej wschodnią granicą działki ew. nr 57/1 i południową granicą działki ew. nr 56/1, następnie wzdłuż wschodniej granicy działki ew. nr 55, następnie wzdłuż wschodniej i południowej granicy działki ew. nr 68/1 (rzeka Mrowna), dalej w kierunku południowym wzdłuż wschodniej i południowo-wschodniej granicy działki ew. nr 73/1 oraz wzdłuż południowo - wschodniej granicy działki ew. nr 70/1 wszystkie we wsi Tłuste, następnie wzdłuż wschodniej granicy działki ew. nr 121/1 we wsi Kłudno Stare;
- 3) od południa: po południowej i wschodniej granicy działki ew. nr 4/2 we wsi Chlebnia, dalej po południowo - wschodniej granicy działki ew. nr 5/1, następnie po południowo - wschodniej i wschodniej granicy działki ew. nr 6/1, następnie po południowej granicy działki ew. nr 38/1, dalej po południowej i wschodniej granicy działki ew. nr 39/1 we wsi Chlebnia do przecięcia z granicą wsi Kłudno Stare, dalej we wsi Kłudno Stare po

¹⁾ zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675 oraz z 2011 r. Nr 21, poz. 113

²⁾ zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2008 r. Nr 123 poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130 poz. 871, Nr 149, poz. 996 i Nr 155 poz. 1043 oraz z 2011 r. Nr 32, poz. 159, Nr 153, poz. 901.

południowej granicy działki ew. nr 112/1 i 111/1, następnie wzdłuż wschodnich granic działek ew. nr 109/1, 108/1, 76/1 i 99/1 we wsi Kłudno Stare, dalej z przejściem prostym przez działki ew. nr 99/2, 113/2 oraz po północnej granicy działki ew. nr 119/4 do północno - wschodniego narożnika tej działki ew. nr 119/4, następnie wzdłuż wschodniej, północnej granicy działki ew. nr 119/4 we wsi Kłudno Stare do przecięcia z granicą rzeki Mrowny na działce ew. nr 121/1, dalej po południowej granicy działki ew. nr 121/1 do przecięcia z narożnikiem działki ew. nr 122/1, następnie po zachodniej i południowej granicy działki ew. nr 122/1 we wsi Kłudno Stare do przecięcia z granicą wsi Tłuste;

- 4) od zachodu: zaczynając od północno – zachodniego narożnika działki ew. nr 63 we wsi Kłudno Stare, na południe po zachodniej granicy obrębu Kłudno Stare wzdłuż zachodnich granic działek ew. nr 63, 64/1, 76/1, 100 i 104 do przecięcia z granicą obrębu Chlebnia na działce ew. nr 4/1, następnie wzdłuż północnej granicy działki ew. nr 4/1 w kierunku zachodnim i wzdłuż północnej granicy drogowej działki ew. nr 1 do przecięcia z zachodnią granicą działki ew. nr 1, dalej po zachodniej granicy drogowej działki ew. nr 1 do północno - zachodniego narożnika drogowej działki ew. nr 2, następnie po północnej granicy drogowej działki ew. nr 2 i drogowej działki ew. nr 215, dalej w kierunku południowym po północno - wschodniej granicy drogowej działki ew. nr 215 do narożnika działki ew. nr 4/2 we wsi Chlebnia.

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

- 1) rysunek planu w skali 1:2000 - 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 - stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu 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) granica strefy ochrony konserwatorskiej otoczenia zabytkowego parku;
- 5) granice stref ochrony konserwatorskiej - stanowiska archeologiczne;
- 6) linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 7) osie kompozycyjne;
- 8) projektowane szpalery drzew;
- 9) pojedyncze drzewa i szpalery drzew - do zachowania;
- 10) wody powierzchniowe - rzeka Mrowna do zmiany przebiegu;
- 11) wody powierzchniowe - rzeka Mrowna w nowym przebiegu;
- 12) rowy, powierzchniowe zbiorniki wodne - do zachowania;
- 13) granica strefy lokalizacji budowli sportowych o wysokości do 120m;
- 14) dominanty wysokościowe wraz ze strefą dopuszczalnej lokalizacji;
- 15) przebieg ważniejszych ogólnodostępnych powiązań pieszo – rowerowych;
- 16) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem lub tylko symbolem literowym.

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

- 1) granicę terenu wpisanego do rejestru zabytków;
- 2) drzewa pomniki przyrody wraz ze strefami ochronnymi;

- 3) tereny zmeliorowane;
- 4) granicę potencjalnego zasięgu oddziaływania komunikacji kołowej;
- 5) strefy bezpieczeństwa gazociągu wysokiego ciśnienia.

4. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 i 3 mają charakter informacyjny.

§ 4. 1. W planie 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 kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy;
- 11) granice terenów pod budowę obiektów handlowych powyżej 2000m² powierzchni sprzedaży;
- 12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;
- 13) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 14) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości;
- 15) kolorystykę obiektów budowlanych, 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;
- 16) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia: zasad ochrony dóbr kultury współczesnej; wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych; granic terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

3. Plan określony jest, jako perspektywiczny bez sprecyzowania terminu jego obowiązywania.

§ 5. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **decyzji o ustaleniu lokalizacji drogi krajowej** – należy przez to rozumieć decyzję Nr 2150/05 Wojewody Mazowieckiego o ustaleniu lokalizacji autostrady płatnej A-2 dla odcinka II od m. Wiskitki (węzeł „Wiskitki”) do m. Grodzisk Mazowiecki (węzeł „Tłuste”) znak WPR.II-7047-D/39/05 z dnia 25.10.2005r. oraz decyzję Nr 2163/05 Wojewody Mazowieckiego o ustaleniu lokalizacji autostrady płatnej A-2 dla odcinka III od węzła „Tłuste” (m. Grodzisk Mazowiecki) do węzła „Pruszków” (m. Pruszków) znak WPR.II-7047-D/157/05 z dnia 26.10.2005r.;
- 2) **dominancie wysokościowej** – należy przez to rozumieć budynek, budowlę, a także część budynku, budowli, dla której dopuszcza się wysokość większą niż maksymalna wysokość zabudowy dla danego terenu lecz nie większą niż ustalona planem;
- 3) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć pojęcie zgodne z definicją określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 4) **ekologicznych paliwach** – należy przez to rozumieć paliwa, które nie powodują zanieczyszczenia środowiska, a ich zasoby odnawiają się we względnie krótkim czasie, czyli należą do odnawialnych źródeł energii;
- 5) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci przesyłowe (podziemne, naziemne lub nadziemne), urządzenia i związane z nimi obiekty służące w szczególności do obsługi obszaru objętego planem w zakresie zaopatrzenia w wodę, ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe, odprowadzania i oczyszczania ścieków, usuwania odpadów, telekomunikacji, a także inne przewody i urządzenia służące zaspokajaniu potrzeb bytowych użytkowników nieruchomości;
- 6) **kiosku** – należy przez to rozumieć wolno stojący obiekt o funkcji handlowej, jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony, o powierzchni użytkowej nie większej niż 12m²;
- 7) **kogeneracji** – należy przez to rozumieć pojęcie zgodne z definicją określoną przepisach odrębnych z zakresu prawa energetycznego;
- 8) **kwalifikacji terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku** – należy przez to rozumieć zróżnicowany poziom hałasu dla różnych rodzajów terenów w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 9) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć: wyznaczoną na rysunku planu linię określającą granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 10) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą realizacji elementów termomodernizacji; nie dotyczą części podziemnych budynków oraz takich części budynków, jak: balkony, loggie, werandy, wykusze, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszenia dachu, schody zewnętrzne, rampy, o ile nie wykraczają poza obrys budynku więcej niż 1,5m;
- 11) **maksymalnej/minimalnej intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć maksymalną/minimalną wartość liczbową, wyrażającą stosunek sumy powierzchni całkowitej, w obrysie zewnętrznym, wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej;
- 12) **odpowiednich strefach bezpieczeństwa od gazociągu** – należy przez to rozumieć gazociąg wraz ze strefami, w których obowiązują ograniczenia dla lokalizacji obiektów i zadrzewień zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe określonymi w przepisach odrębnych: jako strefy kontrolowane lub jako odległości podstawowe;
- 13) **osi kompozycyjnej** – należy przez to rozumieć wyobrażalną prostą kierującą wzrok na charakterystyczne elementy zagospodarowania w obszarze planu;
- 14) **parkingu zielonym** – należy przez to rozumieć teren zieleni urządzonej lub łąkowej, przystosowany do postoju samochodów osobowych w sposób umożliwiający umocnienie podłoża trawiastego lub ułatwiający jego rekultywację;
- 15) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana, nieutwardzona – wyrażoną, jako procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej. Typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny zieleni towarzyszącej zabudowie, w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, powierzchniowe zbiorniki wodne, powierzchniowe uprawy, a także parkingi zielone. W szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach: budynków, budowli nadziemnych lub podziemnych;
- 16) **powierzchni użytkowej liczonej dla potrzeb określenia liczby miejsc postojowych** - należy przez to rozumieć powierzchnie pomieszczeń, na wszystkich kondygnacjach, służących do zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem całego budynku lub jego części;
- 17) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć: rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone, jako jedyne lub przeważające na działce budowlanej, przy czym powierzchnia całkowita obiektów o przeznaczeniu podstawowym nie może być mniejsza niż 60% powierzchni całkowitej wszystkich obiektów na działce budowlanej;
- 18) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem, przy czym powierzchnia całkowita obiektów o przeznaczeniu

dopuszczalnym nie może być większa niż 40% powierzchni całkowitej wszystkich obiektów na działce budowlanej;

- 19) **reklamie** – należy przez to rozumieć przekaz informacyjny o towarach i usługach, w jakiejkolwiek wizualnej formie, eksponowany za pomocą:
- a) specjalnych nośników: billboardu, baneru, tablicy reklamowej, gabloty, słupa ogłoszeniowego, masztu,
 - b) grafik naniesionych bezpośrednio na budynki lub inne elementy zagospodarowania terenu, w szczególności: malowane lub naklejane grafiki na ścianach i oknach budynków, na chodnikach i na ogrodzeniach,
 - c) szyldu, czyli zewnętrznego oznaczenia stałego miejsca prowadzenia działalności gospodarczej;
- 20) **rotacji miejsc do parkowania** - należy przez to rozumieć dopuszczalne zmniejszenie ustalonej liczby miejsc do parkowania uwzględniające stopień i czas wykorzystania tego samego miejsca przez samochody. Parametr ten został wyznaczony dla całkowitej liczby pojazdów przyjeżdżających i parkujących dla poszczególnych terenów w odniesieniu do ustalonego bilansu miejsc do parkowania, parametr ten należy obliczać, jako liczbę miejsc do parkowania pomnożoną przez 0,8;
- 21) **sięgaczu** - należy przez to rozumieć wysuniętą część działki o minimalnej szerokości 5m i maksymalnej długości 60m, przez którą odbywa się dostęp do drogi publicznej;
- 22) **teren** – należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania oznaczoną na rysunku planu – symbolem literowym i cyfrowym wyróżniającym go spośród innych terenów albo tylko symbolem literowym;
- 23) **tunelach ekologicznych** – należy przez to rozumieć otwory w ogrodzeniach umożliwiające migracje drobnej zwierzyny. Powinny one znajdować się w podmurówce przy powierzchni terenu, mieć średnice co najmniej 10cm i być rozmieszczone w odstępach nie większych niż 9m. Przejściami mogą być również, co najmniej 10cm prześwity pomiędzy podmurówką, a ażurowymi elementami ogrodzenia, jeżeli podmurówka będzie nie wyższa niż 10cm;
- 24) **urządzeniach i tablicach reklamowych** - należy przez to rozumieć obiekty składające się z konstrukcji nośnej oraz urządzenia reklamowego takiego jak tablica, neon, symbol przestrzenny, a także wszelkie znaki, napisy i wyobrażenia pozwalające powiązać ich znaczenia z określoną firmą, przedsiębiorstwem lub inną formą przeprowadzonej działalności gospodarczej, jak również produktami, wyrobami i usługami;
- 25) **usługach** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub lokale użytkowe w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych, a w szczególności: handel detaliczny, ekspozycyjny, usługi hotelowe, biura i pośrednictwo finansowe, usługi poczty i telekomunikacji, usługi zdrowia, usługi turystyki i rekreacji, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000m²; przy czym prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny, a w przypadku zlokalizowania lokalu usługowego w budynku mieszkalno-usługowym – poza lokalem, w którym jest prowadzona ta działalność;
- 26) **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;
- 27) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć nieprzekraczalny wymiar pionowy budynku, mierzony od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyższego położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględniania wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, bądź do najwyższego położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 28) **zgłoszeniu odpowiednim organom** – należy przez to rozumieć postępowanie zgodnie z przepisem Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 25 czerwca 2003 r. w sprawie sposobu zgłaszania i oznakowania przeszkód lotniczych (Dz. U. Nr 130 z 2003 r. poz. 1193 ze zm.).

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

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 6. 1. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym przeznaczenia terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług - oznaczone symbolem **MN/U** ;
- 2) teren usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej -oznaczony symbolem **U/MN** ;
- 3) tereny usług, usług turystyki z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone symbolem **U/UT/MN** ;
- 4) tereny usług - oznaczone symbolem **U** ;
- 5) teren usług - wielofunkcyjny park rozrywki - oznaczony symbolem **U/UT** ;
- 6) teren usług kultu religijnego - oznaczony symbolem **UKR** ;
- 7) tereny usług, biur - oznaczone symbolem **UB/U** ;
- 8) tereny usług, biur z dopuszczeniem usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²- oznaczone symbolem **UB/UC** ;
- 9) teren usług, produkcji, magazynów - oznaczony symbolem **U/P** ;
- 10) teren zabytkowego parku podworskiego - oznaczony symbolem **ZP** ;
- 11) teren zieleni urządzonej i usług turystyki i rekreacji - oznaczony symbolem **ZP/UT** ;
- 12) teren zieleni naturalnej - oznaczony symbolem **ZN** ;
- 13) tereny zieleni naturalnej i wód powierzchniowych rzeki Mrowny - oznaczone symbolem **ZN/WS** ;
- 14) teren infrastruktury elektroenergetycznej - oznaczony na rysunku planu symbolem **E** ;
- 15) teren infrastruktury technicznej – oznaczony na rysunku planu symbolem **IT** ;
- 16) tereny dróg wewnętrznych - oznaczone symbolem **KDW** ;
- 17) teren ciągu pieszo jezdni - oznaczony symbolem **KP-J** ;
- 18) teren komunikacji pieszej - plac - oznaczony symbolem **KP-P** ;
- 19) tereny komunikacji:
 - a) tereny autostrady A-2 - oznaczone symbolem **KD-A** ,
 - b) tereny dróg publicznych klasy głównej – oznaczone symbolem **KD-G** ,
 - c) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej - oznaczone symbolem **KD-Z** ,
 - d) tereny dróg publicznych klasy lokalnej - oznaczone symbolem **KD-L** .

2. Określone w planie przeznaczenie terenów wskazuje podstawowy, ustalony w planie sposób ich użytkowania.

3. Dla terenów objętych ustaleniami planu dopuszcza się wprowadzenie przeznaczenia dopuszczalnego, które nie powoduje zmiany charakteru zagospodarowania tych terenów oraz warunków ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego w ich obrębie. Zasady wprowadzania przeznaczenia dopuszczalnego zawierają ustalenia szczegółowe dla terenów.

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

5. Wyznacza się teren drogi oznaczonej symbolem 1KD-L oraz teren IT jako tereny przeznaczone dla inwestycji celu publicznego oraz określa się ich linie rozgraniczające, jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

6. Wyznacza się tereny dróg publicznych oznaczone symbolami 2KD-A, 1KD-G i 2KD-G, 1KD-Z, 2KD-Z, 2KD-L, 3KD-L, oraz tereny oznaczone symbolami, 1ZN/WS, 2ZN/WS i E, jako tereny przeznaczone dla inwestycji celu publicznego oraz określa się ich linie rozgraniczające, jako granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

7. Jako teren przeznaczony dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym wyznacza się teren 1KD-A oraz określa się jego linie rozgraniczające jako granice terenu inwestycji celu publicznego zgodnie z decyzją o lokalizacji drogi krajowej.

8. Określa się linie rozgraniczające terenu U/UT wielofunkcyjnego parku rozrywki, jako granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych służących organizacji imprez masowych.

9. Określa się linie rozgraniczające terenów 1UB/UC i 2UB/UC, jako granice terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m².

§ 7. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) wyznacza się na rysunku planu, wzdłuż drogi 2KD-Z projektowany szpaler drzew;
- 2) 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 § 5 ust. 1 pkt 10 ustala się lokalizowanie nowych budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - b) z uwzględnieniem ustaleń § 5 ust. 1 pkt 10, ustala się lokalizowanie nowych budynków nie bliżej niż 6m od granicy drogi wewnętrznej nie wyznaczonej na rysunku planu liniami rozgraniczającymi lub od granicy sięgacza,
 - c) wymagana odległość usytuowania nowych budynków od rowów otwartych wynosi 3,5m; odległość ta liczona jest od brzegu górnej skarpy rowów,
 - d) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Dopuszcza się roboty budowlane i remonty, nadbudowę, przebudowę, rozbudowę (nie obejmującą powiększenia powierzchni zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej dróg tej części istniejącej zabudowy, która usytuowana jest w pasie terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogi, a nieprzekraczalną linią zabudowy). W przypadku wymiany budynków należy uwzględniać nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń:
 - a) dopuszcza się realizację ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg, w granicach działek dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi lub granicy sięgacza,
 - b) zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do rowów otwartych bliżej niż 1,5m od górnej skarpy ich brzegów,
 - c) wzdłuż dróg KDW lub dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu dopuszcza się przesunięcie ogrodzeń w głąb działek budowlanych, nie głębiej niż 1m,
 - d) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż – 0,5m od osi gazociągu,
 - e) maksymalna wysokość ogrodzenia 2,2m od urządzonego poziomu terenu za wyjątkiem: bram i furtek oraz ogrodzeń związanych z obiektem sportowym,
 - f) bramy i furtki w ogrodzeniu nie mogą otwierać się na zewnątrz działki budowlanej,
 - g) ogrodzenia muszą być ażurowe minimum w 50%, z cokołem pełnym max do wysokości 0,6m nad urządzonego poziomu terenu i z tunelami ekologicznymi,
 - h) dopuszcza się, jako ogrodzenia wewnętrzne stosowanie ogrodzeń lub barier metalowych - ażurowych albo murków kamiennych, z okładziną kamienną,
 - i) z wyłączeniem placów do zawracania ustala się narożne ścięcia linii ogrodzeń nie mniejsze niż 5m przebiegających wzdłuż linii rozgraniczającej dróg KDW oraz nie mniejsze niż 5m wzdłuż granicy dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu,

j) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych (z wyjątkiem elementów słupów i cokołów);

4) dopuszcza się realizację tablic i urządzeń reklamowych: w obszarze działki budowlanej, na ogrodzeniach lub na elewacjach budynków. Zakazuje się umieszczania urządzeń reklamowych i znaków informacyjno plastycznych: w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytywanie, a także na narożnych ścieżkach linii ogrodzeń i co najmniej 1m od tego skosu w każdą stronę.

