



Grodzisk Mazowiecki, 2017.11.07

WPP.6727.1549.2017.BK

## WYPIS Z PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

W związku z wystąpieniem **Proj-Eko sp. z o.o. z dnia 06.11.2017r informuje:** na podstawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego wsi Chrzanów Duży zatwierdzonego Uchwałą Rady Miejskiej Nr 66/03 z dnia 26.03.2003r. /publikacja : Dz. U. Woj. Mazowieckiego Nr 218 poz. 5615 z 12 sierpnia 2003 r /

**Działka nr ew. 240/14 we wsi Chrzanów Duży, gmina Grodzisk Maz. stanowi częściowo teren strefy oznaczony na rysunku planu symbolem No oraz stanowi częściowo teren strefy oznaczony na rysunku planu symbolem 3ZU, O. Przez działkę przechodzi korytarz energetyczny linii EE 110 KV.**

### § 4.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały stanowiącej akt prawa miejscowego o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć załącznik do niniejszej uchwały, opracowany na mapie sytuacyjno – wysokościowej w skali 1:2000,
- 3) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim,
- 4) **ustawie** – należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 5) **przepisach szczególnych i odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 6) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu,
- 7) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru planu z określonym przeznaczeniem, oznaczoną na rysunku planu specjalnym symbolem – literami i cyframi,
- 8) **działce** – należy przez to rozumieć wydzieloną część terenu lub nieruchomość przeznaczoną, w wyniku ustaleń planu, pod zabudowę lub zainwestowanie, (istniejące granice nieruchomości wniesione są na rysunku planu orientacyjnie i wymagają wyznaczenia geodezyjnego),
- 9) **Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu –W. O. CH. K.** - należy przez to rozumieć obszar objęty ochroną prawną na podstawie przepisów szczególnych tj. rozporządzenia Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997 r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego (Dz. Urz. Woj. Warsz. Nr 43, poz. 149z 16 września 1997 r.) ze zmianami z 2000 r. rozporządzenie Wojewody Mazowieckiego nr 117 z dnia 3 sierpnia 2000 r (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 93, poz. 911 z dnia 18 sierpnia 2000r.) ze zmianami z 2001r. rozporządzenie Wojewody Mazowieckiego nr 218 (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 161, poz. 2363 z dnia 4 sierpnia 2001r.) w odniesieniu do opisu granic,
- 10) **powierzchni biologicznie czynnej dla działek w obszarze chronionego krajobrazu** – należy przez to rozumieć, zapis § 1 pkt. 1 załącznika nr 2 do rozporządzenia Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997 r. tj. „część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim; nie stanowiącą nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, pokrytą trwałą roślinnością lub użytkowaną rolniczo. Typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny zieleni towarzyszące zabudowie, w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, powierzchniowe zbiorniki wodne, powierzchniowe uprawy rolne. W szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli naziemnych i podziemnych, nawierzchni zwirowych, grysowych i ażurowych”,
- 11) **powierzchni przyrodniczo aktywnej** – dla terenów poza W.O.CH.K. należy przez to rozumieć powierzchnię działki nie zabudowaną powierzchniowo lub kubaturowo, na gruncie rodzimym: pokrytą lub możliwą do zagospodarowania trwałą roślinnością, powierzchnie użytkowane rolniczo, trawiaste

nawierzchnie urządzeń sportowych a także powierzchnie wodne. Powierzchnie te nie mogą być zabudowane ani utwardzone,

