

Uchwała Nr/2012
Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim
z dnia 2012 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu
miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka B1

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.¹⁾) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.²⁾) w związku z Uchwałą Nr 209/2011 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 26 października 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka B1, stwierdzając brak naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodzisk Mazowiecki” uchwalonego Uchwałą Nr 588/2010 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 3 marca 2010 r. uchwała się, co następuje:

Rozdział 1
Zakres regulacji planu

§ 1.

1. Uchwała się **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka B1**, zwany dalej planem, obejmujący obszar, którego granice przebiegają, po:
 - 1) **Od północy** - zaczynając od północno – zachodniego narożnika działki nr ew. 16/13 z obrębem 55, dalej po północnych granicach działek nr ew. 16/13, 16/18 i 16/19 z obrębem 55 do północno – wschodniego narożnika działki nr ew. 16/19 z obrębem 55;
 - 2) **Od wschodu** - zaczynając od północno – wschodniego narożnika działki nr ew. 16/19 z obrębem 55, dalej po wschodnich granicach działek nr ew. 16/19, 16/15, 16/16, 16/17, 16/5, 16/3, 16/21, 16/10, 24/1, 26/2, 27/2, 28, 30/4, 30/3, 32 z obrębem 55 do południowo-wschodniego narożnika działki nr ew. 32 z obrębem 55;
 - 3) **Od południa** - po południowej granicy działki nr ew. 32 z obrębem 55;
 - 4) **Od zachodu** - zaczynając od południowo-zachodniego narożnika działki nr ew. 32 z obrębem 55, dalej po zachodnich granicach działek nr ew. 32, 30/1, 28, 27/1, 26/1, 24/1 z obrębem 55, dalej fragmentem południowej granicy działki nr ew. 16/10 z obrębem 55 i południową, a następnie zachodnią granicą działki nr ew. 16/13 z obrębem 55 do jej północno-zachodniego narożnika.
2. Granice obszaru planu, o których mowa w ust. 1 pokazano na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały będący jej integralną częścią.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami, są:
 - 1) rysunek planu, sporządzony w skali 1:1000 – stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

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, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, 217, poz. 1281.

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.

§ 2.

1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do granic obszaru objętego planem.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granice obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
 - 4) linie zabudowy nieprzekraczalne;
 - 5) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym;
 - 6) przebieg ważniejszych ogólnodostępnych powiązań pieszo-rowerowych.
3. Oznacza się na rysunku planu elementy informacyjne określone na podstawie przepisów odrębnych:
 - 1) granice strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody.
4. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

§ 3.

1. Na obszarze, o którym mowa w § 1 ust. 1, określa się:
 - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasady ochrony środowiska i przyrody;
 - 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 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 infrastruktury technicznej;
 - 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
 - 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4;
 - 12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
 - 13) granice terenów inwestycji o znaczeniu ponadlokalnym,
 - 14) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
 - 15) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów, z jakich mogą być wykonane;
 - 16) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
2. Na obszarze, o którym mowa w § 1 ust.1, ze względu na występujące uwarunkowania plan nie określa:
 - 1) zasad ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

§ 4.

1. Ilekroć w planie jest mowa o:

- 1) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć pojęcie zgodne z definicją określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci przesyłowe (podziemne, naziemne lub nadziemne), urządzenia i związane z nimi obiekty służące w szczególności do obsługi obszaru objętego planem w zakresie komunikacji, zaopatrzenia w wodę, ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe, odprowadzania i oczyszczania ścieków, usuwania odpadów, telekomunikacji, a także inne przewody i urządzenia służące zaspokajaniu potrzeb bytowych użytkowników nieruchomości;
- 3) **linii rozgraniczającej teren** – należy przez to rozumieć granice terenów przedstawione na rysunku planu linią ciągłą, dzielące obszar planu na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć największą nieprzekraczalną wysokość budynku, mierzoną od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej płaszczyzny najwyżej położonego stropu lub najwyżej położonej krawędzi stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej albo do najwyżej położonej górnej powierzchni innego przekrycia, z zastrzeżeniem, iż do wysokości budynku nie wlicza się wyniesionych ponad przekrycie budynku elementów technicznego wyposażenia. Ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych niebędących urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej, która może być przekroczona, o ile ustalenia szczegółowe planu tak stanowią i na warunkach ustalonych w planie;
- 6) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana, nieutwardzona, a także wody powierzchniowe - wyrażoną jako procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej. W szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli nadziemnych i podziemnych;
- 7) **powierzchni użytkowej liczonej dla potrzeb określenia liczby miejsc do parkowania** – należy przez to rozumieć powierzchnie pomieszczeń, na wszystkich kondygnacjach, służących do zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem całego budynku lub jego części;
- 8) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć: rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone, jako jedyne lub przeważające na działce budowlanej, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu podstawowym lub powierzchnia tego przeznaczenia nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 9) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu dopuszczalnym nie może być większa niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 10) **terenie** - należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania, oznaczoną na rysunku planu symbolem literowym wyróżniającym go spośród innych terenów;