§ 8. 1. W celu ochrony środowiska, przyrody, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz zachowania zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, obszar oddziaływania obiektu winien być ograniczony do terenu, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny.

2. Ustala się objęcie zorganizowanym systemem (pojedynczym lub grupowym) zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków bytowych i przemysłowych wytwarzanych przez użytkowników wszystkich obiektów w obszarze planu oraz odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do środowiska w sposób określony w przepisach odrębnych Prawa wodnego.

3. Zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, gruntowych lub do ziemi.

4. Ze względu na ochronę powietrza ustala się ogrzewanie pomieszczeń obiektów istniejących i planowanych paliwami o możliwie najniższym poziomie emisji substancji szkodliwych dla środowiska, spełniających aktualnie obowiązujące normy.

5. Na terenach położonych w zasięgu potencjalnego oddziaływania komunikacji kołowej: Autostrady A-2 i węzła autostradowego (w części poza obszarem planu), Zachodniej Obwodnicy Grodziska Mazowieckiego 1KD-G oraz drogi 2KD-G ustalonego na podstawie przepisów odrębnych i oznaczonego na rysunku planu, ustala się zasadę ograniczania emisji hałasu, poprzez stosowanie w budynkach zabezpieczeń akustycznych zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego.

6. Określa się zasięg potencjalnego oddziaływania komunikacji kołowej dróg KD-Z KD-L, KDW, ciągu pieszo-jezdnego KP-J, a także niepublicznych dróg wewnętrznych pomiędzy skrajną krawędzią jezdni, a ustaloną w planie linią zabudowy.

7. Pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczone na rysunku planu tereny do terenów określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, zróżnicowanych pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku odpowiednio zgodnie z ustalaniem planu dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu.

8. Na każdej działce budowlanej ustala się zachowanie minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej.

9. Ustanowione odrębnymi przepisami drzewa pomniki przyrody: miłorząb dwuklapowy, lipa drobnolistna i jesion wyniosły (leżący), podlegają ochronie przed wszelkimi działaniami, a w szczególności w 15m strefie ochronnej wokół wymienionych drzew, liczonej od zewnętrznej ich krawędzi:

- 1) dopuszcza się dokonywanie zabiegów pielęgnacyjnych – zabezpieczających, zgodnych z ogólnie przyjętymi zasadami chirurgii drzew w stosunku do tworów przyrody żywej oraz dokonywanie zabiegów ochronnych w celu przywrócenia naturalnego stanu,
- 2) zabrania się: niszczenia, uszkodzania, przekształcania drzew,
- 3) zabrania się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, uszkodzania i zanieczyszczania gleby wokół drzew,
- 4) zabrania się umieszczania tablic reklamowych na drzewach i w strefie ochronnej,
- 5) zakazuje się dokonywania zmian stosunków wodnych, jeśli służą innym celom niż ochrona przyrody,
- 6) nakłada się obowiązek uzyskania odpowiedniej zgody w odrębnym postępowaniu dla wszelkich inwestycji w strefie ochronnej wokół drzew - pomników przyrody.

10. Wskazuje się pojedyncze drzewa i szpalery drzew do ochrony i zachowania. Zakazy nie dotyczą czynności, które wynikają z zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego, cięć pielęgnacyjnych oraz innych przypadków nieuniknionych kolizji, w których usuwanie drzewostanu odbywa się zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. Wyznacza się teren ZN dla potrzeb migracji średnich i małych zwierząt od stref przejść dla zwierząt usytuowanych na autostradzie A-2 oraz tereny ZN/WS jako bufor ochronny rzeki Mrowni i rowu.

12. W terenach dróg, miejsca nie przeznaczone do ruchu kołowego, pieszego lub rowerowego należy zagospodarować zielenią z zachowaniem warunków bezpieczeństwa ruchu drogowego.

13. Ustala się nakaz lokalizacji i budowy urządzeń oraz sieci infrastruktury elektroenergetyki i telekomunikacji zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych, z uwzględnieniem ochrony przed polami elektromagnetycznymi.

14. Ustala się zakaz lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji drogowych i infrastruktury technicznej oraz inwestycji z zakresu łączności publicznej, jeżeli ich lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

§ 9. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) oznacza się na rysunku planu granice wpisanego do rejestru zabytków (dnia 5 maja 1962 r. nr 1046/723), a założonego pod koniec XIX wieku parku w stylu krajobrazowym ze stawami i starodrzewem;
- 2) wyznacza się na rysunku planu granicę strefy ochrony konserwatorskiej otoczenia zabytkowego parku, o którym mowa w pkt 1, a w stosunku do obiektów współtworzących krajobraz otoczenia zabytkowego parku, ustala się ograniczenie wysokości oraz gabarytów zabudowy; granica ta przebiega wzdłuż linii rozgraniczających terenów;
- 3) ustala się ochronę zabytków archeologicznych, stanowisk archeologicznych, w formie stref ochrony konserwatorskiej, oznaczonych na rysunku planu specjalnym symbolem i numerem, a wszelkie działania inwestycyjne w strefach wymagają postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków.

§ 10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w użytkowaniu w tym z zakazem zabudowy:

- 1) oznacza się tereny zmeliorowane oraz ustala warunki ich ochrony:
 - a) zabudowa możliwa po przebudowie lub likwidacji drenażu rolniczego,
 - b) z wyjątkiem wyznaczonych na rysunku planu rowów do zachowania dopuszcza się zmianę przebiegu i skanalizowanie pozostałych rowów melioracyjnych,
 - c) dopuszcza się zastąpienie istniejących rowów kanalizacją odwadniającą z odprowadzeniem wód do odbiorników,
 - d) ustala się sytuowanie ogrodzeń wzdłuż rowów otwartych zgodnie z warunkami, o których mowa w § 7 pkt 3 lit b oraz odsunięcie zabudowy od tych rowów zgodnie z § 7 pkt 2 lit c,
 - e) niwelacje terenu oraz przekształcania naturalnego ukształtowania terenu winny być prowadzone zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu Prawa wodnego;
- 2) jako potencjalna przeszkoda lotnicza obiekty budowlane o wysokości równej i większej od 50m nad poziom terenu, wymagają odpowiedniego oznakowania i podlegają zgłoszeniu odpowiednim organom przed wydaniem pozwolenia na budowę zgodnie z przepisami odrębnymi, o których mowa w § 5 ust.1 pkt. 28;
- 3) w zakresie ochrony przed nadzwyczajnymi zagrożeniami dla środowiska i zdrowia ludzi zakazuje się lokalizacji instalacji stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii oraz składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych w ilościach większych niż określone odrębnymi przepisami dla zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia awarii przemysłowej.

§ 11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie zasad uzbrojenia terenu ustala się:
 - a) lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych lub wewnętrznych, jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają,
 - b) dopuszczenie prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny o innym przeznaczeniu w przypadku braku możliwości lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury w liniach rozgraniczających dróg publicznych lub wewnętrznych,

- c) dopuszczenie realizacji kanałów zbiorczych dla sieci infrastruktury technicznej,
 - d) dopuszczenie lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej takich jak: stacje transformatorowe, podziemne pompownie ścieków, urządzenia gazowe, pod warunkiem lokalizowania ich w taki sposób, aby obszar oddziaływania obiektu został ograniczony do terenu, do którego lokujący obiekty posiada tytuł prawny,
 - e) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy i przeniesienia istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej, kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu, przy czym dopuszcza się również zmianę przekrojów przewodów istniejących,
 - f) projektowanie urządzeń infrastruktury technicznej z uwzględnieniem docelowych parametrów technicznych umożliwiających obsługę przewidywanych użytkowników;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się: zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i na cele przeciwpożarowe z istniejącej i sukcesywnie (w dostosowaniu do powstającej zabudowy) rozbudowywanej wodociągowej sieci, z ujęć zlokalizowanych poza i na obszarze planu;
- 3) w zakresie odprowadzenia ścieków bytowych i przemysłowych, ustala się:
- a) odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych z obszaru planu przy pomocy sieci kanalizacji rozdzielczej do oczyszczalni w Chrzanowie lub do oczyszczalni na terenie IT,
 - b) dopuszczenie odprowadzenia ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych i wywóz do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków w Chrzanowie do czasu realizacji sieci kanalizacji,
 - c) dopuszczenie zastosowania innych rozwiązań niż grawitacyjny zrzut ścieków w tym sytuowanie lokalnych urządzeń zbiornikowo-tłocznych (przepompowni),
 - d) obowiązek podczyszczenia w urządzeniach zlokalizowanych na działkach budowlanych: ścieków technologicznych (przemysłowych) nie spełniających wymogów umożliwiających ich zrzut do sieci kanalizacji;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
- a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych komunikacji (dróg KD-A, KD-G) do rowów i zbiorników odwadniających,
 - b) nakaz docelowego odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów dróg publicznych, parkingów o trwałej nawierzchni do sieci kanalizacji wód opadowych,
 - c) do czasu skanalizowania terenu dopuszczenie odwodnienia dróg wymienionych w pkt 4 lit. b poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne: rowy infiltracyjne, rowy retencyjno - infiltracyjne, drenaż lub studnie chłonne deszczowe, pod warunkiem ich podczyszczenia w zakresie wymaganym przepisami odrębnymi,
 - d) nakaz utwardzania i skanalizowania terenów o powierzchni powyżej 0,1ha, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi i chemicznymi, a także neutralizowanie substancji ropopochodnych i chemicznych na działkach budowlanych, przed ich wprowadzeniem: do lokalnej kanalizacji lub do rowu,
 - e) nakaz zagospodarowania wód opadowych z dachów i roztopowych na terenie działki budowlanej z uwzględnieniem, w szczególności: zbiorników retencyjno - odparowywalnych, zbiorników naziemnych i podziemnych lub z odprowadzeniem odpowiednio do otwartych rowów melioracyjnych lub do rzeki (w ilości nie większej niż 1,5l/s/ha powierzchni zagospodarowanej);
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) zasilanie w energię elektryczną z istniejącego w obszarze planu i poza obszarem planu oraz planowanego układu sieci elektroenergetycznej, w tym kablowej linii elektroenergetycznej 110kV z niezbędnymi elementami pomocniczymi i linii elektroenergetycznych 15kV, z istniejących poza obszarem planu lub planowanych stacji elektroenergetycznych SN/NN wolno stojących lub wbudowanych zgodnie z zapotrzebowaniem oraz ze stacji 110/15kV Grodzisk i Błonie istniejących poza obszarem planu połączonych z planowaną stacją 110/15kV na terenie E,
 - b) dopuszczenie na potrzeby produkcji energii elektrycznej stosowania generatorów prądu, odnawialnych źródeł energii, w szczególności: urządzeń kogeneracji,

- c) dopuszcza się przebudowę istniejących linii energetycznych SN i NN w celu dostosowania do nowego układu funkcjonalno – komunikacyjnego według zasad określonych w przepisach prawa energetycznego;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- a) zasilanie w gaz ziemny siecią rozbiorniczą z istniejącej i rozbudowywanej sieci gazowej ze stacji gazowej I stopnia poza obszarem planu,
 - b) zachowanie (zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe) wokół gazociągów odpowiednich stref bezpieczeństwa (linia środkowa strefy pokrywa się z osią gazociągu) z zakazem lokowania budynków i sadzenia drzew,
 - c) dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników gazowych dla celów bytowych i gospodarczych;
- 7) w zakresie obsługi telekomunikacji ustala się:
- a) przebudowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnej oraz kablowe rozprowadzenie linii abonenckich,
 - b) dopuszczenie lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:
- a) zaopatrzenie poprzez zasilanie w szczególności: paliwem gazowym, energią elektryczną, ze źródeł geotermalnych, energii słonecznej lub stałymi paliwami ekologicznymi, jeżeli ich stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi prawa ochrony środowiska,
 - b) wykluczenie stosowania w nowych obiektach paliw stałych, jako podstawowego źródła ciepła,
 - c) dopuszczenie zaopatrzenia w ciepło z centralnego źródła ciepła (w tym kogeneracyjnego);
- 9) w zakresie zbiórki, magazynowania i usuwania odpadów stałych ustala się:
- a) nakaz usuwania odpadów do miejsc selektywnego składowania odpadów lub z użyciem innych rozwiązań w ramach gminnego systemu gospodarki odpadami,
 - b) nakaz magazynowania odpadów wyłącznie w przystosowanych do tego celu miejscach na działkach budowlanych,
 - c) dopuszczenie wyposażenia kilku nieruchomości we wspólne urządzenia do czasowej selektywnej zbiórki odpadów,
 - d) zakaz utylizacji odpadów w obszarze planu.

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się zasady obsługi obszaru planu poprzez docelowy układ komunikacyjny w granicach wyznaczonych terenów komunikacji, określonych na rysunku planu oparty na obwodowej siatce dróg podłączonych do bezkolizyjnych przejazdów nad autostradą A-2, z połączeniem z autostradą poprzez Zachodnią Obwodnicę Grodziska Mazowieckiego (część terenu KD-G) oraz poprzez przebudowany węzeł „Grodzisk” (w części poza obszarem planu);
- 2) układ drogowy służący powiązaniom zewnętrznym i wewnętrznym obszaru objętego planem, obejmuje:
 - a) autostradę - 1KD-A (w obszarze planu część drogi) z terenem pod węzeł autostradowy „Grodzisk” 2KD-A (w obszarze planu część węzła) o powierzchni umożliwiającej uzyskanie stosownych parametrów,
 - b) drogę klasy głównej 1KD-G - Zachodnią Obwodnicę Grodziska Mazowieckiego z pasem terenu umożliwiającym uzyskanie stosownych parametrów (w obszarze planu część Zachodniej Obwodnicy Grodziska Mazowieckiego),
 - c) drogę klasy głównej 2KD-G łączącą z węzłem „Grodzisk” poprzez teren 2KD-A,
 - d) drogę klasy zbiorczej 1KD-Z (część drogi nr 1510W),
 - e) drogę klasy zbiorczej 2KD-Z (droga nr 150210W),
 - f) drogą klasy lokalnej 1KD-L (nr 150272W),
 - g) drogę klasy lokalnej 2KD-L (nr 1510W),

- h) drogę klasy lokalnej 3KD-L;
- 3) określony w pkt 2 docelowy układ obsługujący planowane przeznaczenie terenów wymaga rozbudowy elementów łącznicowych węzła autostradowego w tym skrzyżowań z planowaną Zachodnią Obwodnicą Grodziska Mazowieckiego (część drogi 579) oraz budowy Zachodniej Obwodnicy Grodziska Mazowieckiego (część drogi 579) z jej przebudową;
- 4) układ drogowy obsługujący obszar planu obejmuje:
- a) jezdnie lokalne i dojazdowe w terenie 1KD-G,
 - b) drogę główną planowaną 2KD-G,
 - c) drogi zbiorcze istniejące 1KD-Z i 2KD-Z,
 - d) drogi lokalne istniejące i planowane 1KD-L, 2KD-L i 3KD-L,
 - e) drogi wewnętrzne KDW i ciąg pieszo – jezdny KP-J;
- 5) szerokość terenów komunikacji w ich liniach rozgraniczających określono na rysunku planu;
- 6) ustala się budowę, przebudowę wraz z przebudową skrzyżowania dróg, odpowiednio: zbiorczych 1KD-Z (nr 1510W) i 2KD-Z oraz lokalnej 2KD-L (nr 1510W);
- 7) nie wyznaczone na rysunku planu drogi wewnętrzne winny mieć zapewnione wymagane parametry przestrzenne i dostępność na warunkach określonych w planie;
- 8) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów U/UT, UB/U, UB/UC z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu;
- 9) ustala się, że tereny posiadające dostęp do dwóch dróg publicznych będą obsługiwane z drogi o niższej klasie;
- 10) projekty przebudowy i budowy układu drogowego winny uwzględniać potrzeby w zakresie budowy układu ścieżek rowerowych z wykorzystaniem układu komunikacyjnego i towarzyszącej zieleni, co najmniej wzdłuż dróg określonych na rysunku planu;
- 11) rozwiązania w zakresie układu komunikacyjnego winny uwzględniać potrzeby w zakresie komunikacji pieszej obejmującej chodniki obustronne, lub jednostronne wydzielone w liniach rozgraniczających dróg, KD-G, KD-Z, KD-L z uwzględnieniem, że w przekroju drogowym chodniki należy sytuować za rowem odwadniającym odsunięte od jezdni zależnie od lokalnych możliwości terenowych;
- 12) przystanki komunikacji autobusowej należy projektować z uwzględnieniem integracji z komunikacją pieszą.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 13. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oznaczonych na rysunku planu: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym i usługi nieuciążliwe jako lokal użytkowy lub w budynku wolno stojącym, z niezbędnymi do funkcjonowania urządzeniami budowlanymi, garażami, budynkami gospodarczymi, zielenią urządzoną;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna oraz drogi wewnętrzne.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) na działce budowlanej, ustala się:

- a) budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący z lokalem użytkowym lub bez lub budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący z lokalem użytkowym lub bez i z usługami w wolno stojącym budynku,
- b) albo jeden budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej z lokalem użytkowym lub bez lub jeden budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej z lokalem użytkowym lub bez i z usługami w wolno stojącym budynku;

- 2) ustala się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;

- 3) pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zachowuje się istniejące budynki dopuszczając ich wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, dostosowanie do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów;
- 4) nakazuje się zaopatrzenie w energię ciepłą poprzez zasilanie w sposób określony w § 11 pkt 8;
- 5) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczone na rysunku planu tereny MN/U do określonych, w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo – usługową;
- 6) na terenie 3MN/U wskazuje się pojedyncze drzewa i szpalery drzew do zachowania - ustalenia § 8 pkt 10.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) z uwzględnieniem ustaleń § 7 pkt 2 ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie pomiędzy linią rozgraniczającą, a nieprzekraczalną linią zabudowy urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5m od granicy sąsiedniej działki budowlanej;
- 4) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna, co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0.01,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy -1.5,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - 12m dla budynków mieszkalnych i budynków usług w terenie 1MN/U i 2MN/U i do 3 kondygnacji,
 - 8,5m dla budynków mieszkalnych i budynków usług w terenie 3MN/U i 4MN/U i do 2 kondygnacji,
 - w terenie 1MN/U i 2MN/U - 6,5m dla budynków gospodarczych, portierni lub garaży, a w terenie 3MN/U i 4MN/U do 4,5m,
 - e) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
 - f) dopuszcza się posadowienie budynków do jednej kondygnacji podziemnej;
- 5) w zakresie geometrii dachów:
 - a) obowiązuje stosowanie dachów o symetrycznym nachyleniu połaci głównych od 10° do 42°,
 - b) dopuszcza się dachy o nachyleniu połaci do 10° oraz zastosowanie innych niestandardowych rozwiązań geometrii dachów, a także montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków;
- 6) w zakresie rozwiązań materiałowych oraz kolorystyki elewacji i dachu budynku:
 - a) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy: kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, a dachy od brązu poprzez czerwień do szarości,
 - b) zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin typu siding, płytek glazury lub blachy falistej,
 - c) dopuszcza się przeszklenia powierzchni elewacji budynku;
- 7) urządzenia reklamowe – ustalenia § 7 pkt 4 i powierzchnia tablicy reklamowej na elewacji lub ogrodzeniu do 3m²;
- 8) ogrodzenia – ustalenia § 7 pkt 3;
- 9) dopuszcza się obiekty małej architektury: w szczególności pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, elementy placów zabaw, fontanny, pomniki, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci;
- 10) w zakresie realizacji usług, ustala się:

- a) lokal użytkowy (usługi) do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, w tym usługi handlu do 50m² powierzchni sprzedaży nie więcej niż 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
- b) usługi handlu w wolno stojących budynkach do 300m² powierzchni sprzedaży;
- 11) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
- a) 1000m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego z lokalem użytkowym lub bez albo z budynkiem wolno stojącym z usługami,
- b) 500m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej z lokalem użytkowym lub bez albo z budynkiem wolno stojącym z usługami;
- 12) ustala się następujące zasady realizacji i określa się minimalną liczbę miejsc do parkowania:
- a) ustala się miejsca do parkowania na działkach budowlanych realizowane na poziomie terenu lub jako stanowiska w garażach podziemnych,
- b) ustala się następujące wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania z uwzględnieniem rotacji:
- zabudowa mieszkaniowa – 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny i dodatkowo 3 miejsca do parkowania na lokal usługowy (liczone z miejscami w garażach),
 - usługi handlu – 30 miejsc do parkowania na 1000m² powierzchni użytkowej,
 - handel ekspozycyjny - 20 miejsc do parkowania na 1000m² powierzchni użytkowej i 1 miejsce do parkowania na autokar na 1000m² powierzchni użytkowej,
 - obiekty biurowe - 15 miejsc do parkowania na 1000m² powierzchni użytkowej,
 - gastronomia - 20 miejsc do parkowania na 100 miejsc konsumenckich,
 - hotele - 20 miejsc do parkowania na 100 łóżek, 1 miejsce do parkowania dla 1 autokaru na 100 łóżek oraz 4 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych,
 - sezonowe obiekty handlowe - 5 miejsc do parkowania na obiekt,
 - dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb.
4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
- 1) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej dla jednego budynku mieszkalnego wolno stojącego lub jednego budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej jak w ust. 3 pkt 11;
- 2) ustala się minimalną szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej na 20m dla budynku mieszkalnego w zabudowie wolno stojącej i 16m dla budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej;
- 3) ustala się kąt położenia granic nowo wydzielanej działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego w przedziale 60°-120°.
5. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:
- 1) podlegają ochronie na mocy przepisów odrębnych tereny zmeliorowane - ustalenia § 10 pkt 1;
- 2) zakazuje się lokowania na działce budowlanej wyłącznie zabudowy usługowej;
- 3) zakazuje się lokowania domów weselnych, usług lakierniczych i blacharskich, stacji paliw i olejów opałowych, składowisk opału i odpadów, złomowisk, zabudowy zagrodowej;
- 4) zakazuje się zmiany funkcji w budynkach gospodarczych, usługowych i garażach na cele mieszkalne, jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny lub lokal mieszkalny wbudowany.
6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: tereny 3MN/U i 4MN/U w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia zabytkowego parku - ustalenia § 9 pkt 2; wysokość zabudowy – ustalenie ust. 3 pkt 4 lit. d drugie tiret.
7. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) obsługa komunikacyjna odpowiednio:
- a) od strony drogi 2KD-L (teren 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U i 4MN/U), z drogi 1KDW (teren 2MN/U), od strony KPJ (teren 3MN/U),

- b) dopuszcza się dostęp do dróg publicznych poprzez sięgacz;
 - 2) za zgodne z planem uznaje się wyznaczenie dodatkowych dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 8m, jako dojazdów do działek budowlanych w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy;
 - 3) wskaźniki miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z ust. 3 pkt 12;
 - 4) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych.
8. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z § 11.
9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się.
10. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy na poziomie 10%.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi nieuciążliwe oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolno stojącym lub jako lokal mieszkalny wbudowany z niezbędnymi do funkcjonowania urządzeniami budowlanymi, garażami, budynkami gospodarczymi, zielenią urządzoną;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, drogi wewnętrzne, usługi obsługi komunikacji, w szczególności obsługa techniczna i naprawy pojazdów mechanicznych, stacja paliw wraz z zapleczem.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) na działce budowlanej, ustala się:
 - a) budynki z usługami,
 - b) lub budynki z usługami oraz jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący z lokalem użytkowym lub bez;
 - 2) zachowuje się działki tylko z zabudową mieszkaniową jednorodziną z lokalem użytkowym lub bez;
 - 3) ustala się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży, jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;
 - 4) pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zachowuje się istniejące budynki dopuszczając ich wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, dostosowanie do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmiany kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów;
 - 5) nakazuje się zaopatrzenie w energię ciepłą poprzez zasilanie w sposób określony w § 11 pkt 8;
 - 6) w zasięgu potencjalnego oddziaływania komunikacji kołowej od Autostrady A-2 poza obszarem planu i drogi 1KD-G – ustalenia § 8 ust. 5;
 - 7) od drogi zbiorczej 1KD-Z oraz dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu – ustalenia § 8 ust. 6;
 - 8) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczony na rysunku planu teren U/MN do określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, terenów przeznaczonych pod "zabudowę mieszkaniowo – usługową".

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) z uwzględnieniem ustaleń § 7 pkt 2 ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie pomiędzy linią rozgraniczającą, a nieprzekraczalną linią zabudowy urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5m od granicy sąsiedniej działki budowlanej;
- 4) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu działki budowlanej:

- a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna, co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalna intensywność zabudowy - 0.01,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy - 2.0,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - 12m dla budynków mieszkalnych i budynków usług i do 3 kondygnacji,
 - 6,5m dla budynków gospodarczych, portierni lub garaży,
 - e) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
 - f) dopuszcza się posadowienie budynków do jednej kondygnacji podziemnej;
- 5) w zakresie geometrii dachów:
- a) obowiązuje stosowanie dachów o nachyleniu połaci głównych od 10^0 do 42^0 ,
 - b) dopuszcza się dachy o nachyleniu połaci do 10^0 oraz zastosowanie innych niestandardowych rozwiązań geometrii dachów, a także montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków;
- 6) w zakresie rozwiązań materiałowych oraz kolorystyki elewacji i dachu budynku:
- a) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy: kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, a dachy od brązu poprzez czerwień do szarości,
 - b) zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin typu siding, płytek glazury lub blachy falistej,
 - c) dopuszcza się kolorystykę charakterystyczną dla danego rodzaju inwestycji lub inwestora,
 - d) dopuszcza się przeszklenia powierzchni elewacji budynku;
- 7) urządzenia reklamowe – ustalenia § 7 pkt 4 i powierzchnia tablicy reklamowej na elewacji lub ogrodzeniu nie może przekraczać $6m^2$;
- 8) ogrodzenia – ustalenia § 7 pkt 3;
- 9) dopuszcza się obiekty małej architektury: w szczególności pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, elementy placów zabaw, fontanny, pomniki, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci;
- 10) w zakresie realizacji usług, ustala się:
- a) lokal użytkowy (usługi) do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, w tym usługi handlu do $50m^2$ powierzchni sprzedaży nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
 - b) usługi handlu w wolno stojących budynkach do $300m^2$ powierzchni sprzedaży;
- 11) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
- a) $1000m^2$ dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej lub dla zabudowy usługowej w budynkach wolno stojących,
 - b) $500m^2$ dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z lokalem użytkowym lub bez;
- 12) ustala się następujące zasady realizacji i minimalną liczbę miejsc do parkowania:
- a) ustala się miejsca do parkowania na działkach budowlanych realizowane na poziomie terenu lub jako stanowiska w garażach podziemnych,
 - b) ustala się następujące wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania z uwzględnieniem rotacji:
 - zabudowa mieszkaniowa – 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny i dodatkowo 3 miejsca do parkowania na lokal usługowy (liczone z miejscami w garażach),
 - hurtownia - 2 miejsca do parkowania dla samochodów osobowych na $1000m^2$ powierzchni użytkowej,
 - usługi handlu – 30 miejsc do parkowania na $1000m^2$ powierzchni użytkowej,
 - handel ekspozycyjny - 20 miejsc do parkowania na $1000m^2$ powierzchni użytkowej i 1 miejsce do parkowania na autokar na $1000m^2$ powierzchni użytkowej,

- obiekty biurowo – administracyjne - 15 miejsc do parkowania na 1000m² powierzchni użytkowej,
- stacja obsługi samochodów - na 1 stanowisko obsługi 4 miejsca do parkowania, na 2 stanowiska obsługi - 6 miejsc do parkowania, na 4 stanowiska obsługi - 8 miejsc do parkowania i na każde kolejne stanowisko obsługi, 1 miejsce do parkowania dodatkowo,
- gastronomia - 20 miejsc do parkowania na 100 miejsc konsumenckich,
- hotele - 20 miejsc do parkowania na 100 łóżek, 1 miejsce do parkowania dla 1 autokaru na 100 łóżek oraz 4 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych,
- sezonowe obiekty handlowe - 5 miejsc do parkowania na obiekt,
- miejsce obsługi podróżnych - 40 miejsc do parkowania na 1000m² powierzchni użytkowej,
- dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej dla jednego budynku mieszkalnego z lokalem użytkowym lub bez i budynku z usługami jak w ust. 3 pkt 11 lit a, lub jednego budynku mieszkalnego z lokalem użytkowym lub bez jak w ust. 3 pkt 11 lit b;
- 2) ustala się minimalną szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej na 20m dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub dla zabudowy usługowej;
- 3) ustala się kąt położenia granic nowo wydzielanej działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°- 120°.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:

- 1) zakazuje się lokowania składowisk opału i odpadów, złomowisk, zabudowy zagrodowej;
- 2) zakazuje się zmiany funkcji w budynkach gospodarczych, usługowych i garażach na cele mieszkalne, jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny lub lokal mieszkalny wbudowany.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: ustala się ochronę zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 58-62/11) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, określonej na rysunku planu specjalnym symbolem i oznaczonej numerem AZP 58-62/11- ustalenia § 9 pkt 3.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa komunikacyjna odpowiednio:
 - a) od strony drogi 1KD-Z,
 - b) dopuszcza się dostęp do drogi 1KD-Z poprzez sięgacz;
- 2) za zgodne z planem uznaje się wyznaczenie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 8m, jako dojazdów do działek budowlanych w obrębie terenu przeznaczonego do zabudowy;
- 3) wskaźniki miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z ust. 3 pkt 12;
- 4) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych.

8. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną - zgodnie z § 11.

9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się.

10. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy na poziomie 10%.

§ 15. 1. Dla terenów usług, usług turystyki z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu: **1U/UT/MN, 2U/UT/MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi nieuciążliwe, jako lokal użytkowy lub usługi w budynkach wolno stojących w szczególności usługi gastronomii, hoteli, obsługi finansowej, biur oraz usługi turystyki z niezbędnymi do funkcjonowania urządzeniami budowlanymi, garażami, budynkami gospodarczymi, zielenią urządzoną;

2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolno stojącym, infrastruktura techniczna, drogi wewnętrzne.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) na działce budowlanej ustala się tylko budynki z usługami lub budynki z usługami oraz jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący z lokalem użytkowym lub bez;
- 2) ustala się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży, jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;
- 3) pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zachowuje się istniejące budynki dopuszczając ich wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, dostosowanie do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów;
- 4) nakazuje się zaopatrzenie w energię ciepłą poprzez zasilanie w sposób określony w § 11 pkt 8;
- 5) od dróg: lokalnej 2KD-L, wewnętrznych 1KDW i 2KDW oraz dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi – ustalenia § 8 ust. 6;
- 6) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczone na rysunku planu tereny U/UT/MN do określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, terenów przeznaczonych pod "zabudowę mieszkaniowo – usługową".

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) uwzględnieniem ustaleń § 7 pkt 2 ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie pomiędzy linią rozgraniczającą, a nieprzekraczalną linią zabudowy infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie parterowych portierni odsuniętych 1m od linii rozgraniczającej drogi 2KD-L;
- 4) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5m od granicy sąsiedniej działki budowlanej;
- 5) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna, co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalna intensywność zabudowy - 0.01,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy - 1.8,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - w terenie 1U/UT/MN - 12m dla budynków mieszkalnych i budynków usług i do 3 kondygnacji,
 - w terenie 2U/UT/MN – 9,5m dla budynków mieszkalnych i budynków usług,
 - 6,5m dla budynków gospodarczych, portierni lub garaży na terenie 1U/UT/MN i 2U/UT/MN,
 - e) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
 - f) dopuszcza się posadowienie budynków do jednej kondygnacji podziemnej;
- 6) w zakresie geometrii dachów:
 - a) obowiązuje stosowanie dachów o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu połaci od 10° do 42°,
 - b) dopuszcza się dachy o nachyleniu połaci do 10° oraz zastosowanie innych niestandardowych rozwiązań geometrii dachów, a także montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków;
- 7) w zakresie rozwiązań materiałowych oraz kolorystyki elewacji i dachu budynku:

- a) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy: kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, a dachy od brązu poprzez czerwień do szarości,
 - b) zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin typu siding, płytek glazury lub blachy falistej,
 - c) dopuszcza się kolorystykę charakterystyczną dla danego rodzaju inwestycji lub inwestora,
 - d) dopuszcza się przeszklenia powierzchni elewacji budynku;
- 8) urządzenia reklamowe – ustalenia § 7 pkt 4 i powierzchnia tablicy reklamowej na elewacji lub ogrodzeniu nie może przekraczać 3m². Dopuszcza się umieszczanie informacji o prowadzonej działalności gospodarczej na tablicach o powierzchni do 6m²;
- 9) ogrodzenia działek budowlanych – ustalenia § 7 pkt 3;
- 10) dopuszcza się obiekty małej architektury: w szczególności pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, elementy placów zabaw, fontanny, pomniki, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci;
- 11) w zakresie realizacji usług, ustala się:
- a) lokal użytkowy (usługi) do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, w tym usługi handlu do 50m² powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
 - b) usługi handlu w oddzielnych budynkach do 300m² powierzchni sprzedaży;
- 12) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000m² dla budynków z usługami, lub dla jednego budynku mieszkalnego wolno stojącego i budynków z usługami;
- 13) ustala się następujące zasady realizacji i minimalną liczbę miejsc do parkowania:
- a) ustala się miejsca do parkowania na działkach budowlanych realizowane na poziomie terenu z zachowaniem przepisów odrębnych dla lokalizacji miejsc do parkowania lub jako stanowiska w garażach podziemnych,
 - b) ustala się następujące wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania z uwzględnieniem rotacji:
 - zabudowa mieszkaniowa – 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny i dodatkowo 3 miejsca do parkowania na lokal użytkowy (liczone z miejscami w garażach),
 - usługi handlu – 30 miejsc do parkowania na 1000m² powierzchni użytkowej,
 - obiekty biurowe - 15 miejsc do parkowania na 1000m² powierzchni użytkowej,
 - gastronomia – 20 miejsc do parkowania na 100 miejsc konsumenckich,
 - hotele - 20 miejsc do parkowania na 100 łózek, 1 miejsce do parkowania dla 1 autokaru na 100 łózek oraz 4 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych,
 - sezonowe obiekty handlowe – 5 miejsc do parkowania na obiekt;
 - miejsce obsługi podróżnych - 40 miejsc do parkowania na 1000m² powierzchni użytkowej,
 - dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej jak w ust. 3 pkt 12;
- 2) ustala się, minimalną szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej na 20m;
- 3) ustala się kąt położenia granic nowo wydzielanej działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°- 120°.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:

- 1) podlegają ochronie na mocy przepisów odrębnych tereny zmeliorowane ustalenia § 10 pkt 1;
- 2) zakazuje się lokowania stacji paliw i olejów opałowych, składowisk opału i odpadów, złomowisk, zabudowy zagrodowej;
- 3) zakazuje się zmiany funkcji w budynkach gospodarczych, usługowych i garażach na cele mieszkalne, jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny lub lokal mieszkalny wbudowany.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: teren 2U/UT/MN w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia zabytkowego parku - ustalenia § 9 ust. 2; wysokość zabudowy – ustalenie ust. 3 pkt 5 lit. d drugie tiret.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) obsługa komunikacyjna odpowiednio:

a) od strony dróg 2KD-L, 1KDW i 2KDW (teren 1U/UT/MN), od strony dróg 2KD-L i 2KDW (teren 2U/UT/MN),

b) dopuszcza się dostęp do dróg publicznych poprzez sięgacz;

2) za zgodne z planem uznaje się wyznaczenie dodatkowych dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 8m, jako dojazdów do działek budowlanych w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy;

3) wskaźniki miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z ust. 3 pkt 13;

4) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych.

8. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z § 11.

9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się.

10. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy na poziomie 10%.

§ 16. 1. Dla terenów usług oznaczonych na rysunku planu: **1U, 2U, 3U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: usługi nieuciążliwe, a w szczególności: usługi handlu detalicznego lub ekspozycyjnego, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, hoteli, gastronomii, oświaty, poczty i telekomunikacji, obsługi finansowej, biura, drobne usługi rzemieślnicze takie jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku, z niezbędnymi do funkcjonowania urządzeniami budowlanymi, garażami, budynkami gospodarczymi, zielenią;

2) przeznaczenie dopuszczalne: budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący, infrastruktura techniczna oraz drogi wewnętrzne.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) na działce budowlanej ustala się budynki z usługami, a na terenie 1U i 2U budynki z usługami i jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący;

2) ustala się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży, jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;

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

4) nakazuje się zaopatrzenie w energię ciepłą poprzez zasilanie w sposób określony w § 11 pkt 8;

5) na terenie 3U w zasięgu potencjalnego oddziaływania komunikacji kołowej od drogi KD-A (w części poza obszarem planu) oraz KD-G - ustalenia § 8 ust. 5;

6) od dróg: zbiorczych 1KD-Z i 2KD-Z, lokalnej 2KD-L, ciągu pieszo-jezdnego KP-J oraz dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu – ustalenia § 8 ust. 6;

7) na terenie 2U ustala się realizację ogólnodostępnego ciągu pieszo - rowerowego we wskazanym na rysunku planu przebiegu ważniejszych ogólnodostępnych powiązań pieszo - rowerowych;

8) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczone na rysunku planu tereny 2U i 3U do określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, terenów przeznaczonych pod „zabudowę mieszkaniowo – usługową”;

9) na terenie 2U ustala się zachowanie rowu zgodnie z rysunkiem planu.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) z uwzględnieniem ustaleń § 7 pkt 2 ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie pomiędzy linią rozgraniczającą, a nieprzekraczalną linią zabudowy infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie parterowych portierni odsuniętych 1m od linii rozgraniczającej odpowiednio drogi 2KD-L na terenie 1U i 2U oraz drogi 1KD-Z na terenie 3U;
- 4) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5m od granicy sąsiedniej działki budowlanej;
- 5) na terenie 1U dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, w dobrym stanie technicznym, zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Dopuszcza się roboty budowlane i remonty, nadbudowę, przebudowę, rozbudowę (nie obejmujące powiększenia powierzchni zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej drogi 2KD-L tej części istniejącej zabudowy, która usytuowana jest w pasie terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogi, a nieprzekraczalną linią zabudowy). W przypadku wymiany należy uwzględniać nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna, co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalna intensywność zabudowy - 0.01 (dotyczy terenu 1U),
 - c) minimalna intensywność zabudowy - 0.04 (dla terenów 2U i 3U),
 - d) maksymalna intensywność zabudowy - 1.0 (dotyczy terenu 1U),
 - e) maksymalna intensywność zabudowy - 2.5 (dotyczy terenu 2U),
 - f) maksymalna intensywność zabudowy - 3.0 (dotyczy terenu 3U),
 - g) maksymalna wysokość zabudowy:
 - 12m dla budynków usług i budynków mieszkalnych na terenie 1U i 2U i do 3 kondygnacji,
 - 16m dla budynków usług na terenie 3U i do 4 kondygnacji,
 - na terenie 3U dopuszcza się lokowanie dominanty wysokościowej (z określoną strefą dopuszczalnej lokalizacji) do 20m,
 - 6,5m dla budynków gospodarczych, portierni lub garaży,
 - h) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
 - i) dopuszcza się posadowienie budynków do jednej kondygnacji podziemnej;
- 7) w zakresie geometrii dachów:
 - a) obowiązuje stosowanie dachów o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu połaci od 10° do 42°,
 - b) dopuszcza się dachy o nachyleniu połaci do 10° oraz zastosowanie innych niestandardowych rozwiązań geometrii dachów, a także montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków;
- 8) w zakresie rozwiązań materiałowych oraz kolorystyki elewacji i dachu budynku:
 - a) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy: kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, a dachy od brązu poprzez czerwień do szarości,
 - b) zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin typu siding, płytek glazury lub blachy falistej,
 - c) dopuszcza się kolorystykę charakterystyczną dla danego rodzaju inwestycji lub inwestora,
 - d) dopuszcza się przeszklenia powierzchni elewacji budynku;
- 9) urządzenia reklamowe – ustalenia § 7 pkt 4 i 6m² na elewacji lub ogrodzeniu, a na działce do 30m² ekspozycji;
- 10) ogrodzenia – ustalenia § 7 pkt 3;

- 11) dopuszcza się obiekty małej architektury: w szczególności pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, elementy placów zabaw, fontanny, pomniki, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci;
- 12) w zakresie realizacji usług, dopuszcza się:
 - a) usługi handlu w oddzielnych budynkach do 300m² powierzchni sprzedaży,
 - b) lokal użytkowy (usługi) do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
- 13) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 2000m²;
- 14) ustala się następujące zasady realizacji i minimalną liczbę miejsc do parkowania:
 - a) ustala się miejsca do parkowania na działkach budowlanych realizowane na poziomie terenu z zachowaniem przepisów odrębnych dla lokalizacji miejsc do parkowania lub jako stanowiska w garażach podziemnych,
 - b) ustala się następujące wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania z uwzględnieniem rotacji:
 - zabudowa mieszkaniowa – 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny (liczone z miejscami w garażach),
 - usługi handlu – 30 miejsc do parkowania na 1000m²,
 - obiekty biurowe - 15 miejsc do parkowania na 1000m² powierzchni użytkowej,
 - gastronomia – 20 miejsc do parkowania na 100 miejsc konsumenckich,
 - hotele - 20 miejsc do parkowania na 100 łóżek, 1 miejsce do parkowania dla 1 autokaru na 100 łóżek oraz 4 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych,
 - sezonowe obiekty handlowe – 5 miejsc do parkowania na obiekt,
 - miejsce obsługi podróżnych - 40 miejsc do parkowania na 1000m² powierzchni użytkowej,
 - dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej dla jednego budynku mieszkalnego wolno stojącego i budynku z usługami jak w ust. 3 pkt 13;
- 2) ustala się, minimalną szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej na 20m;
- 3) ustala się kąt położenia granic nowo wydzielanej działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°- 120°.

5. Szczegółne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:

- 1) podlegają ochronie na mocy przepisów odrębnych tereny zmeliorowane ustalenia § 10 pkt 1;
- 2) zakazuje się lokowania stacji paliw i olejów opałowych na terenie 1U i 2U, oraz składowisk opału i odpadów, złomowisk, zabudowy zagrodowej na terenach 1U, 2U i 3U;
- 3) zakazuje się zmiany funkcji w budynkach gospodarczych, usługowych i garażach na cele mieszkalne, jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny lub lokal mieszkalny wbudowany.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustala się ochronę zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 58-62/11 na terenie 3U) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, określonej na rysunku planu specjalnym symbolem i oznaczonej numerem AZP 58-62/11- ustalenia § 9 pkt 3;
- 2) tereny 1U i 2U w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia zabytkowego parku- ustalenia § 9 ust. 2; wysokość zabudowy – ustalenie ust. 3 pkt 6 lit. g pierwsze tiret.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa komunikacyjna odpowiednio:
 - a) bezpośrednio od strony dróg: 1KD-Z (teren 3U), 2KD-Z (teren 2U), 2KD-L (tereny 1U i 2U), od strony KP-J (teren 1U) zakazując realizacji więcej niż jednego zjazdu z działki budowlanej,
 - b) dopuszcza się dostęp do dróg publicznych poprzez sięgacz;

- 2) za zgodne z planem uznaje się wyznaczenie dodatkowych dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 8m, jako dojazdów do działek budowlanych w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy;
 - 3) wskaźniki miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z ust. 3 pkt 14;
 - 4) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych.
8. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z § 11.
9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: nie określa się.
10. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy na poziomie 10%.

§ 17. 1. Dla terenu usług – wielofunkcyjnego parku rozrywki oznaczonego na rysunku planu: **U/UT** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: wielofunkcyjny park rozrywki - służący organizacji imprez masowych, z zakresu: usług sportu, w szczególności: park wodny, baseny kąpielowe, baseny do sportów wodnych, pole golfowe, budowle sportowe, w szczególności: koleжки górskie, kręgielnie, sale bilardowe; usług kultury, w szczególności: kina, teatry, amfiteatry, sale koncertowe, sale widowiskowe, muzea, skanseny historycznej zabudowy, parki etnograficzne, galerie, sale wystawowe, cyrki, planetaria, muszle koncertowe, dyskoteki, salony gier, kasyna; usług gastronomii; usług zakwaterowania zbiorowego, w szczególności: hotele w tym w formie oddzielnych budynków dwulokalowych, motele, gospody, schroniska turystyczne, pensjonaty; usług handlu, w tym kioski; drobne usługi inne, biura z niezbędnymi do funkcjonowania urządzeniami budowlanymi, garażami, budynkami gospodarczymi, zielenią urządzoną i układem wód powierzchniowych, parkingami;

- 2) przeznaczenie dopuszczalne: lądowisko helikopterów, infrastruktura techniczna, drogi wewnętrzne.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustala się ukształtowanie parku, jako zespołu parkowo-rekreacyjnego z obiektami usługowymi;
- 2) ustala się realizację parku obejmującego układ komunikacji (drogi, dojazdy, aleje, place, placyki) oraz układ wodny (rowy, stawy, zbiorniki wodne), infrastrukturę techniczną (zasilanie obiektów i urządzeń, oświetlenie, nawodnienie i odwodnienie i inne), place zabaw, urządzenia sportowe i rekreacyjne, małą architekturę, meble parkowe, rzeźby, zieleń, z uwzględnieniem specyfiki i potrzeb;
- 3) ustala się zielone ciągi piesze i pieszo jezdne wykształcone wzdłuż głównych osi kompozycyjnych, dla ciągłości przestrzeni parkowej uzupełnione stawami, kanałami;
- 4) w zakresie kształtowania układu wodnego:
 - a) nakazuje się sytuowanie rowów - cieków, co najmniej wzdłuż ogrodzenia terenu U/UT towarzyszących projektowanym szpalerom drzew i zieleni urządzonej,
 - b) dopuszcza się tworzenie komponowanego układu hydrograficznego uzupełniającego osie kompozycyjne,
 - c) ustala się szczególną ochronę tej części układu hydrograficznego rowów, którymi doprowadzane są wody do stawów w terenie ZP,
 - d) dopuszcza się realizację fontann, basenów, stawów i innych elementów urządzeń wodnych;
- 5) w zakresie kształtowania szaty roślinnej:
 - a) ustala się utworzenie pasów zieleni izolacyjnej (szpalerów drzew), które należy lokalizować w terenach U/UT, na granicy z terenami MN/U, U/UT/MN, ZP/UT i ZP oraz z terenami istniejącej zabudowy mieszkaniowej znajdującymi się poza granicami planu,
 - b) ustala się wymóg wprowadzenia szpalerów drzew zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) nakazuje się zachowanie powiązań widokowych wzdłuż wyznaczonych na rysunku planu osi kompozycyjnych;
- 7) ustala się lokalizację wejść do parku z drogi 3KDW poprzez drogę 2KD-G, z drogi 1KD-L poprzez teren U/P oraz dopuszcza z drogi 2KD-L;

- 8) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży, jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;
 - 9) pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zachowuje się istniejące budynki dopuszczając ich wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, dostosowanie do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów. Dopuszcza się rozbiórkę budynków;
 - 10) nakazuje się zaopatrzenie w energię ciepłą poprzez zasilanie w sposób określony w § 11 pkt 8;
 - 11) w zasięgu potencjalnego oddziaływania komunikacji kołowej od drogi KD-A poza obszarem planu - ustalenia § 8 ust. 5;
 - 12) od dróg: lokalnej 2KD-L, wewnętrznych 1KDW, 2KDW i 3KDW oraz dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu – ustalenia § 8 ust. 6;
 - 13) w zakresie ochrony wód powierzchniowych:
 - a) ustala się zakaz podejmowania działań prowadzących do zmniejszania lustra wody w stawach na terenie ZP,
 - b) nakazuje się doprowadzenia wód w zbiornikach do jakości dopuszczalnej w przepisach odrębnych.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) z uwzględnieniem ustaleń § 7 pkt 2 ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) dopuszcza się lokalizowanie pomiędzy linią rozgraniczającą, a nieprzekraczalną linią zabudowy infrastruktury technicznej;
 - 3) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5m od granicy sąsiedniej działki budowlanej;
 - 4) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna, co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0.01,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy – 9.0,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - 50m dla budynków,
 - 80m dla budowli,
 - 120m dla budowli sportowych w wyznaczonej na rysunku planu strefie lokalizacji,
 - e) dopuszcza się budynki hotelowe do 80m wysokości,
 - f) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
 - g) dopuszcza się posadowienie budynków do dwóch kondygnacji podziemnych;
 - 5) w zakresie geometrii dachów:
 - a) obowiązuje stosowanie dachów o nachyleniu połaci głównych od 10° do 42°,
 - b) dopuszcza się dachy o nachyleniu połaci do 10° oraz zastosowanie innych niestandardowych rozwiązań geometrii dachów, a także montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków;
 - 6) w zakresie rozwiązań materiałowych oraz kolorystyki elewacji i dachu budynku:
 - a) dopuszcza się kolorystykę charakterystyczną dla danego rodzaju inwestycji,
 - b) zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin typu siding, płytek glazury lub blachy falistej,
 - c) dopuszcza się przeszklenia powierzchni elewacji budynku;
 - 7) urządzenia reklamowe – ustalenia § 7 pkt 4, w tym:

- a) wyklucza się lokowanie urządzeń reklamowych na ogrodzeniu wspólnym z terenem ZP i ZP/UT, w szpalerach drzew, na drzewach, a także w sposób powodujący pogorszenie warunków wegetacyjnych drzew,
 - b) wyklucza się lokowanie: na pomnikach, rzeźbach, w sposób powodujący przesłanianie charakterystycznych widoków, na budowach o funkcji barier dźwiękochłonnych,
 - c) ustala się minimalne odległości między wolnostojącymi nośnikami reklam i elementami informacji wizualnej, które usytuowane są po tej samej stronie drogi: co najmniej 75m między obiektami o powierzchni większej niż 10m²;
- 8) ogrodzenia - ustalenia § 7 pkt 3, w tym: dopuszcza się ogrodzenia placów zabaw dla dzieci, maksymalnie o wysokości 1m, ażurowych, posadzonych krzewami,
- 9) dopuszcza się obiekty małej architektury;
- 10) dopuszcza się usługi handlu do 2000m² powierzchni sprzedaży;
- 11) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 1000m²;
- 12) ustala się następujące zasady realizacji i minimalną liczbę miejsc do parkowania:
- a) ustala się miejsca do parkowania na działkach budowlanych realizowane na poziomie terenu z zachowaniem przepisów odrębnych dla lokalizacji miejsc do parkowania lub jako stanowiska w garażach podziemnych; dopuszcza się parkingi zielone,
 - b) dla wielofunkcyjnego parku rozrywki – 10 miejsc do parkowania na 1ha terenu parku rozrywki lub 20 miejsc do parkowania na 100 użytkowników jednocześnie,
 - c) obiekty biurowo – administracyjne - 15 miejsc do parkowania na 1000m² powierzchni użytkowej,
 - d) gastronomia – 20 miejsc do parkowania na 100 miejsc konsumenckich,
 - e) hotele - 20 miejsc do parkowania na 100 łóżek, 1 miejsce do parkowania dla 1 autokaru na 100 łóżek oraz 4 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych,
 - f) obiekty handlowe – 15 miejsc do parkowania na 1000m² powierzchni sprzedaży,
 - g) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej jak w ust. 3 pkt 11;
- 2) ustala się minimalną szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej budowlanych na 20m;
- 3) ustala się kąt położenia granic nowo wydzielanej działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°– 120°;
- 4) dopuszcza się wydzielenie działki rowu otwartego.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:

- 1) podlegają ochronie na mocy przepisów odrębnych tereny zmeliorowane ustalenia § 10 pkt 1;
- 2) zakazuje się lokowania stacji paliw i olejów opałowych, składowisk opału i odpadów, złomowisk, zabudowy zagrodowej;
- 3) odnośnie obiektów budowlanych o wysokości równej i większej od 50m nad poziom terenu obowiązują ustalenia § 10 pkt. 2.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne nr ew. AZP 58-62/12 oraz AZP 58-62/9) w formie stref ochrony konserwatorskiej, określonych na rysunku planu specjalnym symbolem i oznaczonych numerem AZP 58-62/12, AZP 58-62/9 – ustalenia § 9 pkt 3.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa komunikacyjna odpowiednio:
 - a) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi 3KDW poprzez drogę 2KD-G i 2KD-Z,

- b) dopuszcza się obsługę z drogi 1KD-L poprzez teren U/P i 2KD-L;
- 2) za zgodne z planem uznaje się wyznaczenie dodatkowych dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 12m, jako dojazdów do działek budowlanych przeznaczonych do zabudowy w obrębie terenów U/UT;
- 3) wskaźniki miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z ust. 3 pkt 12;
- 4) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych.
8. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z § 11.
9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się.
10. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy na poziomie 10%.