- 12) **nieuciążliwych usługach i produkcji** – należy przez to rozumieć taki rodzaj działalności, która nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska (hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza, zanieczyszczenie odpadami, oddziaływanie komunikacji) poza terenem, do którego prowadzący posiada tytuł prawny,
  - 13) **linii rozgraniczającej tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania** – należy przez to rozumieć granice terenów przedstawione na rysunku planu linią przerywaną, dzielące obszar planu na tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania oraz granice terenów komunikacji, których przebieg, za zgodą zarządcy drogi może być korygowany w projekcie technicznym,
  - 14) **ustalonej linii rozgraniczającej ulic** – należy przez to rozumieć granice terenów przeznaczonych pod komunikację, urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń, których przebieg został ustalony w danych technicznych,
  - 15) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć minimalną granicę sytuowania obiektów kubaturowych i infrastruktury technicznej w stosunku do linii rozgraniczających ulic i granic działki,
  - 16) **terenach przeznaczonych na cele publiczne** należy przez to rozumieć tereny na których realizuje się obiekty budowlane służące celom publicznym w rozumieniu ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym i innych ustaw, których zainwestowanie i utrzymanie będzie w całości lub w części finansowane ze środków samorządowych (gminnych, powiatowych lub wojewódzkich) i państwowych,
  - 17) **działkach zainwestowanych** - należy przez to rozumieć działki z zabudową, która nie jest samowolą budowlaną w myśl przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane,
  - 18) **istniejącej parcelacji plombowej** – należy przez to rozumieć podział na działki terenów z prawem zabudowy (zgodnie z Miejscowym planem ogólnym zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodzisk Mazowiecki zatwierdzonym Uchwałą Nr 221/XXXIII/93 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim dnia 15 września 1993 r.),
  - 19) **drodze (ulicy)** -należy przez to rozumieć pas terenu wyznaczony liniami rozgraniczającymi przeznaczony w zależności od klasy drogi na pas drogowy komunikacji kołowej, pieszej lub rowerowej, miejsca postoju pojazdów, urządzenia infrastruktury technicznej w tym nie związanej z funkcją komunikacyjną i zieleń publiczną,
  - 20) **drodze wewnętrznej**– należy przez to rozumieć wydzieloną z terenu działkę, która na zasadach określonych w przepisach szczególnych pełni, dla pozostałych działek do niej przylegających, funkcję drogi wewnętrznej, niepublicznej,
  - 21) **zaleceniach** – należy przez to rozumieć ustalenia planu mające charakter propozycji do rozważenia przy projektowaniu,
  - 22) **usługach towarzyszących w obszarze chronionego krajobrazu i w terenach mieszkaniowych** – należy przez to rozumieć usługi z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspakajanie podstawowych potrzeb ludności, a które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi (handel detaliczny, ochrona zdrowia i opieka społeczna, gastronomia, kultura, turystyka i sport, obsługa nieruchomości, wynajem),
  - 23) **korytarzu linii elektroenergetycznej** –należy przez to rozumieć teren znajdujący się w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznej.
2. Inne pojęcia i definicje wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią Prawa Budowlanego lub innych przepisów powszechnie obowiązujących wydanych na jego podstawie, które należy rozumieć zgodnie z treścią właściwą dla tej ustawy w brzmieniu obowiązującym w dniu podjęcia niniejszej uchwały.
  3. W ustaleniach komunikacyjnych zastosowano pojęcia mające swoje określenie w Rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.
  4. W ustaleniach dotyczących ochrony środowiska zastosowano pojęcia mające swoje określenie w Prawie ochrony środowiska i Prawie Wodnym.

## § 5.

Plan ustala:

1. Przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania.
2. Linie rozgraniczające dróg i ulic wraz z urządzeniami pomocniczymi.
3. Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu w tym: linie zabudowy, gabaryty obiektów, wskaźniki intensywności zabudowy, tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenów.
4. Zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane.



5. Warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego.
6. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.
7. Zasady obsługi w zakresie komunikacji.

#### § 6.

1. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w decyzji administracyjnej należy określać zgodnie z ustaleniami zawartymi w uchwale odpowiednio łącząc ustalenia ogólne i szczegółowe dla poszczególnych terenów oraz z zastosowaniem odpowiednich przepisów szczególnych i odrębnych.
2. Ustalenia dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie odpowiednio z ustaleniami ogólnymi dla całego obszaru objętego planem.