- 11) **usługach** – należy przez to rozumieć budynek lub lokal do prowadzenia działalności, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, a w szczególności: handel detaliczny, usługi gastronomiczne, biura i pośrednictwo finansowe, usługi poczty i telekomunikacji, usługi nauki, edukacji, oświaty, zdrowia, kancelarie, usługi sportu, turystyki i rekreacji, usługi kultury, w tym: wystawy, ekspozycje, pracownie artystyczne, drobne usługi rzemieślnicze takie jak: usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze, krawieckie, fotograficzne, zegarmistrzowskie oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku i naprawy serwisowe;
 - 12) **urządzeniu reklamowym** – należy przez to rozumieć obiekty składające się z konstrukcji nośnej oraz nośnika reklamy takiego jak tablica, neon, symbol przestrzenny, a także wszelkie znaki, napisy i wyobrażenia pozwalające powiązać ich znaczenia z określoną firmą, przedsiębiorstwem lub inną formą przeprowadzonej działalności gospodarczej jak również produktami, wyrobami i usługami;
 - 13) **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć wartość liczbową, wyrażającą stosunek sumy powierzchni całkowitej w obrysie zewnętrznym wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki.
2. Inne pojęcia i definicje wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią odpowiednich przepisów odrębnych.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 5.

1. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów:
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - oznaczone na rysunku planu symbolem **MW**;
 - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług – oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U**;
 - 3) teren usług – oznaczony na rysunku planu symbolem **U**;
 - 4) teren usług zdrowia – oznaczony na rysunku planu symbolem **UZ**;
 - 5) tereny lasów – oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**;
 - 6) tereny zieleni – oznaczone na rysunku planu symbolem **Z**;
 - 7) teren wód powierzchniowych – oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**;
 - 8) teren drogi publicznej klasy lokalnej - oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-L**;
 - 9) teren drogi wewnętrznej - oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**;
 - 10) teren lądowiska dla śmigłowców ratunkowych – oznaczony na rysunku planu symbolem **KL**;
 - 11) tereny infrastruktury elektroenergetycznej – oznaczony na rysunku planu symbolem **E**.
2. Terenami inwestycji celu publicznego są tereny: usług zdrowia UZ, drogi publicznej klasy lokalnej KD-L, lądowiska dla śmigłowców ratunkowych KL, infrastruktury elektroenergetycznej E.

§ 6.

1. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu.
2. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać poprzez odczyt osi odpowiednich linii na rysunku planu miejscowego.
3. Określa się linie rozgraniczające terenów drogi publicznej klasy lokalnej KD-L oraz infrastruktury elektroenergetycznej E jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
4. Określa się linie rozgraniczające terenów usług zdrowia UZ i lądowiska dla śmigłowców ratunkowych KL jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

§ 7.

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się następujące zasady i warunki sytuowania ogrodzeń:
 - a) linia ogrodzeń nie może przekroczyć linii rozgraniczającej dróg z uwzględnieniem odległości od gazociągów średniego ciśnienia wynoszącej nie mniej niż 0,5m od gazociągu,
 - b) dopuszcza się miejscowe przesunięcia ogrodzenia w głąb terenu dla ominięcia, w szczególności: drzew, urządzeń infrastruktury technicznej, bram i furtek,
 - c) dopuszcza się ogrodzenia z metalu, drewna, kamienia, cegły,
 - d) za wyjątkiem elementów słupów i podmurówek zakazuje się realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych oraz ogrodzeń pełnych,
 - e) ustala się: maksymalną wysokość ogrodzenia na 1,8m od urządzonego poziomu terenu (z wyjątkiem bram i furtek), ogrodzenia ażurowe pomiędzy słupkami minimum 50% powierzchni przeszła, cokół pełny maksymalnie do wysokości 0,6m nad poziom terenu,
 - f) zakazuje się realizacji bram i furtek otwieranych na zewnątrz działki budowlanej;
- 2) ustala się następujące zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury:
 - a) jako obiekty małej architektury dopuszcza się, w szczególności: figurki, krzyże, pojemniki z zielenią, murki, ławki, elementy placów zabaw, miejsca lub obudowy na pojemniki na śmieci i trzepaki,
 - b) realizacja obiektów małej architektury z uwzględnieniem określonego w planie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) ustala się następujące zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych:
 - a) lokalizacja na płaszczyźnie elewacji budynków, maksymalnie do wysokości stropu nad najwyższą kondygnacją nadziemną,
 - b) lokalizacja na konstrukcji wolnostojącej z zastrzeżeniem, iż w ramach takiej konstrukcji istnieje możliwość umieszczenia: jednego znaku bądź reklamy, jednej tablicy czy urządzenia reklamowego,
 - c) maksymalna jednostkowa powierzchnia informacyjna do 6m²,
 - d) łączna powierzchnia informacyjna w ramach działki budowlanej do 12m²,
 - e) zakaz stosowania nośników reklamowych ze zmienną ekspozycją obrazu.