§ 18. 1. Dla terenu usług kultu religijnego oznaczonych na rysunku planu: **UKR** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi kultu religijnego – kościół, kaplica z niezbędnymi do funkcjonowania urządzeniami budowlanymi, garażami, budynkami gospodarczymi, zielenią;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: dom parafialny, plebania, sala katechetyczna, budynek zamieszkania zbiorowego - dom zakonny, infrastruktura techniczna, drogi wewnętrzne.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) ustala się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży, jako wbudowanych lub dobudowanych;
- 2) plac przed kościołem i wejście główne do budynku kościoła należy przewidzieć od strony narożnika dróg 2KD-L i 2KD-Z, a wjazd na teren kościoła od drogi 2KD-Z;
- 3) wzdłuż ogrodzenia oraz głównych osi założenia, ustala się wprowadzenie nasadzeń szpalerowych rodzimymi gatunkami drzew;
- 4) pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zachowuje się istniejące budynki dopuszczając ich wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, dostosowanie do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów;
- 5) nakazuje się zaopatrzenie w energię ciepłą poprzez zasilanie w sposób określony w § 11 pkt 8;
- 6) od dróg: zbiorczej 2KD-Z i lokalnej 2KD-L określa się zasięg potencjalnego oddziaływania komunikacji kołowej - ustalenia § 8 pkt 6;
- 7) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczony na rysunku planu teren UKR do określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, terenów przeznaczonych pod „zabudowę mieszkaniowo – usługową”.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) z uwzględnieniem ustaleń § 7 pkt 2 ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5m od granicy sąsiedniej działki budowlanej;
- 3) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu działki budowlanej:
- a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna, co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej,
- b) minimalna intensywność zabudowy – 0.01,
- c) maksymalna intensywność zabudowy - 2.5,
- d) maksymalna wysokość zabudowy:
- 15m dla budynku kościoła,
 - 12m dla pozostałych budynków,

- dopuszcza się dominantę dzwonnicy lub wieży do 20m,
- 6,5m dla budynków gospodarczych lub garaży,
- e) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
- f) dopuszcza się posadowienie budynków do jednej kondygnacji podziemnej;
- 4) w zakresie geometrii dachów: obowiązuje stosowanie dachów o nachyleniu połaci głównych od 10^0 do 42^0 , dopuszcza się dachy o nachyleniu połaci do 10^0 oraz zastosowanie innych niestandardowych rozwiązań geometrii dachów, a także montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków;
- 5) w zakresie rozwiązań materiałowych oraz kolorystyki elewacji i dachu budynku:
 - a) nakazuje się stosowanie naturalnych materiałów i utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków: kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, a dachy od brązu poprzez czerwień do szarości,
 - b) zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin typu siding, płytek glazury lub blachy falistej,
 - c) dopuszcza się przeszklenia powierzchni elewacji budynku;
- 6) urządzenia reklamowe – ustalenia § 7 pkt 4 i powierzchnia tablicy reklamowej na działce, elewacji budynku lub ogrodzeniu do $6m^2$;
- 7) ogrodzenia – ustalenia § 7 pkt 3;
- 8) dopuszcza się obiekty małej architektury: w szczególności pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, elementy placów zabaw, fontanny, pomniki, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci;
- 9) w zakresie realizacji usług, dopuszcza się usługi handlu do $30m^2$ powierzchni sprzedaży;
- 10) ustala się następujące zasady realizacji i minimalną liczbę miejsc do parkowania:
 - a) ustala się miejsca do parkowania na terenie UKR lub placu KP-P, realizowane na poziomie terenu z zachowaniem przepisów odrębnych dla lokalizacji miejsc do parkowania lub jako stanowiska w garażach podziemnych,
 - b) ustala się następujące wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania z uwzględnieniem rotacji:
 - plebana - 2 miejsca do parkowania (liczone z miejscami w garażach),
 - ustala się urządzenie, co najmniej 25 miejsc do parkowania na $1000m^2$ pow. użytkowej, dla samochodów osobowych i jedno miejsce na autokar,
 - dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb.
- 4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
 - 1) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – $2000m^2$;
 - 2) ustala się, minimalną szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej na 20m;
 - 3) ustala się kąt położenia granic nowo wydzielanej działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60^0 - 120^0 .
- 5. Szczegółne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy: zakazuje się lokowania stacji paliw i olejów opałowych, składowisk opału i odpadów, złomowisk, zabudowy zagrodowej.
- 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia zabytkowego parku- ustalenia § 9 ust. 2; wysokość zabudowy – ustalenie ust. 3 pkt 3 lit. d.
- 7. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) obsługa komunikacyjna odpowiednio od strony drogi 2KD-Z lub 2KD-L;
 - 2) za zgodne z planem uznaje się wyznaczenie dodatkowych dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 8m, jako dojazdów do działek budowlanych w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy;
 - 3) wskaźniki miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z ust. 3 pkt 10;

4) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych.

8. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z § 11.

9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się.

10. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy na poziomie 10%.

§ 19. 1. Dla terenów usług, biur oznaczonych na rysunku planu: **1UB/U, 2UB/U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: usługi nieuciążliwe, a w szczególności: biura, usługi handlu detalicznego lub ekspozycyjnego, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, hoteli, gastronomii, centrum kongresowo – konferencyjne z zapleczem hotelowym, gastronomicznym, obiekty wystawiennicze i widowiskowe, drobne usługi rzemieślnicze takie jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku, z niezbędnymi do funkcjonowania urządzeniami budowlanymi, garażami, budynkami gospodarczymi, zielenią;

2) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, drogi wewnętrzne.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży, jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;

2) nakazuje się zaopatrzenie w energię ciepłą poprzez zasilanie w sposób określony w § 11 pkt 8;

3) ustala się utworzenie pasów zieleni izolacyjnej (szpalerów drzew), które należy lokalizować w terenie 1UB/U, na granicy z terenem ZP zgodnie z rysunkiem planu;

4) na części terenu 2UB/U w zasięgu potencjalnego oddziaływania komunikacji kołowej od drogi KD-A poza obszarem planu ustalenia § 8 ust. 5;

5) od dróg: zbiorczej 2KD-Z i wewnętrznej 3KDW oraz dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu określa się zasięg potencjalnego oddziaływania komunikacji kołowej – ustalenia § 8 ust. 6.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) z uwzględnieniem ustaleń § 7 pkt 2 ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się lokalizowanie pomiędzy linią rozgraniczającą, a nieprzekraczalną linią zabudowy infrastruktury technicznej;

3) dopuszcza się lokalizowanie parterowych portierni odsuniętych 1m od linii rozgraniczającej drogi 2KD-Z;

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

5) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu działki budowlanej:

a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna, co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalna intensywność zabudowy – 0.01,

c) maksymalna intensywność zabudowy – 4.2,

d) maksymalna wysokość zabudowy: 30m dla budynków i 30m dla budowli,

e) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,

f) dopuszcza się posadowienie budynków do jednej kondygnacji podziemnej;

6) w zakresie geometrii dachów:

a) obowiązuje stosowanie dachów o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu połaci od 10° do 42°,

- b) dopuszcza się dachy o nachyleniu połaci do 10^0 oraz zastosowanie innych niestandardowych rozwiązań geometrii dachów, a także montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków;
- 7) w zakresie rozwiązań materiałowych oraz kolorystyki elewacji i dachu budynku:
- a) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy: kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, a dachy od brązu poprzez czerwień do szarości,
 - b) zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin typu siding, płytek glazury lub blachy falistej,
 - c) dopuszcza się kolorystykę charakterystyczną dla danego rodzaju inwestycji lub inwestora,
 - d) dopuszcza się przeszklenia powierzchni elewacji budynku;
- 8) urządzenia reklamowe – ustalenia § 7 pkt 4;
- 9) ogrodzenia działek budowlanych – ustalenia § 7 pkt 3;
- 10) dopuszcza się obiekty małej architektury: w szczególności pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, elementy placów zabaw, fontanny, pomniki, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci;
- 11) w zakresie realizacji usług, dopuszcza się usługi handlu w oddzielnych budynkach do 2000m² powierzchni sprzedaży;
- 12) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 1000m²;
- 13) ustala się następujące zasady realizacji i minimalną liczbę miejsc do parkowania:
- a) ustala się miejsca do parkowania na działkach budowlanych realizowane na poziomie terenu z zachowaniem przepisów odrębnych dla lokalizacji miejsc do parkowania lub jako stanowiska w garażach podziemnych,
 - b) ustala się następujące wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania z uwzględnieniem rotacji:
 - usługi - 30 miejsc do parkowania na 1000m² powierzchni użytkowej,
 - obiekty biurowo - administracyjne - 15 miejsc do parkowania na 1000m² powierzchni użytkowej,
 - gastronomia - 20 miejsc do parkowania na 100 miejsc konsumenckich,
 - hotele - 20 miejsc do parkowania na 100 łóżek, 1 miejsce do parkowania dla 1 autokaru na 100 łóżek oraz 4 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych,
 - sezonowe obiekty handlowe - 5 miejsc do parkowania na obiekt,
 - miejsce obsługi podróżnych - 40 miejsc do parkowania na 1000m² powierzchni użytkowej,
 - dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej jak w ust. 3 pkt 12;
- 2) ustala się, minimalną szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej na 20m;
- 3) ustala się kąt położenia granic nowo wydzielanej działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60^0 – 120^0 ;
- 4) dopuszcza się wydzielenie działki rowu otwartego.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:

- 1) podlegają ochronie na mocy przepisów odrębnych tereny zmeliorowane ustalenia § 10 pkt 1;
- 2) zakazuje się lokowania stacji paliw i olejów opałowych, składowisk opału i odpadów, złomowisk, zabudowy zagrodowej.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: ustala się ochronę zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 58-62/5 na terenie 1UB/U oraz nr ew. A.89 na terenie 2UB/U), w formie stref ochrony konserwatorskiej, określonych na rysunku planu specjalnym symbolem i oznaczonych numerem AZP 58-62/5, A.89 - ustalenia § 9 pkt 3.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) obsługa komunikacyjna odpowiednio:

- a) od strony drogi 2KD-Z i 3KDW (tereny 1UB/U, 2UB/U),
 - b) dopuszcza się wjazd na teren 2UB/U od strony autostrady A-2 (poprzez drogę lokalną KL realizowaną w korytarzu KD-A),
 - c) dopuszcza się dostęp do dróg publicznych poprzez sięgacz;
- 2) za zgodne z planem uznaje się wyznaczenie dodatkowych dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 12m, jako dojazdów do działek budowlanych w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy;
- 3) wskaźniki miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z ust. 3 pkt 13;
- 4) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych.

8. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z § 11.

9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się.

10. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy na poziomie 10%.

§ 20. 1. Dla terenów usług, biur z dopuszczeniem usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² oznaczonych na rysunku planu: **1UB/UC, 2UB/UC, 3UB/UC, 4UB/UC** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi nieuciążliwe, a w szczególności: usługi handlu detalicznego powyżej 2000m² powierzchni sprzedaży lub handlu ekspozycyjnego, działalności biurowej, sportu i rekreacji, kultury, centrum kongresowo – wystawiennicze, usługi hoteli, gastronomii, drobne usługi rzemieślnicze takie jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku, centrum handlowe, centrum kongresowo-konferencyjne z niezbędnymi do funkcjonowania urządzeniami budowlanymi, garażami, budynkami gospodarczymi, zielenią, stacje paliw i olejów opałowych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: wytwórczość, konfekcjonowanie, infrastruktura techniczna, drogi wewnętrzne.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) na terenach 1UB/UC, 2UB/UC, 3UB/UC i 4UB/UC na działce budowlanej ustala się budynki z usługami;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;
- 3) nakazuje się zaopatrzenie w energię ciepłą poprzez zasilanie w sposób określony w § 11 pkt 8;
- 4) w terenach 2UB/UC, 3UB/UC, 4UB/UC w zasięgu potencjalnego oddziaływania komunikacji kołowej od drogi KD-A (w części poza obszarem planu) oraz drogi 2KD-G - ustalenia § 8 ust. 5;
- 5) od dróg: zbiorczych 1KD-Z i 2KD-Z oraz dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu określa się zasięg potencjalnego oddziaływania komunikacji kołowej – ustalenia § 8 ust. 6;
- 6) na terenie 1UB/UC ustala się zachowanie rowu zgodnie z rysunkiem planu.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) z uwzględnieniem ustaleń § 7 pkt 2 nakazuje się uwzględnianie nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w tym: na terenie 2UB/UC i 3UB/UC 15m od gazociągu wysokiego ciśnienia Ø 400;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie pomiędzy linią rozgraniczającą, a nieprzekraczalną linią zabudowy urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie parterowych portierni odsuniętych 1m od linii rozgraniczającej drogi 1KD-Z, 2KD-Z;
- 4) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy działki lub w odległości 1,5m od granicy sąsiedniej działki budowlanej;
- 5) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna, co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej,

- b) minimalna intensywność zabudowy – 0.01,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy – 2.5,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy: 30m dla budynków i 30m dla budowli,
 - e) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
 - f) dopuszcza się posadowienie budynków do jednej kondygnacji podziemnej;
- 6) w zakresie geometrii dachów:
- a) obowiązuje stosowanie dachów o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu połaci od 10° do 42°,
 - b) dopuszcza się dachy o nachyleniu połaci do 10° oraz zastosowanie innych niestandardowych rozwiązań geometrii dachów, a także montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków;
- 7) zakresie rozwiązań materiałowych oraz kolorystyki elewacji i dachu budynku:
- a) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy: kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, a dachy od brązu poprzez czerwień do szarości,
 - b) zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin typu siding, płytek glazury lub blachy falistej,
 - c) dopuszcza się kolorystykę charakterystyczną dla danego rodzaju inwestycji lub inwestora,
 - d) dopuszcza się przeszklenia powierzchni elewacji budynku;
- 8) urządzenia reklamowe – ustalenia § 7 pkt 4 i w obrębie działki powierzchnia tablicy reklamowej na elewacji lub ogrodzeniu do 30m²;
- 9) ogrodzenia – ustalenia § 7 pkt 3, w tym: ustala się ogrodzenia ażurowe terenu 1UB/UC wspólnego z terenem 1ZN/WS, terenu 2UB/UC wspólnego z terenem 1ZN/WS, terenu 3UB/UC wspólnego z terenem 2ZN/WS i terenu 4UB/UC wspólnego z terenem 2ZN/WS;
- 10) dopuszcza się obiekty małej architektury: w szczególności pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, elementy placów zabaw, fontanny, pomniki, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci;
- 11) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 2000m²;
- 12) ustala się następujące zasady realizacji i minimalną liczbę miejsc do parkowania:
- a) ustala się miejsca do parkowania na działkach budowlanych realizowane na poziomie terenu z zachowaniem przepisów odrębnych dla lokalizacji miejsc do parkowania lub jako stanowiska w garażach podziemnych,
 - b) ustala się następujące wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania z uwzględnieniem rotacji:
 - usługi handlu detalicznego – 30 miejsc do parkowania na 1000m² powierzchni sprzedaży,
 - obiekty biurowo – administracyjne - 15 miejsc do parkowania na 1000m² powierzchni użytkowej,
 - gastronomia – 20 miejsc do parkowania na 100 miejsc konsumenckich,
 - hotele - 20 miejsc do parkowania na 100 łóżek, 1 miejsce do parkowania dla 1 autokaru na 100 łóżek oraz 4 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych,
 - sezonowe obiekty handlowe – 5 miejsc do parkowania na obiekt,
 - miejsce obsługi podróżnych - 40 miejsc do parkowania na 1000m² powierzchni użytkowej,
 - dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb.
4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
- 1) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej jak w ust. 3 pkt 11;
 - 2) ustala się, minimalną szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej na 20m;
 - 3) ustala się kąt położenia granic nowo wydzielanej działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°– 120°.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:

- 1) podlegają ochronie na mocy przepisów odrębnych tereny zmeliorowane ustalenia § 10 pkt 1;
- 2) zakazuje się lokowania składowisk opału i odpadów, złomowisk, zabudowy zagrodowej;
- 3) na terenie 2UB/UC i 3UB/UC oznacza się na rysunku planu gazociąg wysokiego ciśnienia Ø 400mm Mory – Piotrków Trybunalski wraz ze strefą bezpieczeństwa (odległości podstawowe po 15m od osi gazociągu w obie strony):
 - a) strefa bezpieczeństwa utworzona dla eksploatowanego gazociągu bez budynków, stałych składow i magazynów, sadzenia drzew oraz podejmowania działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji,
 - b) w strefie bezpieczeństwa dopuszcza się urządzenie miejsc do parkowania.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: ustala się ochronę zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 58-62/4) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, określonej na rysunku planu specjalnym symbolem i oznaczonej numerem AZP 58-62/4 - ustalenia § 9 pkt 3.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa komunikacyjna odpowiednio:
 - a) od strony dróg: 1KD-Z (teren 1UB/UC), 2KD-Z (tereny 1UB/UC, 2UB/UC i 3UB/UC), 2KD-G (tereny 2UB/UC, 3UB/UC, 4UB/UC) zakazując realizacji więcej niż jednego zjazdu z działki budowlanej,
 - b) dopuszcza się dostęp do dróg publicznych poprzez sięgacz;
- 2) za zgodne z planem uznaje się wyznaczenie dodatkowych dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 12m, jako dojazdów do działek budowlanych w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy;
- 3) wskaźniki miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z ust. 3 pkt 12;
- 4) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych.

8. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z § 11.

9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się.

10. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy na poziomie 10%.

§ 21. 1. Dla terenu usług, produkcji, magazynów oznaczonego na rysunku planu: **U/P** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi nieuciążliwe, a w szczególności usługi biurowe, usługi rzemieślnicze, zaplecze remontowo – produkcyjne, magazyny z niezbędnymi do funkcjonowania urządzeniami budowlanymi, garażami, budynkami gospodarczymi, zielenią;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, drogi wewnętrzne.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży, jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;
- 2) nakazuje się zaopatrzenie w energię ciepłą poprzez zasilanie w sposób określony w § 11 pkt 8;
- 3) ustala się utworzenie pasów zieleni izolacyjnej (szpalerów drzew), które należy lokalizować przy północnej granicy terenu U/P, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) z uwzględnieniem ustaleń § 7 pkt 2 ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie pomiędzy linią rozgraniczającą, a nieprzekraczalną linią zabudowy urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie parterowych portierni z odsuniętych 1m od linii rozgraniczającej drogi 1KD-L;

- 4) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy sąsiedniej działki lub w odległości 1,5m od granicy sąsiedniej działki budowlanej;
- 5) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna, co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalna intensywność zabudowy - 0.01,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy - 4.2,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - do 30m dla budynków i budowli,
 - 6,5m dla budynków gospodarczych, portierni lub garaży,
 - e) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
 - f) dopuszcza się posadowienie budynków do jednej kondygnacji podziemnej;
- 6) w zakresie geometrii dachów:
 - a) obowiązuje stosowanie dachów o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu połaci od 10° do 42°,
 - b) dopuszcza się dachy o nachyleniu połaci do 10° oraz zastosowanie innych niestandardowych rozwiązań geometrii dachów, a także montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków;
- 7) zakresie rozwiązań materiałowych oraz kolorystyki elewacji i dachu budynku:
 - a) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy: kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, a dachy od brązu poprzez czerwień do szarości,
 - b) zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin typu siding, płytek glazury,
 - c) dopuszcza się kolorystykę charakterystyczną dla danego rodzaju inwestycji lub inwestora,
 - d) dopuszcza się przeszklenia powierzchni elewacji budynku;
- 8) urządzenia reklamowe – ustalenia § 7 pkt 4 i powierzchnia tablicy reklamowej do 50m²;
- 9) ogrodzenia - ustalenia § 7 pkt 3;
- 10) dopuszcza się obiekty małej architektury: w szczególności pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci;
- 11) w zakresie realizacji usług, dopuszcza się usługi handlu w oddzielnych budynkach do 300m² powierzchni sprzedaży;
- 12) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 2000m²;
- 13) ustala się następujące zasady realizacji minimalną liczbę miejsc do parkowania:
 - a) ustala się miejsca do parkowania na działkach budowlanych realizowane na poziomie terenu z zachowaniem przepisów odrębnych dla lokalizacji miejsc do parkowania lub jako stanowiska w garażach podziemnych,
 - b) ustala się następujące wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania z uwzględnieniem rotacji:
 - usługi – 30 miejsc do parkowania na 1000m² powierzchni użytkowej,
 - obiekty biurowo – administracyjne - 15 miejsc do parkowania na 1000m² powierzchni użytkowej,
 - magazyn - 2 miejsca do parkowania dla samochodów osobowych na 1000m² powierzchni użytkowej,
 - zakład produkcyjny – 20 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych lub na 1000m² powierzchni użytkowej,
 - stacja obsługi samochodów - na 1 stanowisko obsługi 4 miejsca do parkowania, na 2 stanowiska obsługi - 6 miejsc do parkowania, na 4 stanowiska obsługi - 8 miejsc do parkowania i na każde kolejne stanowisko obsługi, po 1 miejscu parkingowym dodatkowo,

- hotele - 20 miejsc do parkowania na 100 łóżek oraz 4 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych,
- dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej jak w ust. 3 pkt 12;
- 2) ustala się, minimalną szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej na 20m;
- 3) ustala się kąt położenia granic nowo wydzielanej działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°– 120°.

5. Szczegółne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:

- 1) podlegają ochronie na mocy przepisów odrębnych tereny zmeliorowane ustalenia § 10 pkt 1;
- 2) zakazuje się lokowania składowisk opału i odpadów, złomowisk, zabudowy zagrodowej;
- 3) odnośnie ochrony przed poważnymi awariami obowiązują ustalenia § 10 pkt 3.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: ustala się ochronę zabytku archeologicznego (stanowiska archeologiczne nr ew. A.88 i A.87) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, określonej na rysunku planu specjalnym symbolem i oznaczonej numerem A.88 i A.87 - ustalenia § 9 pkt 3.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) obsługa komunikacyjna odpowiednio:

- a) od strony drogi IKD-L,
- b) dopuszcza się wjazd na teren UP od strony autostrady A-2 (poprzez drogi lokalne KL realizowane w korytarzu KD-A),
- c) dopuszcza się dostęp do dróg publicznych poprzez sięgacz;

- 2) za zgodne z planem uznaje się wyznaczenie dodatkowych niepublicznych dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 12m, jako dojazdów do działek budowlanych w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy;
- 3) wskaźniki miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z ust. 3 pkt 13;
- 4) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych.

8. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z § 11.

9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się.

10. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy na poziomie 10%.

§ 22. 1. Dla terenu zabytkowego parku podworskiego oznaczonego na rysunku planu: **ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń parkowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa, usługi kultury, usługi związane z wypoczynkiem, gastronomią, dydaktyką lub oświatą z niezbędną infrastrukturą techniczną.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustala się rewaloryzację założenia parkowego;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie garaży, jako wolno stojących wbudowanych lub dobudowanych;
- 3) pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zachowuje się istniejące budynki dopuszczając ich wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, dostosowanie do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów;
- 4) nakazuje się zaopatrzenie w energię ciepłą poprzez zasilanie w sposób określony w § 11 pkt 8;

- 5) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczony na rysunku planu teren ZP do określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 6) ustala się realizację ogólnodostępnego ciągu pieszo - rowerowego we wskazanym na rysunku planu przebiegu ważniejszych ogólnodostępnych powiązań pieszo - rowerowych;
- 7) nakazuje się zachowanie powiązań widokowych wzdłuż wyznaczonej na rysunku planu osi kompozycyjnej;
- 8) wskazuje się pojedyncze drzewa i szpalery drzew do zachowania - ustalenia § 8 pkt 10;
- 9) oznacza się drzewa pomniki przyrody i ustala ochronę – ustalenia § 8 ust.9;
- 10) ustala się ochronę wód powierzchniowych poprzez wprowadzenie:

- a) zakazu podejmowania działań prowadzących do zmniejszania lustra wody w stawach na terenie ZP,
- b) nakazu doprowadzenia wód w zbiornikach, do jakości dopuszczalnej w przepisach odrębnych,
- c) nakaz zachowania rowu i powierzchniowych zbiorników wodnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu z uwzględnieniem ustaleń ust. 6:

- 1) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w otoczeniu istniejącej zabudowy;
- 2) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania na terenie ZP:
 - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna, co najmniej 80% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy - od 0.02 do 0.08,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy:
 - 9,5m dla budynku mieszkalnego /usługowego (d. dwór),
 - 4,5m dla pozostałych budynków;
- 3) w zakresie geometrii dachów: obowiązuje stosowanie dachu o symetrycznym nachyleniu połaci głównych do 42°;
- 4) zakresie rozwiązań materiałowych oraz kolorystyki elewacji i dachu budynku:
 - a) nakazuje się stosowanie naturalnych materiałów i utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków: kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, a dachy w naturalnym kolorze dachówki,
 - b) zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin typu siding, płytek glazury lub blachy falistej;
- 5) urządzenia reklamowe – ustalenia § 7 pkt 4 i powierzchnia tablicy reklamowo - informacyjnej nie może przekraczać 1m²;
- 6) ogrodzenia – ustalenia § 7 pkt 3, w tym: ustala się ogrodzenia ażurowe z tunelami ekologicznymi;
- 7) dopuszcza się obiekty małej architektury ujednolicone dla całego terenu ZP;
- 8) ustala się następujące zasady realizacji i minimalną liczbę miejsc do parkowania:
 - a) miejsca do parkowania na terenie ZP przy zakończeniu terenu KP-J,
 - b) minimum 30 miejsc do parkowania na 1000m² powierzchni użytkowej usług.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 4ha;
- 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej - 90m;
- 3) kąt położenia granic nowo wydzielanej działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego w zakresie 80°-100°.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:

- 1) zakazuje się lokowania budynków, budowli nie związanych z funkcją podstawową;
- 2) zakaz realizacji napowietrznych linii elektroenergetycznych.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: park zabytkowy – ustalenia § 9 pkt 1:

- 1) ustala się zachowanie układu przestrzennego parku z aleją wjazdową, z dziedzińcem i szpalerami drzew oraz stawami;
- 2) nakazuje się podejmowanie działań zabezpieczających przed zniszczeniem lub uszkodzeniem drzewostanu, sporządzenie inwentaryzacji oraz waloryzacji zieleni, opracowanie rewaloryzacji założenia parkowego;
- 3) zakazuje się zasypywania i zanieczyszczania stawów oraz nakazuje się zachowanie układu hydrograficznego stawów i rowów;
- 4) dopuszcza się przeprowadzanie robót budowlanych, a także robót wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych, urządzeń wodnych i regulacji wód, zmiany funkcji i użytkowania obiektów budowlanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków;
- 5) ustala się ujednolicenie elementów wyposażenia parku, w szczególności ławek, oświetlenia;
- 6) ustala się realizację linii elektroenergetycznych SN 15kV i nn jako podziemne kablowe.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa komunikacyjna odpowiednio od strony drogi 2KD-L i KP-J;
- 2) wskaźniki miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z ust. 3 pkt 8;
- 3) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych.

8. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: z uwzględnieniem uwarunkowań wynikających z ochrony zabytkowego parku obowiązują odpowiednio ustalenia § 11.

9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się.

10. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy na poziomie 0,1%.

§ 23. 1. Dla terenu zieleni urządzonej i usług turystyki i rekreacji oznaczonego na rysunku planu **ZP/UT** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi z urządzoną zielenią parkową;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi kultury, usługi związane z wypoczynkiem, sportem, gastronomią, dydaktyką, nauką lub oświatą z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz drogi wewnętrzne.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) nakazuje się zachowanie układu hydrograficznego i rowów;
- 2) nakazuje się zachowanie pojedynczych drzew;
- 3) ustala się realizację nowych nasadzeń zieleni niskiej i wysokiej uwzględniającej zróżnicowanie form roślinnych, między innymi szpalery drzew towarzyszące alejkom pieszym, zwłaszcza z wykształceniem osi w kierunku zabudowy na terenie ZP, grupy zieleni wysokiej i niskiej, żywopłoty, a także masywy zieleni wysokiej stanowiącej izolację od terenów U/UT;
- 4) wyznacza się strefę lokalizacji zabudowy;
- 5) dopuszcza się lokalizowanie garaży, jako wbudowanych lub dobudowanych;
- 6) nakazuje się zaopatrzenie w energię ciepłą poprzez zasilanie w sposób określony w § 11 pkt 8;
- 7) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczony na rysunku planu teren ZP/UT do określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, jako tereny „rekreacyjno - wypoczynkowe”;
- 8) ustala się realizację ogólnodostępnego ciągu pieszo - rowerowego we wskazanym na rysunku planu przebiegu ważniejszych ogólnodostępnych powiązań pieszo - rowerowych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) z uwzględnieniem ustaleń § 7 pkt 2 wyznacza się nieprzekraczalną linią zabudowy obszar sytuowania obiektów kubaturowych;
 - 2) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna, co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0.02,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy - 0.4,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - 9,5m dla budynku usług,
 - 4,5m dla pozostałych budynków;
 - 3) w zakresie geometrii dachów obowiązuje stosowanie dachów o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu połaci od 10⁰ do 42⁰;
 - 4) dopuszcza się dachy o nachyleniu połaci do 10⁰ oraz zastosowanie innych niestandardowych rozwiązań geometrii dachów, a także montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków;
 - 5) w zakresie rozwiązań materiałowych oraz kolorystyki elewacji i dachu budynku:
 - a) nakazuje się stosowanie naturalnych materiałów i utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków: kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, a dachy od brązu poprzez czerwień do szarości,
 - b) zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin typu siding, płytek glazury lub blachy falistej;
 - 6) urządzenia reklamowe – ustalenia § 7 pkt 4 i powierzchnia tablicy reklamowej na elewacji lub ogrodzeniu do 3m²;
 - 7) ogrodzenia – ustalenia § 7 pkt 3;
 - 8) dopuszcza się obiekty małej architektury ujednolicone dla całego terenu ZP/UT;
 - 9) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 1,5ha;
 - 10) ustala się następujące zasady realizacji i minimalną liczbę miejsc do parkowania:
 - a) miejsca do parkowania na terenie ZP/UT przy zakończeniu drogi 2KDW,
 - b) minimum 30 miejsc do parkowania na 1000m² powierzchni użytkowej usług.
4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej jak w ust. 3 pkt. 9;
 - 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej 80m;
 - 3) kąt położenia granic nowo wydzielanej działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego w zakresie 80⁰–100⁰.
5. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:
- 1) podlegają ochronie na mocy przepisów odrębnych tereny zmeliorowane ustalenia § 10 pkt 1;
 - 2) zakazuje się lokowania budynków, budowli nie związanych z funkcją podstawową;
 - 3) zakaz realizacji napowietrznych linii elektroenergetycznych.
6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- 1) ustala się kształtowanie zieleni i układu hydrograficznego w nawiązaniu do układu przestrzennego zieleni na terenie ZP;
 - 2) w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia zabytkowego parku - ustalenia § 9 ust. 2, w tym wysokość zabudowy – ustalenie ust. 3 pkt 2 lit. d.
7. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) obsługa komunikacyjna odpowiednio od strony drogi 2KDW;

- 2) ustala się zasady realizacji i liczbę miejsc do parkowania jak w ust. 3 pkt 10;
- 3) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych.
8. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z § 11.
9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się.
10. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy na poziomie 0,1%.

§ 24. 1. Dla terenu zieleni naturalnej oznaczonego na rysunku planu **ZN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń naturalna;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, szlaki rowerowe, stawy, otwarte zbiorniki wodne, przejścia dla średnich i małych zwierząt.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 80% powierzchni terenu ZN;
 - 2) zakazuje się grodzenia terenu ZN od strony rowów otwartych oraz sytuowania urządzeń reklamowych;
 - 3) ustala się teren ZN jako korytarz ekologiczny łączący dwa przejścia na autostradzie A-2 dla małych zwierząt i wyprowadzający je w obszar rolniczej przestrzeni;
 - 4) ustala się ażurowe ogrodzenia ochronne terenu ZN od strony terenów zabudowy U/P i U/UT spełniające wymagania konstrukcji naprowadzającej zwierzęta na przejście wzdłuż rowu;
 - 5) na terenie ZN wzdłuż ogrodzeń ochronnych należy wprowadzić nasadzenia rzędowe, krzewów średnio i wysokopiennych.
3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 5000m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej –125m;
 - 3) kąt położenia granic nowo wydzielanej działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego w zakresie 80⁰–100⁰.
4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:
- 1) zakazuje się lokowania budynków, budowli nie związanych z funkcją podstawową lub dopuszczalną;
 - 2) podlegają ochronie na mocy przepisów odrębnych tereny zmeliorowane ustalenia § 10 pkt 1.
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: ustala się ochronę zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne nr ew. A. 87) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, określonej na rysunku planu specjalnym symbolem i oznaczonej numerem A.87 - ustalenia § 9 pkt 3.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) obsługa komunikacyjna odpowiednio od strony drogi 1KD-L i 3KD-L;
 - 2) dopuszcza się wjazd na teren ZN od strony autostrady A-2 (poprzez drogi lokalne KL realizowane w korytarzu KD-A);
 - 3) zakazuje się lokowania miejsc do parkowania.
7. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z § 11.
8. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się.
9. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy na poziomie 0,1%.

§ 25. 1. Dla terenów zieleni naturalnej i wód powierzchniowych rzeki Mrowny oznaczonych na rysunku planu 1ZN/WS i 2ZN/WS ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń naturalna stanowiąca obudowę biologiczną rzeki Mrowny i rowów;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej, w tym gazociąg wysokiego ciśnienia Ø400mm i kablowa sieć elektroenergetyczna, w tym 110kV z niezbędnymi elementami pomocniczymi, komunikacja rowerowa, stawy, otwarte zbiorniki wodne, przejścia dla średnich i małych zwierząt.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustala się nowy przebieg rzeki Mrowny jak na rysunku planu;
- 2) wyznacza się tereny ZN/WS korytarza ekologicznego łączącego z przejściem na autostradzie A-2 dla średnich i małych zwierząt;
- 3) nakazuje się zachowanie naturalnej roślinności oraz utrzymanie dostępu do rzeki;
- 4) ustala się zachowanie i ochronę dla funkcji przyrodniczych, funkcji odwodnienia terenów oraz odprowadzenia wód opadowych i oczyszczonych ścieków;
- 5) ustala się zachowanie, co najmniej 80% powierzchni terenów ZN/WS jako powierzchni biologicznie czynnej;
- 6) zakazuje się zasypywania, zanieczyszczania rzeki;
- 7) dopuszcza się przebudowę rzeki oraz wszelkie prace w zakresie budowy komunikacyjnych, odprowadzenia wód opadowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa wodnego;
- 8) na terenie 1ZN/WS ustala się zachowanie rowu zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) zakazuje się sytuowania ogrodzeń wzdłuż oraz w poprzek rzeki Mrowny i rowów otwartych oraz sytuowania urządzeń reklamowych;
- 10) dopuszcza się ażurowe ogrodzenie terenów ZN/WS od strony z terenami zabudowy spełniające wymagania konstrukcji naprowadzającej zwierzęta na przejście wzdłuż rzeki Mrowny;
- 11) dopuszcza się wprowadzenie nasadzeń rzędowych, krzewów średnio i wysokopiennych na terenach ZN/WS wzdłuż ogrodzeń ochronnych.