### Rozdział 2

#### Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

##### 1. Przeznaczenie terenów

#### § 7.

1. W planie wyznacza się:
  - 1) tereny działalności gospodarczej usługowo-produkcyjnej oznaczone na rysunku planu symbolem **UP**,
  - 2) tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej- oznaczone na rysunku planu symbolem **UP/M**,
  - 3) tereny zabudowy mieszkaniowo- usługowej – oznaczone na rysunku planu symbolem **MU**,
  - 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej -oznaczone na rysunku planu symbolem **M**,
  - 5) tereny szczególnej ochrony ekologicznej- oznaczone na rysunku planu symbolem **O**,
  - 6) teren oczyszczalni ścieków i kompostowni –oznaczony na rysunku planu symbolem **NO**,
  - 7) tereny strefy izolacyjnej oczyszczalni i kompostowni z usługami technicznymi – oznaczone na rysunku planu symbolem **ZU**,
  - 8) teren rzeki Rokitnicy –oznaczony na rysunku planu symbolem **W**,
  - 9) tereny komunikacji – oznaczone na rysunku planu symbolem **K** - z zachowaniem następującej klasyfikacji funkcjonalnej:
    - a) **KUG** - droga główna-obwodnica,
    - b) **KUG/KUZ** - droga zbiorcza po zmianie z drogi głównej,
    - c) **KUZ** - drogi zbiorcze,
    - d) **KUL** - drogi lokalne,
    - e) **KUD** - drogi dojazdowe.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się przeznaczenie podstawowe, przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.
3. Tereny, o których mowa w ust 1 mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniająco na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego na zasadach ustalonych w dalszych przepisach planu.
4. Na terenach wymienionych w ust. 1 dopuszcza się lokowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak: pompownie wody, stacje redukcyjne gazu, stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków i stacje telekomunikacyjne, na podstawie opracowań technicznych bez konieczności zmiany niniejszego planu, pod warunkiem, że ewentualne zasięgi oddziaływania zostaną ograniczone do terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
5. Plan ustala zasięg terenów przeznaczonych na cele publiczne:
  - 1) drogi i ulice (jezdnie komunikacji kołowej, przestrzenie komunikacji pieszej), teren zieleni ulicznej o charakterze publicznym,
  - 2) teren rzeki Rokitnicy,
  - 3) tereny lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (napowietrzne linie elektroenergetyczne, stacje elektroenergetyczne), oczyszczalnię ścieków i kompostownię.

##### 2. Obiekty, obszary chronione

#### § 8.

**Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu –W. O. CH. K.** ze strefą szczególnej ochrony ekologicznej obejmujący dolinę rzeki Rokitnicy w granicy wyznaczonej na rysunku planu, w zasięgu, którego obowiązują odpowiednie przepisy szczególne rozporządzenia w sprawie utworzenia obszaru chronionego, o którym mowa w § 4 ust. pkt.9.

## § 9.

**Tereny zmeliorowane**, oznaczone na rysunku planu specjalnym symbolem, – dla których plan ustala:

- 1) zagospodarowywanie terenów winno być poprzedzone przebudową sieci drenarskich w uzgodnieniu z zarządzającym siecią,
- 2) w uzgodnieniu z zarządzającym siecią plan dopuszcza przykrycie i zmianę przebiegu rowu melioracyjnego na granice działek,
- 3) w uzgodnieniu z zarządzającym siecią plan dopuszcza przystosowanie rowów melioracyjnych dla pełnienia funkcji odbiornika wód deszczowych z zakazem zanieczyszczania, zasypywania i odprowadzania nieoczyszczonych ścieków,
- 4) rowy melioracyjne pozostawione jako otwarte wymagają zachowania pasa eksploatacyjnego o minimalnej szerokości 1,5 m.

## § 10.

**Stanowiska archeologiczne**, obszary oznaczone są na rysunku planu specjalnym symbolem i numerem ewidencyjnym (59-62/30, 59-62/27, 59-62/26) i obszar konserwatorskiej strefy archeologicznej oznaczony na rysunku planu specjalnym symbolem i literą, a dla których plan ustala:

1. Stanowiska archeologiczne i obszar konserwatorskiej strefy archeologicznej, objęte ochroną konserwatorską, oznaczone na rysunku planu specjalnymi symbolami i numerem ewidencyjnym, dla których plan ustala obowiązek uzgadniania przez organa samorządowe z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (na etapie ustalania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu) wszelkich zmian w użytkowaniu terenu i planowanych inwestycji (kubaturowych, komunikacyjnych, związanych z uzbrojeniem terenu, eksploatacją kruszywa i innych związanych z robotami ziemnymi naruszającymi strukturę gruntu poniżej warstwy ornej-tj. głębiej niż 30 cm od istniejącego poziomu terenu).
2. Na obszarach konserwatorskiej strefy archeologicznej i stanowisk archeologicznych warunkiem zmiany użytkowania terenu i dopuszczenia do działań inwestycyjnych jest przeprowadzenie (na koszt wnioskodawcy-tj. właściciela, użytkownika, inwestora):
  - 1) dla terenów niezabudowanych w dniu wejścia w życie planu -archeologicznych badań wykopaliskowych wyprzedzających zamierzone zmiany i inwestycje na całym terenie nieruchomości,
  - 2) dla terenów konserwatorskiej strefy archeologicznej i terenów zabudowanych lub częściowo zabudowanych w dniu wejścia w życie planu – archeologicznych badań wykopaliskowych lub stałego nadzoru archeologicznego przy wszystkich robotach ziemnych naruszających strukturę gruntu  
  