§ 8.

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody:

- 1) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza, poza granicami działki, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 2) nakazuje się ogrzewanie pomieszczeń paliwami, o możliwie najniższym poziomie emisji substancji szkodliwych dla środowiska, spełniających aktualnie obowiązujące normy;
- 3) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi, zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w tym także w zakresie łączności publicznej;
- 4) zakazuje się odprowadzania do gleby i wód nieoczyszczonych lub niedostatecznie oczyszczonych ścieków;
- 5) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i wód drenażowych do kanalizacji bytowej, a z powierzchni utwardzonych komunikacji należy zapewnić odpowiednie ich podczyszczenie w urządzeniach osadnikowych w przypadku takiej konieczności;
- 6) przyjmuje się odpowiednie rodzaje przeznaczenia dla poszczególnych rodzajów terenów, dla których obowiązują wartości dopuszczalne poziomów hałasu w środowisku określone w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

§ 9.

1. Ustala się, że tereny 1Z, 2Z, 1 ZL i 2ZL są obszarami przestrzeni publicznych.
2. Na obszarach przestrzeni publicznej ustala się:
 - 1) zachowanie terenów jako ogólnodostępne;
 - 2) lokalizację miejsc skupiających użytkowników przestrzeni publicznej;
 - 3) realizację ciągów pieszych i ścieżek rowerowych;
 - 4) lokalizację ogólnodostępnych urządzeń sportu i rekreacji.

§ 10.

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

- 1) w oznaczonej na rysunku planu strefie ochrony bezpośredniej ujęcia wody obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów prawa wodnego.

§ 11.

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
 - 1) ustala się zaopatrzenie terenu, przeznaczonego w planie na cele zabudowy, w infrastrukturę techniczną w ramach istniejących i rozbudowanych zbiorowych systemów uzbrojenia w:
 - a) sieć wodociągową,
 - b) sieci kanalizacji,
 - c) sieć gazową,
 - d) sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
 - e) zaopatrzenia w ciepło, z dopuszczeniem stosowania rozwiązania indywidualnych,
 - f) sieci telefoniczne;
 - 2) w stosunku do istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenu, ustala się:
 - a) zachowanie z możliwością rozbudowy, modernizacji i przebudowy, w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem,
 - b) dopuszczenie likwidacji z uwagi na stan techniczny lub zaniechanie eksploatacji,
 - c) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na terenie przeznaczonym pod drogi,
 - d) dopuszczenie lokalizowania sieci infrastruktury technicznej poza terenem położonym w liniach rozgraniczających dróg, w taki sposób, aby zminimalizować mogące wystąpić kolizje z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu.
2. W zakresie obsługi infrastrukturą techniczną, ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w wodę:
 - a) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo-gospodarczych i ochrony przeciwpożarowej z istniejącej sieci wodociągowej zlokalizowanej w ul. Dalekiej poza obszarem planu oraz dla terenu UZ z własnych ujęć wody,
 - b) dopuszczenie lokalizacji studzien i źródeł służących do zaopatrzenia w wodę dla potrzeb gospodarczych;
 - 2) odprowadzanie ścieków bytowych do systemu kanalizacji, do kolektora zlokalizowanego w ul. Dalekiej z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni w Chrzanowie poza obszarem planu;
 - 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
 - a) ustala się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych na teren nieutwardzony (do gruntu) w granicach działki budowlanej w przypadku wystarczającej powierzchni biologicznie czynnej lub bezpośrednio do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, przy czym dopuszcza się możliwość realizacji zbiorników retencyjnych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w miejscu ich powstawania, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej,