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 5000m²;
- 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej 100m;
- 3) kąt położenia granic nowo wydzielanej działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego w zakresie 80⁰–100⁰.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:

- 1) zakazuje się lokowania budynków, budowli nie związanych z funkcją podstawową lub dopuszczalną;
- 2) podlegają ochronie na mocy przepisów odrębnych tereny zmeliorowane ustalenia § 10 pkt 1;
- 3) na terenie 1ZN/WS oznacza się na rysunku planu gazociąg wysokiego ciśnienia Ø400mm Mory – Piotrków Trybunalski wraz ze strefą bezpieczeństwa (odległości podstawowe po 15m od osi gazociągu w obie strony): strefa bezpieczeństwa utworzona dla eksploatowanego gazociągu bez budynków, stałych składów i magazynów, sadzenia drzew oraz podejmowania działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: ustala się ochronę zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 58-62/11) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, określonej na rysunku planu specjalnym symbolem i oznaczonej numerem AZP 58-62/11- ustalenia § 9 pkt 3.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa komunikacyjna odpowiednio: od strony drogi 2KD-G;
- 2) dopuszcza się wjazd na tereny ZN/WS od strony autostrady A-2 (poprzez drogi lokalne KD realizowane w korytarzu KD-A);

3) zakazuje się lokowania miejsc do parkowania.

7. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z § 11.

8. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się.

9. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy na poziomie 0,1%.

§ 26. 1. Dla terenu infrastruktury elektroenergetycznej - oznaczonego na rysunku planu symbolem E ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: urządzenia elektroenergetyczne – Główny Punkt Zasilania (stacja 110/15kV);

2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia budowlane, budynki techniczne i budynki gospodarcze, zieleń urządzone, obiekty małej architektury, sieci infrastruktury technicznej, w tym kablowa (podziemna) linia elektroenergetyczna 110kV i kablowe linie elektroenergetyczne 15kV.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: dopuszcza się budowę, modernizację, przebudowę i remont elementów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym: sieci i przyłączy wodociągowych, kanalizacyjnych, elementów kanalizacji deszczowej, gazowych, sieci i przyłączy energetycznych, sieci i przyłączy telekomunikacyjnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) z uwzględnieniem ustaleń § 7 pkt 2 ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się lokalizowanie pomiędzy linią rozgraniczającą, a nieprzekraczalną linią zabudowy urządzeń infrastruktury technicznej;

3) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu działki budowlanej:

a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna, co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalna intensywność zabudowy – 0.01,

c) maksymalna intensywność zabudowy - 1.6,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- do 12m; wysokość tę mogą przekraczać obiekty i urządzenia techniczne niezbędne do właściwego funkcjonowania instalacji technologicznych,

- 6,5m dla budynków gospodarczych, portierni lub garaży,

e) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,

4) dachy o nachyleniu połaci od 10^0 do 42^0 ; dopuszcza się dachy o nachyleniu połaci do 10^0 oraz zastosowanie innych niestandardowych rozwiązań geometrii dachów, a także montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków;

5) w zakresie rozwiązań materiałowych oraz kolorystyki elewacji i dachu budynku:

a) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków: kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, a dachy od brązu poprzez czerwień do szarości,

b) zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin typu siding, płytek glazury lub blachy falistej;

6) urządzenia reklamowe – ustalenia § 7 pkt 4 i wolno stojący obiekt reklamowy, o maksymalnej powierzchni $6m^2$ i o maksymalnej wysokości do 4m;

7) ogrodzenia – ustalenia § 7 pkt 3;

8) nakazuje się urządzenie na terenie E, co najmniej 2 miejsca do parkowania dla samochodów osobowych.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na $3000m^2$;

2) ustala się, minimalną szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej 20m;

3) ustala się kąt położenia granicy nowo wydzielanej działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego w przedziale 60⁰– 120⁰.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) zakazuje się lokowania składowisk opału i odpadów, złomowisk;
- 2) podlegają ochronie na mocy przepisów odrębnych tereny zmeliorowane ustalenia § 10 pkt 1.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nie określa się.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa komunikacyjna od strony drogi 2KD-Z;
- 2) wskaźniki miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z ust. 3 pkt 8;
- 3) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych.

8. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z § 11.

9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się.

10. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy na poziomie 0,1%.

§ 27. 1. Dla terenu infrastruktury technicznej - oznaczonego na rysunku planu symbolem **IT** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa i urządzenia infrastruktury technicznej, związane z kanalizacją - biologiczno - mechaniczna oczyszczalnia ścieków;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia budowlane, budynki administracyjne i techniczne, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, obiekty małej architektury, infrastruktura techniczna, w tym kablowa sieć elektroenergetyczna 110kV z niezbędnymi elementami pomocniczymi, a na granicy terenu IT gazociąg wysokiego ciśnienia Ø400mm.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) dopuszcza się budowę, modernizację, przebudowę i remont elementów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym: sieci i przyłączy wodociągowych, kanalizacyjnych, elementów kanalizacji deszczowej, gazowych, sieci i przyłączy energetycznych, sieci i przyłączy telekomunikacyjnych;
- 2) nakazuje się gromadzenie, segregację i usuwanie odpadów komunalnych zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych oraz gminnych przepisach porządkowych;
- 3) nakazuje się zaopatrzenie w energię ciepłą poprzez zasilanie w sposób określony w § 11 pkt 8.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) z uwzględnieniem ustaleń § 7 pkt 2 ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie pomiędzy linią rozgraniczającą, a nieprzekraczalną linią zabudowy urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna, co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0.01,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy - 1.2,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - do 12m, wysokość tę mogą przekraczać obiekty i urządzenia techniczne niezbędne do właściwego funkcjonowania instalacji technologicznych,
 - 6,5m dla budynków gospodarczych, portierni lub garaży,

- e) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
- 4) dachy o nachyleniu połaci od 10° do 35° ; dopuszcza się dachy o nachyleniu połaci do 10° oraz zastosowanie innych niestandardowych rozwiązań geometrii dachów, a także montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków;
- 5) zakresie rozwiązań materiałowych oraz kolorystyki elewacji i dachu budynku:
- a) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków: kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, a dachy od brązu do szarości,
- b) zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin typu siding, płytek glazury lub blachy falistej;
- 6) urządzenia reklamowe – ustalenia § 7 pkt 4 i powierzchnia reklamowa do 6m^2 i wysokości do 4m;
- 7) ogrodzenia – ustalenia § 7 pkt 3;
- 8) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 10000m^2 ;
- 9) nakazuje się urządzenie na terenie IT, co najmniej: 4 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych oraz nie mniej niż 20 stanowisk na 100 zatrudnionych.
4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
- 1) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej jak w ust. 3 pkt 8;
- 2) ustala się, minimalną szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej na 50m;
- 3) ustala się kąt położenia granicy nowo wydzielanej działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego w przedziale 60° – 120° .
5. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy: oznacza się na rysunku planu gazociąg wysokiego ciśnienia Ø 400mm Mory – Piotrków Trybunalski wraz ze strefą bezpieczeństwa (odległości podstawowe po 15m od osi gazociągu w obie strony):
- a) w strefie bezpieczeństwa utworzonej dla eksploatowanego gazociągu nie należy realizować budynków, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew oraz podejmować działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji,
- b) w strefie bezpieczeństwa dopuszcza się urządzenie miejsc do parkowania.
6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nie określa się.
7. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) obsługa komunikacyjna odpowiednio:
- a) od strony drogi 2KD-Z,
- b) dopuszcza się wjazd na teren IT przez teren 2UB/UC;
- 2) wskaźniki miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z ust. 3 pkt 9;
- 3) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych.
8. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z § 11.
9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się.
10. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy na poziomie 0,1%.
- § 28. 1. Dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolem, 1KDW, 2KDW, 3KDW ustala się:**
- 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa – drogi wewnętrzne;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: chodniki, infrastruktura techniczna, pasy postojowe.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, środowiska i przyrody: na terenie 2KDW ustala się realizację ogólnodostępnego ciągu pieszo - rowerowego we wskazanym na rysunku planu przebiegu ważniejszych ogólnodostępnych powiązań pieszo - rowerowych.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się szerokość dróg KDW zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) określa się minimalną szerokość pasa ruchu w drogach KDW, w obszarze planu, na 3,5m dopuszczając korekty zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się zakaz umieszczania urządzeń reklamowych;
- 4) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wewnątrz terenu drogi;
- 5) ustala się:
 - a) powiązania drogi 1KDW z drogą 2KDW oraz drogą 2KD-L,
 - b) powiązania drogi 2KDW z drogą 1KDW oraz z drogą 2KD-L,
 - c) powiązania drogi 3KDW z drogą 2KD-Z,

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy: na terenach 1KDW, 2KDW, 3KDW podlegają ochronie na mocy przepisów odrębnych tereny zmeliorowane ustalenia § 10 pkt 1.

5. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z § 11.

6. Sposoby i terminy 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 na poziomie 0,1%.

§ 29. 1. Dla terenu ciągu pieszo - jezdni oznaczonego na rysunku planu symbolem **KP-J** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa - piesza;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: chodniki, infrastruktura techniczna.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się szerokość ciągu KPJ zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się zakaz umieszczania nośników reklamowych;
- 3) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wewnątrz terenu KP-J;
- 4) ustala się: powiązania KP-J z drogą 2KD-L.

3. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z § 11.

4. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się.

5. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy na poziomie 0,1%.

§ 30. 1. Dla terenu komunikacji pieszej – placu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KP-P** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja piesza - plac;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: chodniki, infrastruktura techniczna. Obiekty małej architektury jako wyposażenie placu.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, środowiska i przyrody: ustala się zachowanie pojedynczych drzew.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się specjalne opracowanie posadzki;
- 2) ustala się zakaz umieszczania urządzeń reklamowych;
- 3) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wewnątrz terenu KP-P.

4. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z §11.
5. Sposoby i terminy 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 na poziomie 0,1%.

§ 31. 1. Dla terenów komunikacji drogowej – autostrady A-2, oznaczonych na rysunku planu **1KD-A i 2KD-A**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe 1KD-A: komunikacja drogowa - część terenu drogi publicznej - autostrady A-2;
- 2) przeznaczenie podstawowe 2KD-A: komunikacja drogowa - droga publiczna - część pod rozbudowę węzła autostradowego „Grodzisk”;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej nie związane z drogą, w tym gazociąg wysokiego ciśnienia Ø400mm i kablowa sieć elektroenergetyczna, w tym 110kV z niezbędnymi elementami pomocniczymi.

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

- 1) w terenie 1KD-A obowiązują ustalenia decyzji o ustaleniu lokalizacji drogi krajowej;
- 2) w terenie 2KD-A ustala się odpowiednią rozbudowę węzła „Grodzisk”;
- 3) dopuszcza się w liniach rozgraniczających drogi KD-A lokowanie infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego na warunkach określonych w przepisach odrębnych dotyczących dróg publicznych;
- 4) przy realizacji węzła autostradowego ustala się obowiązek zastosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, które wyeliminują szkodliwe oddziaływanie na środowisko gruntowo-wodne i akustyczne;
- 5) ustala się szerokość drogi 1KD-A i 2KD-A w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) ustala się zakaz wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli i budynków, a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanego funkcjonalnie z przeznaczeniem terenów KD-A za wyjątkiem: urządzeń pomocniczych związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego i ruchu pieszych, małej architektury, zieleni z dopuszczeniem lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają;
- 7) oznacza się na rysunku planu oraz określa się miejsca przejść dla średnich i małych zwierząt;
- 8) w terenie 2KD-A ustala się zagospodarowanie obszarów pod łącznicami w formie terenów zieleni, w tym w razie konieczności ustala się stosowania nasadzeń zieleni izolacyjnej;
- 9) w terenie 2KD-A ustala się zgodnie z rysunkiem planu nowy przebieg rzeki Mrowni;
- 10) zakazuje się lokalizowanie urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń wewnątrz terenu KD-A.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) na terenach zmeliorowanych (teren 2KD-A) - ustalenia § 10 pkt 1;
- 2) na części terenu 2KD-A gazociąg wysokiego ciśnienia Ø400mm Mory – Piotrków Trybunalski wraz ze strefą bezpieczeństwa (odległości podstawowe po 15m od osi gazociągu w obie strony); w strefie bezpieczeństwa utworzonej dla eksploatowanego gazociągu nie należy realizować budynków, sadzić drzew oraz podejmować działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: ustala się ochronę zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 58-62/11 na terenie 2KD-A) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, określonej na rysunku planu specjalnym symbolem i oznaczonej numerem AZP 58-62/11- ustalenia § 9 pkt 3.

5. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z § 11.

6. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się.

7. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: w wysokości: 0,1%.

§ 32. 1. Dla terenów komunikacji drogowej – publicznych dróg klasy głównej, oznaczonych na rysunku planu **1 KD-G i 2KD-G** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa – drogi publiczne klasy głównej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna nie związana z drogą, w tym gazociąg wysokiego ciśnienia Ø400mm, kablowa sieć elektroenergetyczna 110kV z niezbędnymi elementami pomocniczymi.

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

- 1) dopuszcza się w liniach rozgraniczających drogi KD-G lokowanie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego na warunkach określonych w przepisach odrębnych dotyczących dróg publicznych;
- 2) ustala się szerokość dróg KD-G w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) ustala się budowę jezdni drogi dojazdowej Zachodniej Obwodnicy Grodziska Mazowieckiego i skrzyżowanie z drogą 1KD-Z;
- 4) ustala się zakaz wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli i budynków, a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanego funkcjonalnie z przeznaczeniem terenów KD-G za wyjątkiem: urządzeń pomocniczych związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego i ruchu pieszych, małej architektury, zieleni z dopuszczeniem lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają;
- 5) ustala się przebudowę gazociągu wysokiego ciśnienia Ø400mm;
- 6) zakazuje się lokalizowanie urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń wewnątrz terenu KD-G;
- 7) ustala się obowiązek zastosowania rozwiązań technicznych, technologicznych, które wyeliminują szkodliwe oddziaływanie na środowisko gruntowo-wodne i akustyczne;
- 8) w drodze 2KD-G ustala się realizację przejścia dla średnich zwierząt w ciągu rzeki Mrowny jak na rysunku planu;
- 9) dopuszczenie powiązań drogi 2KD-Z z drogą 2KD-G poprzez węzły, estakady lub tunele.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) na terenach zmeliorowanych (teren 2KD-G) - ustalenia § 10 pkt 1;
- 2) oznacza się na rysunku planu gazociąg wysokiego ciśnienia Ø400mm Mory – Piotrków Trybunalski wraz ze strefą bezpieczeństwa; w strefie bezpieczeństwa utworzonej dla eksploatowanego gazociągu nie należy realizować budynków, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew oraz podejmować działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: ustala się ochronę zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 58-62/11 na terenie 1KD-G) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, określonej na rysunku planu specjalnym symbolem i oznaczonej numerem AZP 58-62/11- ustalenia § 9 pkt 3.

5. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z § 11.

6. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się.

7. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: w wysokości: 0,1 %.

§ 33. 1. Dla terenów komunikacji drogowej – publicznych dróg klasy zbiorczej, oznaczonych na rysunku planu: **1KD-Z** (droga nr 1510W), **2KD-Z** (droga nr 150210W) ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa – drogi publiczne klasy zbiorczej;

2) przeznaczenie dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej nie związane z drogą, w tym gazociąg wysokiego ciśnienia Ø400mm, kablowa sieć elektroenergetyczna 110kV z niezbędnymi elementami pomocniczymi, zatoki postojowe, urządzenia wodne.

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

- 1) dopuszcza się przebudowę istniejących budowli drogowych;
- 2) ustala się odpowiednio budowę obustronnych chodników, ścieżek rowerowych w obrębie linii rozgraniczających dróg KD-Z oraz obiektów i urządzeń służących komunikacji publicznej, takich jak: zatoki i przystanki autobusowe;
- 3) dopuszcza się w liniach rozgraniczających dróg KD-Z lokowanie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego na warunkach określonych w przepisach odrębnych dotyczących dróg publicznych;
- 4) ustala się szerokość dróg KD-Z w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) pasy terenu pomiędzy linią rozgraniczającą a chodnikiem należy zagospodarować zielenią – szpalery drzew i żywopłoty - tworzącą pasma zieleni izolacyjnej, o ile nie koliduje to z sieciami infrastruktury technicznej i bezpieczeństwem ruchu drogowego;
- 6) dla dróg 1KD-Z i 2KD-Z ustala się jedną jezdnię mającą, co najmniej 2 pasy ruchu w jednym kierunku o szerokości 3,5m lub dwie jezdnie po dwa pasy ruchu w jednym kierunku z dopuszczeniem korekty szerokości jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi oraz lokowanie urządzeń technicznych drogi;
- 7) dopuszcza się lokalizowanie elementów gminnego systemu informacji przestrzennej;
- 8) zakazuje się ogrodzeń wewnątrz terenów KD-Z;
- 9) ustala się:
 - a) powiązania drogi 1KD-Z z drogą 1 KD-G oraz drogą 2KD-Z i 2KD-L poprzez skrzyżowania,
 - b) powiązania drogi 2KD-Z z drogą 1KD-Z poprzez skrzyżowanie,
 - c) powiązania drogi 2KD-Z wiaduktem nad autostradą KD-A z terenami poza obszarem planu.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) na terenach zmeliorowanych ustala § 10 pkt 1;
- 2) dopuszcza się przebudowę i przesunięcie gazociągu wysokiego ciśnienia Ø400mm Mory – Piotrków Trybunalski z zachowaniem odpowiednich odległości podstawowych.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, nie określa się.

5. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z §11.

6. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się.

7. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: w wysokości: 0,1 %.