(z wyłączeniem prac polowych) związanych z planowanymi działaniami inwestycyjnymi z rygiem zmiany nadzoru na badania wykopaliskowe, w przypadku ujawnienia w nadzorowanych wykopach, obiektów archeologicznych.
3. Do czasu przeprowadzenia archeologicznych badań wykopaliskowych – obowiązuje zakaz zmiany użytkowania terenu, tj. wznoszenia obiektów kubaturowych, prowadzenia robót drogowych, związanych z uzbrojeniem terenu, ogrodzeniem działki i robotami ziemnymi naruszającymi istniejący stan stanowiska archeologicznego.
4. Dla stanowiska archeologicznego, „szczególnej ochrony”, oznaczonego na rysunku planu numerem ewidencyjnym 56-62/26 (w obszarze zaznaczonym sztrafem poziomym) ustala się minimalny obszar prac archeologicznych (w jednym sezonie badawczym) na - 3000 m<sup>2</sup> i dopuszcza się inwestowanie po przeprowadzeniu badań archeologicznych na obszarze nie mniejszym niż 3000 m<sup>2</sup>.
5. Szczegółowy zakres i warunki prac archeologicznych określa Wojewódzki Konserwator Zabytków do decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu.
6. Na obszarach konserwatorskiej strefy archeologicznej i stanowisk archeologicznych warunkiem wydzielania działki pod drogę (pod poszerzenie drogi) i dopuszczenia do korzystania z tej drogi jest przeprowadzenie (na koszt wnioskodawcy-tj. właściciela, użytkownika, inwestora), archeologicznych badań wykopaliskowych wyprzedzających korzystanie z wydzielonej drogi.
7. Ze względu na specyfikę badań archeologicznych (prace terenowe) należy je planować w najdogodniejszym okresie do ich przeprowadzenia tj. od maja do września.
8. W uzgodnieniach z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków należy powoływać się na numer ewidencyjny stanowiska lub konserwatorską strefę archeologiczną.



### 3. Ograniczenia dla zabudowy i zainwestowania

#### § 11.

1. Plan przyjmuje następujące zasięgi potencjalnego oddziaływania obiektów i urządzeń oznaczone na rysunku planu specjalnymi symbolami ustalając obowiązek informowania o występowaniu oddziaływania.
2. W przypadku zmiany odpowiednich przepisów prawa i norm, zasięg terenów, o których mowa ust. 1 ulega zmianie zgodnie ze zmianą tych przepisów prawa i norm, a zmiany te nie powodują konieczności zmiany niniejszego planu.

#### § 12.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dn. 30 lipca 2001r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe ( Dz. U. z 2001 r. Nr 97, poz. 1055), wokół gazociągów obowiązuje strefa kontrolowana z zakazem lokowania budynków i sadzenia drzew.

#### § 13.

1. Na terenach w zasięgu oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych najwyższych napięć, wynikających ze szkodliwego oddziaływania pola elektromagnetycznego linii 110 kV, w odległości wynoszącej w każdą stronę po 19 m od osi linii plan przyjmuje ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania terenu zapewniające bezpieczeństwo ludzi i prawidłową pracę linii.
2. Powyższe strefy oddziaływania mogą być weryfikowane w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w trybie i na zasadach określonych w odrębnych przepisach.
3. Zmiana wyznaczonej granicy, o której mowa w ust.1 nie powoduje konieczności zmiany niniejszego planu.
4. Zabudowę w korytarzach napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV (po 5 m od osi linii w każdą stronę), należy sytuować w uzgodnieniu z zarządzającym siecią.
5. Plan dopuszcza i zaleca zamianę na podziemne napowietrznych linii elektroenergetycznych najwyższych napięć w przypadku pojawienia się takich możliwości technicznych.