- b) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z dróg i parkingów wewnętrznych do ziemi po ich podczyszczeniu z substancji ropopochodnych przypadku takiej konieczności;
 - c) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do powierzchniowych cieków i zbiorników wodnych na warunkach uzgodnionych z ich zarządcą,
 - d) dopuszcza się możliwość wykorzystania, gromadzonych w zbiornikach retencyjnych, wód opadowych lub roztopowych do celów gospodarczych i przeciwpożarowych;
- 4) zasilanie w energię elektryczną:
- a) zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, istniejącej i projektowanej, kablowej lub napowietrznej z istniejących stacji transformatorowych wewnątrz i poza obszarem planu,
 - b) przyłącza do budynków winny być realizowane wyłącznie w formie kablowej podziemnej,
 - c) dla terenu UZ dopuszcza się realizację rezerwowych źródeł zasilania w postaci agregatów prądotwórczych;
- 5) zasilanie w gaz przewodowy:
- a) zasilanie z istniejącej sieci gazowej zlokalizowanej w ul. Dalekiej poza obszarem planu,
 - b) głównym źródłem zasilania jest stacja redukcyjno – pomiarowa I^o zlokalizowana poza obszarem planu;
- 6) zaopatrzenie w ciepło:
- a) do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z indywidualnych źródeł ciepła, z zastosowaniem technologii i paliw ekologicznych tj. gazu, energii elektrycznej, oleju opałowego o niskiej zawartości siarki (do 0,3%) oraz pochodzących z odnawialnych źródeł energii,
 - b) zakaz stosowania paliw stałych, za wyjątkiem kominków;
- 7) zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne:
- zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne w oparciu o istniejącą i planowaną rozbudowę sieci telekomunikacyjnej oraz dopuszczenie lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie gospodarki odpadami:
- zapewnienie miejsca na place pod śmietniki zapewniające możliwość segregacji odpadów, z obowiązkiem wywozu sposobem zorganizowanym wszystkich odpadów stałych wytwarzanych na obszarze objętym planem na wyznaczone tereny składowania, przeróbki lub spalania odpadów (poza granicami planu), a zawiesiny, tłuszcze i oddzielone produkty naftowe z separatora będą usuwane i unieszkodliwiane przez odpowiednie specjalistyczne jednostki.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 12.

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonego na rysunku planu symbolem MW, ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz ze związanymi z nią urządzeniami budowlanymi, garażami, budynkami gospodarczymi, obiektami małej architektury, infrastrukturą techniczną, zielenią urządzoną,
- b) przeznaczenie dopuszczalne: wbudowane lokale usługowe, drogi wewnętrzne, parkingi, ciągi piesze, urządzenia sportowe, place zabaw;

- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
- a) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8,
 - b) kwalifikacja w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - c) na działce budowlanej o minimalnej powierzchni dopuszcza się: jeden budynek mieszkalny wielorodzinny z wbudowanymi lokalami usługowymi lub bez, garaże i budynki gospodarcze,
 - d) w budynku mieszkalnym wielorodzinnym usługowe lokale wbudowane do 40% jego powierzchni użytkowej,
 - e) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane,
 - f) dopuszcza się posadowienie budynków do jednej kondygnacji podziemnej,
 - g) dla budynków obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - h) ustalenia lit g nie dotyczą wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,5m: balkonów, loggii, werand, wykuszy, tarasów na kolumnach, okapów i nadwieszów oraz elementów wejść do budynków, takich jak schody zewnętrzne, rampy,
 - i) ustalenia lit g nie dotyczą lokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą, a nieprzekraczalną linią zabudowy obiektów małej architektury oraz infrastruktury technicznej,
 - j) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5m od tej granicy,
 - k) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej,
 - minimalna intensywność zabudowy: 0,1,
 - maksymalna intensywność zabudowy: 1,5,
 - maksymalna wysokość zabudowy: 15m dla budynków mieszkalnych, 4,5m dla budynków gospodarczych lub garaży,
 - l) kolor elewacji: biały, jasny szary, jasny beżowy, jasny brązowy, żółty, z dopuszczeniem stosowania szkła, drewna, cegły licowej lub kamienia,
 - m) zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin z tworzyw sztucznych i blach,
 - n) kolor dachu: stonowane odcienie grafitu, brązów, czerwieni,
 - o) kąt nachylenia połaci dachowych: ustala się dachy płaskie do 10° lub spadziste o nachyleniu od 10° do 42° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,
 - p) dla ogrodzeń działek obowiązują ustalenia § 7 pkt 1,
 - q) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 2,
 - r) dla sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązują ustalenia § 7 pkt 3,
 - s) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej dla jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z wbudowanymi usługami lub bez z garażami i budynkami gospodarczymi nie może być mniejsza niż 1400m²,
 - t) dla obiektów infrastruktury technicznej lub infrastruktury drogowej powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 2 m²,
 - u) nakazuje się realizację miejsc do parkowania na terenie działki inwestora, na której sytuowana jest inwestycja według minimalnego wskaźnika określonego na:
 - 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie, nie mniej niż 1 miejsce na 60 m² powierzchni użytkowej,
 - 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej dla handlu i usług,
 - v) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w garażach;
- 3) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
- a) dla jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z wbudowanym lokalem usługowym lub bez, z garażami i budynkami gospodarczymi:

- minimalna powierzchnia działki budowlanej zgodnie z ustaleniem jak w pkt 2 lit s,
 - szerokość frontu działki budowlanej nie może być mniejsza niż 24 m z wyjątkiem frontu działki budowlanej nie przylegającej bezpośrednio do drogi, frontu sięgacza lub działki na łuku drogi,
 - kąt położenia granicy działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego dróg w zakresie 60° - 120°;
- b) dla obiektów infrastruktury technicznej lub infrastruktury drogowej:
- minimalna powierzchnia działki budowlanej zgodnie z ustaleniem jak w pkt 2 lit t,
 - szerokość frontu działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1 m,
 - kąt położenia granicy działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego dróg w zakresie 60° - 120°;
- 4) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**
- a) obsługa komunikacyjna z ul. Dalekiej – poza obszarem planu oraz z drogi 1KDW,
 - b) 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,
 - c) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;
- 5) **obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11;
- 6) **określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 1%.**

§ 13.

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

- 1) **przeznaczenie terenu:**
- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz ze związanymi z nią urządzeniami budowlanymi, garażami, budynkami gospodarczymi, obiektami małej architektury, infrastrukturą techniczną, zielenią urządzoną,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: usługi, drogi wewnętrzne, parkingi, ciągi piesze, urządzenia sportowe, place zabaw;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
- a) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8,
 - b) kwalifikacja w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku jak dla terenu zabudowy mieszkaniowo - usługowej,
 - c) na działce budowlanej o minimalnej powierzchni dopuszcza się: jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący lub w zabudowie bliźniaczej, garaże i budynki gospodarcze,
 - d) ustala się realizację usług w formie budynków wolnostojących lub lokali wbudowanych o powierzchni użytkowej do 40% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego,
 - e) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane,
 - f) dla budynków obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) ustalenia lit f nie dotyczą wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,5m: balkonów, loggii, werand, wykuszy, tarasów na kolumnach, okapów i nadwieszów oraz elementów wejść do budynków, takich jak schody zewnętrzne, rampy,

- h) ustalenia lit f nie dotyczą lokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą, a nieprzekraczalną linią zabudowy obiektów małej architektury oraz infrastruktury technicznej,
- i) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5m od tej granicy,
- j) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej,
 - minimalna intensywność zabudowy: 0,1,
 - maksymalna intensywność zabudowy: 1,0,
 - maksymalna wysokość zabudowy: 12m dla budynków mieszkalnych, 4,5m dla budynków gospodarczych lub garaży,
- k) kolor elewacji: biały, jasny szary, jasny beżowy, jasny brązowy, żółty, z dopuszczeniem stosowania szkła, drewna, cegły licowej lub kamienia,
- l) zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin z tworzyw sztucznych i blach,
- m) kolor dachu: stonowane odcienie grafitu, brązów, czerwieni,
- n) kąt nachylenia połaci dachowych: ustala się dachy spadziste o nachyleniu od 10° do 42° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,
- o) dla ogrodzeń działek obowiązują ustalenia § 7 pkt 1,
- p) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 2,
- q) dla sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązują ustalenia § 7 pkt 3,
- r) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego z wbudowanymi usługami lub bez lub z budynkiem usługowym wolnostojącym, z garażami i budynkami gospodarczymi nie może być mniejsza niż:
 - 900 m² dla budynków wolno stojących,
 - 400 m² dla budynków w zabudowie bliźniaczej,
- s) dla obiektów infrastruktury technicznej lub infrastruktury drogowej powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 2m²,
- t) nakazuje się realizację miejsc do parkowania na terenie działki inwestora, na której sytuowana jest inwestycja według minimalnego wskaźnika określonego na:
 - 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny,
 - 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej dla handlu i usług,
- u) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w garażach;

3) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- a) dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego z wbudowanym lokalem usługowym lub budynkiem usługowym wolnostojącym, z garażami i budynkami gospodarczymi:
 - minimalna powierzchnia działki budowlanej zgodnie z ustaleniem jak w pkt 2 lit r,
 - szerokość frontu działki budowlanej nie może być mniejsza niż 20m z wyjątkiem frontu działki budowlanej nie przylegającej bezpośrednio do drogi, frontu sięgacza lub działki na łuku drogi,
 - kąt położenia granicy działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego dróg w zakresie 60° - 120°;
- b) dla obiektów infrastruktury technicznej lub infrastruktury drogowej:
 - minimalna powierzchnia działki budowlanej zgodnie z ustaleniem jak w pkt 2 lit s,
 - szerokość frontu działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1m,
 - kąt położenia granicy działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego dróg w zakresie 60° - 120°;

4) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**

- a) obsługa komunikacyjna z ul. Dalekiej – poza obszarem planu, drogi KD-L oraz z drogi 1KDW,

- b) za zgodne z planem uznaje się wyznaczenie dodatkowych dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 5m, jako dojazdów do działek budowlanych w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy,
 - c) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;
- 5) **obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11;
- 6) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 7) **określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 1 %.**

§ 14.

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

- 1) **przeznaczenie terenu:**
- a) przeznaczenie podstawowe: usługi administracji i biur, usługi zdrowia, usługi pomocy społecznej, kultury, oświaty wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi, garażami, budynkami gospodarczymi, obiektami małej architektury, infrastrukturą techniczną, zielenią urządzoną,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne, parkingi, ciągi piesze;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
- a) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8,
 - b) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane,
 - c) dla budynków obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) ustalenia lit c nie dotyczą wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,5m: balkonów, loggii, werand, wykuszy, tarasów na kolumnach, okapów i nadwieszonych elementów wejść do budynków, takich jak schody zewnętrzne, rampy,
 - e) ustalenia lit c nie dotyczą lokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą, a nieprzekraczalną linią zabudowy obiektów małej architektury oraz infrastruktury technicznej,
 - f) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5m od tej granicy,
 - g) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej,
 - minimalna intensywność zabudowy: 0,1,
 - maksymalna intensywność zabudowy: 1,5,
 - maksymalna wysokość zabudowy: 16m dla budynków usługowych, 4,5m dla budynków gospodarczych lub garaży,
 - h) kolor elewacji: biały, jasny szary, jasny beżowy, jasny brązowy, żółty, z dopuszczeniem stosowania szkła, drewna, cegły licowej lub kamienia,
 - i) zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin z tworzyw sztucznych i blach,
 - j) kolor dachu: stonowane odcienie grafitu, brązów, czerwieni,
 - k) kąt nachylenia połaci dachowych: ustala się dachy płaskie do 10°

- l) dopuszcza się dachy spadziste o nachyleniu od 10° do 42° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych, a także niestandardowe rozwiązania takie jak kopuły, powierzchnie sferyczne i nie rozwijalne,
 - m) dla ogrodzeń działek obowiązują ustalenia § 7 pkt 1,
 - n) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 2,
 - o) dla sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązują ustalenia § 7 pkt 3,
 - p) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000 m²,
 - q) dla obiektów infrastruktury technicznej lub infrastruktury drogowej powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 2m²,
 - r) nakazuje się realizację miejsc do parkowania na terenie działki inwestora, na której sytuowana jest inwestycja według minimalnego wskaźnika określonego na 20 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej usług,
 - s) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w garażach;
- 3) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
- a) dla zabudowy usług administracji:
 - minimalna powierzchnia działki budowlanej zgodnie z ustaleniem jak w pkt 2 lit p,
 - szerokość frontu działki budowlanej nie może być mniejsza niż 20m z wyjątkiem frontu działki budowlanej nie przylegającej bezpośrednio do drogi, frontu sięgacza lub działki na łuku drogi,
 - kąt położenia granicy działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego dróg w zakresie 60° - 120°;
 - b) dla obiektów infrastruktury technicznej lub infrastruktury drogowej:
 - minimalna powierzchnia działki budowlanej zgodnie z ustaleniem jak w pkt 2 lit q,
 - szerokość frontu działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1m,
 - kąt położenia granicy działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego dróg w zakresie 60° - 120°;
- 4) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**
- a) obsługa komunikacyjna z ul. Dalekiej – poza obszarem planu,
 - b) za zgodne z planem uznaje się wyznaczenie dodatkowych dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 5m, jako dojazdów do działek budowlanych w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy,
 - c) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;
- 5) **obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11;
- 6) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 7) **określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 1 %.**

§ 15.