§ 34. 1. Dla terenów komunikacji drogowej – publicznych dróg klasy lokalnej, oznaczonych na rysunku planu: **1KD-L** (droga nr 150272W) i **2KD-L** (droga nr 1510W) oraz **3KD-L** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa – drogi publiczne klasy lokalnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna nie związana z drogą, zatoki postojowe, urządzenia wodne.

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

- 1) dopuszcza się przebudowę istniejących budowli drogowych;

- 2) ustala się odpowiednio budowę obustronnych chodników, ścieżek rowerowych w obrębie linii rozgraniczających dróg KD-L oraz obiektów i urządzeń służących komunikacji publicznej, takich jak: zatoki i przystanki autobusowe;
 - 3) dopuszcza się w liniach rozgraniczających dróg KD-L lokowanie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego na warunkach określonych w przepisach odrębnych dotyczących dróg publicznych;
 - 4) ustala się szerokość dróg KD-L w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
 - 5) dla dróg 1KD-L, 2KD-L, 3KD-L ustala się jedną jezdnię mającą, co najmniej 1 pas ruchu w jednym kierunku o szerokości 3m dopuszczając korekty zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) dopuszcza się lokalizowanie elementów gminnego systemu informacji przestrzennej;
 - 7) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń wewnątrz terenów KD-L;
 - 8) ustala się:
 - a) powiązania drogi 1KD-L z drogą 3KD-L poprzez skrzyżowanie,
 - b) powiązania drogi 2KD-L z drogami 1KDW, 2KDW, 2KD-Z i 1KD-Z poprzez skrzyżowania,
 - c) powiązania drogi 3KD-L wiaduktem nad autostradą KD-A z terenami poza obszarem planu.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: na terenach zmeliorowanych - ustalenia § 10 pkt 1.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: ustala się ochronę zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne nr ew. A.87 na terenie 1KD-L) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, określonej na rysunku planu specjalnym symbolem i oznaczonej numerem A. 87- ustalenia § 9 pkt 3.
5. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z § 11.
6. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się.
7. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: w wysokości: 0,1%.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 35. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Grodziska Mazowieckiego.

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej

Joanna Wróblewska

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr 338/2012
Rady Miejskiej
w Grodzisku Mazowieckim
z dnia 22 maja 2012 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu części wsi Kłudno Stare, części wsi Tłuste oraz części wsi Chlebnia w Gminie Grodzisk Mazowiecki

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu części wsi Kłudno Stare, części wsi Tłuste oraz części wsi Chlebnia w Gminie Grodzisk Mazowiecki był wyłożony dwukrotnie do publicznego wglądu.

1. Pierwsze wyłożenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu części wsi Kłudno Stare, części wsi Tłuste oraz części wsi Chlebnia w Gminie Grodzisk Mazowiecki odbyło się w okresie od dnia **23 stycznia 2012 r.** do dnia 13 lutego 2012 r. W wyznaczonym terminie zgłaszania uwag czyli do dnia **29 lutego 2012r.** – wpłynęły 4 uwagi. Burmistrz Grodziska Mazowieckiego rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu i dwie uwagi w części uwzględnił. W zakresie uwag uwzględnionych zostały wprowadzone odpowiednie zmiany w projekcie planu.
2. Drugie wyłożenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu części wsi Kłudno Stare, części wsi Tłuste oraz części wsi Chlebnia w Gminie Grodzisk Mazowiecki odbyło się w okresie od dnia **10 kwietnia 2012 r.** do dnia 2 maja 2012 r. W wyznaczonym terminie zgłaszania uwag czyli do dnia **17 maja 2012 r.** – wpłynęły 5 uwag. Burmistrz Grodziska Mazowieckiego nie uwzględnił uwag.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717 ze 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 w sprawie rozpatrzenia uwag	
						uwzględnione	nie uwzględnione	uwzględnione	nie uwzględnione
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Pierwsze wyłożenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu części wsi Kłudno Stare, części wsi Tłuste oraz części wsi Chlebnia w Gminie Grodzisk Mazowiecki									
1	27.01.2012	Henryka i Piotr Dobrowolscy	j.n.	dz. ew. nr 54 w. Tłuste	U/MN 3U	+	+	+	+
		Wnoszą o: zmniejszenie limitu powierzchni działki do około 1100m ² w celu umożliwienia wydzielenia 3 działek budowlanych pod zabudowę mieszkaniową							
		Uzasadnienie: Uwzględniono, zmniejszając powierzchnie działek. Nie zmieniono zasięgu terenów U/MN i 3 U ze względu na oddziaływanie akustyczne autostrady							
2	6.02.2012	PGE Dystrybucja S.A. Warszawa 04-470 W-wa	j.n.	dz. ew.90/15 Kłudno Stare teren park podworski wpisany do rejestru zabytków	ZP		1+ 2+		1+ 2+
		Wnoszą o: 1. usunięcie ustalenia § 22 ust. 5 pkt 2 i § 23 ust. 5 pkt 3, które brzmią: <i>zakaz realizacji napowietrznych linii elektroenergetycznych</i> 2.usunięcie ustalenia § 22 ust. 6 pkt 10(aktualnie ust. 6 pkt 5), który brzmi: <i>ustala się zamianę napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 15kV i nn na podziemne kablowe</i>							
		Uzasadnienie: Nie uwzględniono:							

		1.ponieważ obszar parku wpisany jest do rejestru zabytków i wymaga ochrony, w tym ochrony wizualnej, 2. ze względu na brak możliwości zapisania proponowanych ustaleń jako wykraczających poza dozwoloną treść planu. Plan nie określa terminów realizacji ustaleń, a lokalny rozwój gospodarczo-społeczny nie zależy od linii 15kV przebiegającej przez zabytkowy park.							
3	8.02.2012	Bartosz Stefaniak	j.n.	dz. ew. nr 73 Kłudno Stare	1U/UT/MN		1 + 2 +		1 + 2 +
		Wnosi o: 1.dopuszczenie zabudowy do 25m wysokości, 2. zwiększenie współczynnika intensywności do 3.0							
		Uzasadnienie: Nie uwzględniono ze względu na sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej							
4a 4b	9.02.2012 17.02.2012	Marek Paćko	j.n.	dz. ew. nr 51, 53 w. Tłuste	U/MN 3U 1ZN/WS 2KD-A	1+	1+ 2+ 3+	1+	1+ 2+ 3+
		Wnosi o: 1. nie poszerzanie drogi 1KDZ z działki ew. nr 51, 2. nie przesuwanie rzeki oraz nie prowadzenia zjazdu na działce nr ew. 51 i 53. 3. zaprojektowanie drogi do parku rozrywki równolegle do obwodnicy i autostrady w terenie niezabudowanym oraz prowadzenie zjazdu prostopadle do terenu parku. Informuję, że nie sprzedam terenu pod prywatny park. W uzasadnieniu składający uwagę podnosi, że projektowane rozwiązania zwiększą uciążliwość dla zabudowy mieszkaniowej.							
		Uzasadnienie: 1.Odcinek drogi 1KDZ został częściowo przeprojektowany w celu odsunięcia jej przebiegu od istniejących zabudowań na dz. ew. nr 51. 2.Nie uwzględniono innego poprowadzenia przebudowanego koryta rzeki oraz innego układu drogi do parku 3.Nie uwzględniono innego prowadzenia dojazdu ze względu na ochronę węzła autostradowego. Sprawa sprzedaży terenu nie należy do przedmiotu ustaleń planu. Dz. ew. nr 53 jest niezabudowana. w rejonie terenu U/MN znajduje się kilka budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej. Teren pod park rozrywki został wyznaczony ze względu na oddalenie od kompleksów zabudowy mieszkaniowej							

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Drugie wyłożenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu części wsi Kłudno Stare, części wsi Tłuste oraz części wsi Chlebnia w Gminie Grodzisk Mazowiecki									
1	23.04.2012	Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad ul. Mińska 25 03-808 W-wa	j.n.				+		+
		Zgłaszający uwagę: 1. wyjaśnia procedurę uzgadniania projektu planu, 2. stwierdza, że rozwiązania komunikacyjne w projekcie planu wyłożonym do wglądu publicznego spełniają warunki wnioskowane przez GDDK i A, 3. informuje, że uzgodni projekt planu jak Inwestor podpisze zgodę na partycypację w kosztach przebudowy węzła autostradowego. Wnosi o: 1. wpisanie do planu, następujących ustaleń: „wskazany w projekcie planu układ komunikacyjny w obrębie węzła Grodzisk Mazowiecki (rozbudowa węzła wraz z podłączeniem do niego terenu opracowania planu) realizowany będzie na warunkach określonych przez GDDK i A, przy czym koszty przygotowania i realizacji tego przedsięwzięcia spoczywać będą na inwestorach działających na terenie objętym mpzp. Natomiast w przypadku, gdy inwestycja rozbudowy węzła nie zostanie zrealizowana, teren objęty mpzp nie uzyska bezpośredniego podłączenia do węzła autostradowego „Grodzisk Mazowiecki” (w jego pierwotnym kształcie zgodnym z aktualnym projektem budowlanym autostrady A-2)							
		Uzasadnienie: Nie uwzględnia się ze względu na brak możliwości zapisania proponowanych ustaleń jako wykraczających poza dozwoloną treść planu. Plan nie może przewidywać możliwości zmiany ustaleń w innym trybie niż przewidzianym art. 27 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ani uzależniać realizacji ustalonego przeznaczenia od spełnienia warunków, które wykraczają poza przyznaną radzie miejskiej kompetencję do określenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nakazów i zakazów.							

2	24.04.2012	Marek Paćko	j.n.	dz. ew. nr 51, 53 w. Tłuste	U/MN 3U 1ZN/WS 2KD-A		1+ 2+ 3+		1+ 2+ 3+
		Wnosi o: 1. nie poszerzanie drogi 1KDZ z działki ew. nr 51, 2. nie przesuwanie rzeki, 3. nie prowadzenie zjazdu na działce nr ew. 51 i 53.							
		Uzasadnienie: 1. pozostawia się szerokość drogi w obszarze planu jak w projekcie. Jest to droga zbiorcza powiatowa. 2. Nie uwzględniono innego poprowadzenia przebudowanego koryta rzeki ze względu na konieczność dostosowania do przebudowywanego węzła Grodzisk. 3. Nie uwzględniono innego prowadzenia dojazdu ze względu na ochronę węzła autostradowego							
3	17.05.2012	Piotr Brudzyński	j.n.				1+ 2+		1+ 2+
		Wnosi o: 1. brak ustalenia nieprzekraczalnej linii zabudowy wokół wszystkich granic działki oznaczonej w projekcie planu jako U/UT przy jednoczesnym ustaleniu maksymalnej wysokości zabudowy na 80 m może powodować uciążliwości dla terenów sąsiednich poprzez zacienianie 2. usunięcie niezgodności skomunikowania terenu położonego na zachód od planowanej drogi 2KD-Z polegającej na połączeniu węzła autostradowego drogą oznaczoną na projekcie planu 2KD-G z drogą 3KDW, autostrada może być skomunikowana tylko z drogą klasy krajowej lub wojewódzkiej							
		Uzasadnienie: 1. Wzdłuż linii rozgraniczających terenu U/UT (za wyjątkiem granic z terenami ZN, UP i E została wyznaczona linia zabudowy od 10 do 40 m (od terenów zabudowy zazwyczaj 15 m) oraz pas zieleni izolacyjnej minimalizującą uciążliwości jakie mogą wystąpić na terenie U/UT. Analiza zacieniania zgodnie z przepisami Prawa budowlanego będzie przeprowadzana na etapie projektu budowlanego poszczególnych obiektów budowlanych i uzyskiwania pozwolenia na budowę. 2. Zgodnie z §9 ust. 1 pkt. 1 Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne droga klasy A może mieć powiązania z drogami klasy G lub wyższymi – to wymaganie zostało spełnione w planie. Następnie drogi klasy G mogą mieć powiązania z drogami klas nie niższej niż L (wyjątkowo klasy D) – w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego droga 2KD-G jest bezpośrednio połączona z terenem drogi klasy zbiorczej, a do drogi klasy zbiorczej 2KD-Z przylega z kolei droga wewnętrzna 3KDW, co jest zgodne z przepisami ww. Rozporządzenia (§9 ust. 1 pkt 5).							

4	17.05.2012	Tomasz Śniegula	j.n.				1+ 2+ 3+ 4+ 5+ 6+ 7+		1+ 2+ 3+ 4+ 5+ 6+ 7+
		Wnosi o: 1. Usunięcie niezgodności załącznika tekstowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z obowiązującym studium gminy Grodzisk Mazowiecki 2. Usunięcie niezgodności załącznika tekstowego ww. projektu planu z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. 3. Usunięcie braku definicji granicy stery lokalizacji wraz z korytarzem podejścia i krzywymi wznoszenia dla lądowiska helikopterów 4. Usunięcie niezgodności załącznika graficznego projektu planu z obowiązującym studium gminy Grodzisk Mazowiecki w zakresie art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz §7 ust. 1 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 5. Usunięcie braku zgodności załącznika graficznego projektu planu wynikającej z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 6. Usunięcie braku ustalenia nieprzekraczalnej linii zabudowy wokół wszystkich granic działki oznaczonej w projekcie planu jako U/UT 7. Usunięcie niezgodności z przepisami dotyczącymi dróg publicznych oznaczeń i typów dróg na załączniku graficznym do planu							
		Uzasadnienie: 1. Załącznik tekstowy projektu planu jest zgodny z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Mazowiecki. 2. Załącznik tekstowy projektu planu został przygotowany w zgodności z obowiązującymi przepisami prawa, w tym, art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 3. Dokładna lokalizacja ewentualnego lądowiska dla helikopterów będzie przedmiotem analiz na etapie sporządzania projektu							

		budowlanego, decyzji środowiskowej, raportu oddziaływania na środowisko oraz pozwolenia na budowę. Jego lokalizacja nie będzie mogła powodować niekorzystnego wpływu na sąsiadujące tereny zabudowy mieszkaniowej. 4. Załącznik graficzny projektu planu jest zgodny z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Mazowiecki. 5. Załącznik graficzny projektu planu został przygotowany w zgodności z obowiązującymi przepisami prawa, w tym, art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 6. Wzdłuż linii rozgraniczających terenu U/UT (za wyjątkiem granic z terenami ZN, UP i E została wyznaczona linia zabudowy od 10 do 40 m (od terenów zabudowy zazwyczaj 15 m) oraz pas zieleni izolacyjnej minimalizującą uciążliwości jakie mogą wystąpić na terenie U/UT. 7. Projektowane rozwiązania drogowe są zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o drogach publicznych oraz rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne							
5	17.05.2012	Maria i Ryszard Noga	j.n.	działka ew. 57/1 i 155 we wsi Tłuste dz. nr ew. 155 to dz. nr ew. 66	3U 1ZN/WS 2KD-A 1KD-G		1+ 2+		1+ 2+
		Wnosi o: 1. nie lokowanie na dz. ew. nr 57/1 urządzeń typu transformator i linia wysokiego napięcia 110kV, 2. pozostawienie przy gazociągu przebiegającym przez dz. ew. nr 57/1 tylko jedną strefę ok. 15m chroniącą to urządzenie: albo pasa zieleni albo linii zabudowy, które i tak zabezpieczą wymaganą odległość od rury							
		Uzasadnienie: 1. działka ew. 57/1, tylko w niewielkiej części, poniżej istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia Ø 400mm, przeznaczona jest pod powiększenie węzła autostrady. Na północ od istniejącego gazociągu Ø 400mm, w jego strefie ochronnej, planuje się poprowadzić kablową linię 110kV. 2. Linia zabudowy od terenu 1 ZN/WS stanowi dodatkową strefę ochronną od gazociągu Ø 400mm oraz terenu przeznaczonego pod rozbudowę węzła autostradowego.							

Sposób realizacji inwestycji, z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zapisanych miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu części wsi Kłudno Stare, części wsi Tłuste oraz części wsi Chlebnia w Gminie Grodzisk Mazowiecki

Na podstawie art. 20 ust. 1 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 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 terenu części wsi Kłudno Stare, części wsi Tłuste oraz części wsi Chlebnia w Gminie Grodzisk Mazowiecki.

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) – zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu części wsi Kłudno Stare, części wsi Tłuste oraz części wsi Chlebnia w Gminie Grodzisk Mazowiecki, obejmują:

- 1) traktowane jako zadania wspólne inwestycje w liniach rozgraniczających poszczególnych dróg publicznych, w tym prowadzenie robót budowlanych obejmujących drogi, infrastrukturę techniczną i zieleń;
- 2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w lub poza liniami rozgraniczającymi dróg.

§ 2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to realizacja robót budowlanych obejmujących gminne drogi publiczne przeznaczone w planie pod taką funkcję oraz realizacja sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i oświetlenia.

§ 3. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2.

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym między innymi: ustawy Prawo budowlane, ustawy o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ustawy Prawo ochrony środowiska;
- 2) sposób realizacji inwestycji określony w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150 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. (tekst jednolity Dz. U. z 2006 r. Nr 89, poz. 625 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 (Dz. U. z 2009 r. , Nr 157, poz. 1240 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 PŁanie Rozwoju Lokalnego (PRL) na lata 2003-2013.

§ 5. 1. Zadania z zakresu realizacji robót budowlanych przy drogach gminnych finansowane będą z budżetu gminy lub na podstawie porozumień z innym podmiotami.

2. Zadanie z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 r. (tekst jednolity z 2006 r. Nr 123, poz. 858 z późn. zm.) w oparciu o wieloletnie programy inwestycyjne.

3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie przepisów ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2006 r. Nr 89, poz. 625 z późn. zm.).

Ponadto teren objęty niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obejmuje część terenów zainwestowanych z urządzonymi ulicami, ze zrealizowanymi w części urządzeniami infrastruktury technicznej oraz planowaną budową drogi wojewódzkiej „Zachodniej Obwodnicy Grodziska Mazowieckiego” mającej zastąpić drogę nr 579 (część „Zachodniej Obwodnicy Grodziska Mazowieckiego” w obszarze planu).