#### § 14.

1. Dla nowej zabudowy mieszkaniowej, ochrony zdrowia, usług medycznych związanej ze stałym lub wielogodzinnym przebywaniem dzieci i młodzieży od dróg KUG oraz 1KUG/KUZ i 2KUG/KUZ plan wyznacza na rysunku planu zasięgi ograniczeń przed nadmiernym hałasem, wibracjami i zanieczyszczeniami powietrza.
2. W obszarze, o którym mowa w ust. 1 plan ustala nakaz realizacji nowej zabudowy w sposób uwzględniający oddziaływanie między innymi poprzez:
  - 1) odsunięcie zabudowy poza ustaloną strefę co pozwoli na zmniejszenie poziomu dźwięku przy elewacji w/w budynków do określonych odrębnymi przepisami wartości dopuszczalnych,
  - 2) zastosowanie odpowiednich rozwiązań konstrukcyjno budowlanych, między innymi stosowanie w budynkach przegród o podwyższonej izolacyjności, wprowadzanie okien o podwyższonej izolacyjności, renowacje elewacji,
  - 3) wprowadzanie budynków parawanowych lokalizowanych w pierzejach dróg i ulic, ekranów akustycznych.
3. W decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu należy informować o możliwości wystąpienia przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla otoczenia dróg i ulic w następujących odległościach:
  - 1) dla drogi głównej KUG i zbiorczych 1 KUG/KUZ, 2KUG/KUZ w odległości do 80m od skrajnej krawędzi jezdni zakazuje się sytuowania nowych funkcji mieszkalnych, ochrony zdrowia, usług medycznych i obiektów związanych ze stałym lub wielogodzinnym przebywaniem dzieci i młodzieży,
  - 2) dla pozostałych dróg i ulic zasięgi lokalnych ograniczeń wyznaczają ustalone w planie linie zabudowy.

## § 15.

### Warunki gruntowo-wodne i ochrona powierzchni ziemi:

- 1) wyklucza się podpiwniczenia budynków w zasięgu obszarów słabonośnych z poziomem wody gruntowej powyżej 1 m p. p. t.,
- 2) nakazuje się wykonanie badań geologiczno inżynierskich dla obiektów lokowanych w zasięgu obszaru o niekorzystnych warunkach geologiczno-inżynierskich wskazanych na rysunku planu,
- 3) zakazuje się podnoszenia poziomu terenu działek powyżej poziomu terenu działek sąsiednich, odprowadzania wód opadowych na działki sąsiednie i drogi oraz zakazuje się samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu.

## § 16.

1. Plan wskazuje na rysunku planu zasięg strefy ochronnej (od terenu istniejącej oczyszczalni ścieków i kompostowni), w której zakazuje się lokalizowania budynków związanych ze stałym lub wielogodzinnym przebywaniem dzieci i młodzieży, obiektów użyteczności publicznej, funkcji mieszkaniowej oraz innych obiektów chronionych.
2. Plan ustala, że oddziaływanie na środowisko oczyszczalni ścieków i kompostowni nie może przekraczać granic strefy ochronnej wskazanej na rysunku planu wyznaczonej w odległości 150 m od linii ogrodzenia terenu NO.

## 4. Ustalenia z zakresu ochrony środowiska

### § 17.

1. Plan ustala zachowanie układu hydrograficznego w obszarze planu, poprzez zachowanie koryta rzeki Rokitnicy, utrzymanie naturalnego charakteru jej brzegów, dopuszczając ingerencję w koryto i brzegi wyłącznie w związku z pracami przeciwpowodziowymi oraz ustala linie ogrodzeń i nieprzekraczalne linie zabudowy od brzegu rzeki.
2. Plan ustala objęcie obszaru planu zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę oraz docelowo odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków wytwarzanych przez użytkowników wszystkich obiektów istniejących i projektowanych w obszarze planu.
3. Plan ustala zachowanie szpalerów zieleni przyulicznej, nadwodnej osiedlowej, zieleni towarzyszącej zabudowie.
4. Dla poszczególnych terenów plan ustala minimalny % powierzchni biologicznie czynnej lub przyrodniczo aktywnej. Powierzchnie te winny być liczone zgodnie z definicją zapisaną w § 4 ust. 1 pkt. 10 i 11.
5. Plan postuluje stopniową eliminację (również poprzez zmianę funkcji lub technologii) z terenów zabudowy mieszkaniowej instalacji powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny.
6. Plan postuluje, aby wszelkie konieczne uzbrojenie prowadzone było w płytkich wykopach, nie naruszając stosunków wodnych.
7. Plan postuluje zagospodarowanie powierzchni biologicznie lub przyrodniczo aktywnych zielenią wysoką.
8. Plan nakazuje wytworzenie strefy zieleni wokół terenu NO (wewnątrz ogrodzenia) zagospodarowanej na podstawie odpowiednio uzgodnionego projektu.