Dla terenu usług zdrowia oznaczonego na rysunku planu symbolem **UZ**, ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
 - a) przeznaczenie podstawowe: usługi szpitali i zakładów opieki medycznej wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi, garażami, budynkami gospodarczymi, obiektami małej architektury, infrastrukturą techniczną, zielenią urządzoną,

- b) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne, parkingi, ciągi piesze;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
- a) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8,
 - b) kwalifikacja w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku jak dla terenów szpitali w miastach,
 - c) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane,
 - d) dla budynków obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) ustalenia lit d nie dotyczą wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,5m: balkonów, loggii, werand, wykuszy, tarasów na kolumnach, okapów i nadwieszonych elementów wejść do budynków, takich jak schody zewnętrzne, rampy,
 - f) ustalenia lit d nie dotyczą lokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą, a nieprzekraczalną linią zabudowy obiektów małej architektury oraz infrastruktury technicznej,
 - g) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5m od tej granicy,
 - h) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej,
 - minimalna intensywność zabudowy: 0,1,
 - maksymalna intensywność zabudowy: 2,8,
 - maksymalna wysokość zabudowy: 20 m dla budynków usług zdrowia, 10 m dla budynków gospodarczych lub garaży,
 - i) zachowuje się istniejącą zabudowę dopuszczając jej remont, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę do wysokości ustalonej w planie, dostosowanie do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzenie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji, oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów,
 - j) kolor elewacji: biały, jasny szary, jasny beżowy, jasny brązowy, żółty, z dopuszczeniem stosowania szkła, drewna, cegły licowej lub kamienia,
 - k) kolor dachu: stonowane odcienie grafitu, brązów, czerwieni,
 - l) kąt nachylenia połaci dachowych: ustala się dachy płaskie do 10°,
 - m) dopuszcza się dachy spadziste o nachyleniu od 10° do 42° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych, a także niestandardowe rozwiązania takie jak kopuły, powierzchnie sferyczne i nie rozwijalne,
 - n) dla ogrodzeń działek obowiązują ustalenia § 7 pkt 1,
 - o) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 2,
 - p) dla sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązują ustalenia § 7 pkt 3,
 - q) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1500 m²,
 - r) dla obiektów infrastruktury technicznej lub infrastruktury drogowej powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 2m²,
 - s) nakazuje się realizację miejsc do parkowania na terenie działki inwestora, na której sytuowana jest inwestycja według minimalnego wskaźnika określonego na:
 - dla szpitala 50 miejsc do parkowania na 100 łóżek szpitalnych,
 - dla przychodni przyszpitalnej min. 10 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - t) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w garażach;
- 3) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
- a) dla zabudowy usług zdrowia:

- minimalna powierzchnia działki budowlanej zgodnie z ustaleniem jak w pkt 2 lit q,
 - szerokość frontu działki budowlanej nie może być mniejsza niż 20m z wyjątkiem frontu działki budowlanej nie przylegającej bezpośrednio do drogi, frontu sięgacza lub działki na łuku drogi,
 - kąt położenia granicy działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego dróg w zakresie 60° - 120°;
- b) dla obiektów infrastruktury technicznej lub infrastruktury drogowej:
- minimalna powierzchnia działki budowlanej zgodnie z ustaleniem jak w pkt 2 lit r,
 - szerokość frontu działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1m,
 - kąt położenia granicy działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego dróg w zakresie 60° - 120°;
- 4) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** odpowiednio zgodnie z § 10;
- 5) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**
- a) obsługa komunikacyjna z ul. Dalekiej – poza obszarem planu oraz drogi KD-L,
 - b) za zgodne z planem uznaje się wyznaczenie dodatkowych dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 5m, jako dojazdów do działek budowlanych w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy,
 - c) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;
- 6) **obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11;
- 7) **określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 1 %.**

§ 16.

Dla terenów lasów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1ZL i 2ZL**, ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
- a) przeznaczenie podstawowe: teren lasu,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: ciągi piesze, rowerowe, obiekty małej architektury, infrastruktura techniczna;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
- a) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 90% powierzchni działki,
 - c) tereny 1ZL i 2 ZL stanowią obszar przestrzeni publicznej – ustalenia według § 9,
 - d) ustala się zakaz zabudowy,
 - e) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń oraz tablic i urządzeń reklamowych,
 - f) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 2;
- 3) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:** obsługa komunikacyjna z ul. Dalekiej – poza obszarem planu oraz drogi KD-L poprzez drogi wewnętrzne na terenach U i UZ,
- 4) **obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11;

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

§ 17.