## 5. Standardy i zasady obsługi infrastrukturą techniczną

### § 18.

1. Plan przyjmuje następujące zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną
  - 1) wodociągi:
    - a) ustala się zasadę centralnego zaopatrzenia w wodę z wodociągów lokalnych, po wybudowaniu niezbędnych przewodów,
    - b) dla działalności usługowo produkcyjnej w terenach, do celów gospodarczych i przeciwpożarowych z indywidualnych ujęć lub z wodociągu gminnego,

- 2) kanalizacja sanitarna:
  - a) ustala się zasadę centralnego odprowadzenia ścieków systemem kanalizacji rozdzielczej związanej z istniejącym systemem kanalizacji Grodziska,
  - b) tylko z terenów M, do czasu skanalizowania, ścieki sanitarne będą odprowadzane do szczelnych zbiorników bezodpływowych (szamb) systematycznie opróżnianych, przy pomocy wozów asenizacyjnych, do oczyszczalni (teren NO),
  - c) po skanalizowaniu terenów M, ustala się podłączenie obiektów do sieci kanalizacji i likwidację szamb,
- 3) odprowadzenie wód opadowych:
  - a) plan zakłada docelowe wybudowanie gminnej sieci kanalizacji deszczowej,
  - b) tymczasowo z terenów zabudowy mieszkaniowej wody opadowe odprowadzane będą według rozwiązań indywidualnych, powierzchniowo do gruntu (w przypadku występowania wystarczająco chłonnej powierzchni biologicznie czynnej) lub do rowu,
  - c) ustala się nakaz stosowania zbiorników akumulacyjno – retencyjnych dla wód opadowych docelowo zmniejszających jednorazowy spływ z terenów UP, UP/M i usług w terenach MU z lokalnym podczyszczeniem na terenie własnej działki,
  - d) odpowiadające wymogom ochrony środowiska wody opadowe z terenów usług i powierzchni utwardzonych po podczyszczeniu, razem z wodami czystymi (poprzez zbiorniki akumulacyjno-retencyjne na własnych działkach ), odprowadzane będą do rowów melioracyjnych rowami przepuszczalnymi wzdłuż ulic. Na etapie wykonywania projektów technicznych dróg należy uzyskać zgodę właściciela odbiornika na odprowadzenie wód opadowych i warunki tego odprowadzenia,
  - e) plan ustala odprowadzenie części wód opadowych powierzchniowo-poprzez budowanie ulic wewnętrznych o nawierzchniach przepuszczalnych,
- 4) elektroenergetyka:
  - a) plan przyjmuje możliwość zaopatrzenia terenu w energię, po spełnieniu następujących warunków: wyprowadzenie zasilaczy SN 15 kV ze stacji elektroenergetycznej 110/15 kV Milanówek dla zasilania przewidywanych w obszarze planu stacji transformatorowych; zmodernizowanie istniejących stacji 15/0.4 kV i realizację nowych stacji,
  - b) plan ustala zachowanie istniejących sieci i urządzeń elektroenergetycznych,
  - c) na rysunku planu, specjalnym symbolem wyznacza się rejony sytuowania projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV dla których rezerwuje się działki o wymiarach 2 x 3 m położone w zasięgu dojazdu samochodem ciężarowym, a których ostateczna lokalizacja zostanie przesądzona w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania działek sąsiednich,
  - d) wokół stacji 15/04 kV plan ustala strefę wolną od zabudowy w promieniu 3m dla budynków z materiałów niepalnych i 5 m dla budynków z materiałów palnych,
  - e) plan ustala, że nowe linie średniego napięcia prowadzone będą siecią kablowo napowietrzną w pasach ulicznych,
  - f) plan dopuszcza inne rozwiązania zasilania dla obiektów w terenach UP i NO,
  - g) plan ustala oświetlenie uliczne z sieci kablowej, prowadzonej wzdłuż ulic i dróg, zasilanej z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych.
- 5) telekomunikacja:
 

plan przyjmuje zasilanie w łącza telefoniczne wg przyjętych standardów z rozbudowywanej sieci na warunkach określonych przez operatorów sieci,
- 6) gazownictwo:
  - a) plan ustala zasadę gazyfikacji obszaru planu z istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia i istniejących stacji redukcyjno-pomiarowych I °,
  - b) wzdłuż gazociągów plan przyjmuje strefę kontrolowaną dla sieci gazowych zgodnie z warunkami wynikającymi z odrębnych przepisów szczególnych;
  - c) dla zabudowy mieszkaniowej szafki gazowe, otwierane na zewnątrz winny być sytuowane w linii ogrodzeń, a dla pozostałych typów zabudowy, w miejscu uzgodnionym z operatorem sieci,
- 7) ogrzewanie:
  - a) plan ustala zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł wykorzystujących gaz ziemny, gaz płynny, olej opałowy lekki lub energię elektryczną, oraz inne ekologicznie czyste paliwa,
  - b) plan zakazuje stosowania w nowej zabudowie palenisk i lokalnych kotłowni na paliwo stałe. Zakaz nie dotyczy kominków,
- 8) usuwanie odpadów:
  - a) ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych do zakładów utylizacji na podstawie stosownych umów indywidualnych i zbiorowych,



- b) plan zaleca wprowadzenie segregacji odpadów w miejscu powstawania.
2. Plan ustala zasadę lokowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic na warunkach określonych przez zarządcę drogi. Plan wyznacza, w liniach rozgraniczających ulic, rezerwy terenu dla sieci i przyłączy gazowych oraz elektroenergetycznych (w rozumieniu Ustawy Prawo Energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r).
  3. Lokalizacja sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi ulic wymaga uzyskania służebności gruntowej.
  4. Realizacja zabudowy oraz infrastruktury technicznej w miejscach kolizyjnych może nastąpić po usunięciu kolizji pod nadzorem zarządzającego siecią.
  5. Plan postuluje zachowanie istniejących sieci uzbrojenia, dopuszcza ich przebudowę, wymianę, przełożenie w granicach własnej działki pod warunkiem uzyskania zgody zarządzającego siecią.
  6. Plan respektuje dotychczasowe decyzje i ustalenia dotyczące zasad realizacji infrastruktury technicznej z korektą parametrów technicznych; urządzeń i sieci, kierunków i tempa inwestowania.

## **6. Inne ustalenia**

### **§ 19.**

#### **Zasady ustalania linii zabudowy:**

1. Dla nowych obiektów plan wyznacza, na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy od strony dróg i ulic, rzeki, rowów oraz niektórych obiektów i urządzeń.
2. Dla zabudowy mieszkaniowej plan ustala od dróg wewnętrznych, (jeżeli takie powstaną) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od ich linii rozgraniczającej oraz 6-10 m od linii rozgraniczającej dróg dojazdowych KUD.
3. Plan ustala nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległości 10 m od linii rozgraniczającej dróg; 3KUZ, KUL, KUD.
4. Wzdłuż drogi KUG (obwodnica) plan ustala nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległości 20 m od jej linii rozgraniczającej, wzdłuż drogi 1KUG/KUZ 15 m, a wzdłuż drogi 2KUG/KUZ od 10 do 20 m (zgodnie z rysunkiem planu).
5. Poza linie zabudowy ustalone w ust. 2 i 3 mogą wykraczać ganki o powierzchni zabudowy do 4 m<sup>2</sup>, zadaszenia nad wejściami i wjazdami do garaży, wykusze, witryny, oraz elementy małej architektury pod warunkiem zachowania innych przepisów szczególnych.
6. Plan nie zakazuje wycofania zabudowy w głąb działki, którą w takim przypadku należy sytuować wzdłuż linii zabudowy sąsiednich budynków.
7. Obiekty produkcyjno usługowe należy sytuować w odległości 1.5 wysokości zabudowy usługowej, od wspólnej granicy z zabudową mieszkaniową.
8. Linie zabudowy od strony pozostałych granic, należy wyznaczać zgodnie z przepisami szczególnymi.
9. Jeżeli na działce zabudowy mieszkaniowej budynki mieszkalne i gospodarcze usytuowane są przy granicy działki, plan postuluje sytuowanie zabudowy na działce sąsiedniej również przy granicy, o ile inne przepisy szczególne tego nie wykluczają.
10. Plan dopuszcza adaptację istniejącej zabudowy, w dobrym stanie technicznym, zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.
11. W terenach zabudowy w W.O.CH.K., plan ustala nieprzekraczalną linię zabudowy oddaloną 20 m od wskazanego na rysunku planu brzegu rzeki.
12. O ile inne przepisy planu nie stanowią inaczej, na terenach poza W.O.CH.K. plan ustala nieprzekraczalną linię zabudowy oddaloną 5 m od wskazanego na rysunku planu brzegu rowu.