Dla terenu zieleni oznaczonego na rysunku planu symbolem **1Z, 2Z i 3Z** ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
 - a) przeznaczenie podstawowe: zieleń, w tym zieleń urządzona,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia sportu i rekreacji, ciągi piesze, rowerowe, obiekty małej architektury, infrastruktura techniczna;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - a) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 70% powierzchni działki,
 - c) tereny 1Z i 2 Z stanowią obszar przestrzeni publicznej – ustalenia według § 9,
 - d) ustala się zakaz zabudowy,
 - e) dla ogrodzeń działek obowiązują ustalenia § 7 pkt 1,
 - f) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 2,
 - g) dla sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązują ustalenia § 7 pkt 3,
- 3) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:** obsługa komunikacyjna z ul. Dalekiej – poza obszarem planu, drogi KD-L oraz poprzez drogi wewnętrzne na terenach U, UZ i 3MN/U;
- 4) **obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11;
- 5) **określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 1 %.**

§ 18.

Dla terenu wód powierzchniowych oznaczonego na rysunku planu symbolem **WS**, ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
 - a) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia wodne, infrastruktura techniczna;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - a) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 90% powierzchni działki,
 - c) ustala się zakaz zabudowy,
 - d) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń oraz tablic i urządzeń reklamowych;
- 3) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:** obsługa komunikacyjna z ul. Dalekiej – poza obszarem planu oraz drogi KD-L poprzez drogi wewnętrzne na terenie UZ;
- 4) **obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11;

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

§ 19.

Dla terenu drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonego na rysunku planu symbolem **KD-L**, ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
 - a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - a) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających - 15m,
 - c) przekrój 1x2 – jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu,
 - d) minimalna szerokość pasa ruchu 3,0 m,
 - e) obsługa przylegających terenów w sposób bezpośredni,
 - f) zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych,
 - g) dopuszcza się miejsca do parkowania i ścieżki rowerowe,
 - h) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych;
- 3) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z drogą, z urządzeniami infrastruktury technicznej, z komunikacją pieszą, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy;
- 4) **obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11;
- 5) **określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 1 %.**

§ 20.

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

- 1) **przeznaczenie terenu:**
 - a) przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - a) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, nie mniej niż 10m,
 - c) przekrój – jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu,
 - d) minimalna szerokość pasa ruchu – 2,5 m,
 - e) obsługa przylegających terenów w sposób bezpośredni,
 - f) zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych,
 - g) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych;
- 3) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z drogą, z urządzeniami infrastruktury technicznej, z komunikacją pieszą, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy;

- 4) **obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11;
- 5) **określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 1 %.**

§ 21.

Dla terenu lądowiska dla śmigłowców ratunkowych oznaczonego na rysunku planu symbolem **KL**, ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
 - a) przeznaczenie podstawowe: lądowisko dla śmigłowców ratunkowych,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - a) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 5% powierzchni działki,
 - c) dla ogrodzeń działek obowiązują ustalenia § 7 pkt 1,
 - d) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 2,
 - e) zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych;
- 3) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:** obsługa komunikacyjna z drogi 2KDW, drogi wewnętrzne na terenie UZ oraz drogi KD-L poprzez drogi wewnętrzne na terenie UZ;
- 4) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** - do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 5) **obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11;
- 6) **określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 1 %.**

§ 22.

Dla terenów infrastruktury elektroenergetycznej oznaczonych na rysunku planu symbolem **E**, ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
 - a) przeznaczenie podstawowe: urządzenia infrastruktury elektroenergetycznej,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne, pozostałe urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - a) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 5% powierzchni działki,
 - c) dla ogrodzeń działek obowiązują ustalenia § 7 pkt 1,
 - d) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 2,
 - e) dla sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązują ustalenia § 7 pkt 3;

- 3) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:** obsługa komunikacyjna terenu 1E z drogi 1KDW, a terenu 2E z ul. Dalekiej – poza obszarem planu poprzez drogi wewnętrzne na terenach U i UZ;
- 4) **obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11;
- 5) **określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 1 %.**

Rozdział 4

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 23.

Z dniem wejścia w życie planu, na obszarze objętym niniejszym planem, tracą moc obowiązującą ustalenia uchwały Nr 381/2005 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 9 lutego 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w mieście Grodzisk Mazowiecki opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 115 z dnia 21 maja 2005 r. poz. 3407, uchwały Nr 517/2005 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 23 listopada 2005 r. w sprawie sprostowania oczywistych błędów w Uchwale Nr 381/2005 opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 281 z dnia 21 grudnia 2005 r. poz. 10633 oraz uchwały Nr 564/2006 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 22 lutego 2006 r. w sprawie sprostowania błędu opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 58 z dnia 24 marca 2006 r. poz. 1828.

§ 24.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Grodziska Mazowieckiego.

§ 25.

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