### **§ 20.**

#### **Zasady sytuowania ogrodzeń:**

1. O ile przepisy uchwały nie stanowią inaczej, ogrodzenia należy sytuować w ustalonej linii rozgraniczającej drogi (ulicy).
2. Dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzeń w głąb działek zwłaszcza na działkach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową z usługami oraz zabudowę usługowo produkcyjną. Teren pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy, wzdłuż dróg lokalnych i dojazdowych, w takich przypadkach można przeznaczyć na parkingi, zieleni ozdobną, przejścia dla pieszych.
3. Plan przyjmuje, zgodnie z rysunkiem planu narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5 m x 5 m dla ulic lokalnych i dojazdowych publicznych i niepublicznych.
4. Narożne ścięcia linii rozgraniczających dróg KUG i KUZ, plan wyznacza na rysunku planu.
5. Wyklucza się lokalizację ogrodzeń na terenie położonym w obrębie linii rozgraniczających ulic oraz ciągów pieszych.

6. Ogrodzenia od strony ulic i placów powinny być nie wyższe niż 1,8 m od poziomu terenu, oraz powyżej 0,6 m nad poziom terenu ażurowe, co najmniej w 25%.
7. Nakazuje się ażurowe ogrodzenia terenów zieleni.
8. Dla ogrodzeń wzdłuż rzeki Rokitnicy plan ustala:
  - 1) lokalizowanie ogrodzeń w odległości nie mniejszej niż 6 m od wskazanego na rysunku planu brzegu rzeki,
  - 2) w ogrodzeniach należy przewidzieć tunele umożliwiające migracje drobnych przedstawicieli fauny w szczególności płazów i drobnych ssaków.
9. Dla rowów otwartych przebiegających wzdłuż granicy działek plan ustala pozostawienie dwustronnego nie ogrodzonego pasa terenu, o szerokości, co najmniej 1.5 m od wskazanego na rysunku planu brzegu rowu. Zakazuje się wygradzania, zwłaszcza poprzecznego rowów otwartych wskazanych na rysunku planu.
10. Zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.

## § 21.

**Reklamy i inne znaki informacyjno plastyczne należy umiejscowić wzdłuż linii rozgraniczającej dróg (pod warunkiem, że nie będzie to powodować utrudnień w komunikacji) albo na budynkach, na elewacji frontowej strony wejścia na działkę.**

## § 22.

### **Zasady podziałów terenów oraz wyznaczania nowych dróg:**

1. Wolne tereny przeznacza się na tworzenie nowych działek pod warunkiem dostosowania wielkości i kształtu wydzielanych działek do sposobu ich zagospodarowania.
2. W celu wydzielania normatywnych i funkcjonalnych działek dopuszcza się przekształcenie istniejących granic działek poprzez łączenie działek lub ich fragmentów.
3. Plan ustala następujące dopuszczalne, minimalne wielkości działek budowlanych:
  - 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 1000 m<sup>2</sup> na jeden budynek wolno stojący lub bliźniaczy (2 segmenty) oraz minimalną szerokość działki –20 m,
  - 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w W.O.CH.K - 1500 m<sup>2</sup> na jeden budynek wolno stojący lub bliźniaczy (2 segmenty) oraz minimalną szerokość działki –20 m,
  - 3) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej MU -1500 m<sup>2</sup>,
  - 4) dla zabudowy usługowej w terenie MU – 3000 m<sup>2</sup>,
  - 5) dla zabudowy w terenach UP i UP/M – 3000 m<sup>2</sup>.
4. Plan dopuszcza obniżenie ustalonych w ust. 3 powierzchni o 5%.
5. Plan zachowuje tereny oczyszczalni ścieków i kompostowni NO jako odrębne działki w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.
6. Plan zachowuje działki zainwestowane mniejsze niż podane w ust. 3.
7. Plan zachowuje (z prawem zabudowy) istniejące parcelacje plombowe uprawomocnione przed wejściem w życie niniejszego planu.
8. Na każdej wydzielanej działce budowlanej muszą być zachowane odpowiednie powierzchnie biologicznie czynne lub przyrodniczo aktywne.
9. Plan postuluje zachowanie, na jednej wydzielanej działce, istniejących zespołów zadrzewień.
10. Każda wydzielana działka winna mieć zapewniony odpowiedni, bezpośredni dostęp do drogi publicznej oraz infrastruktury technicznej:
  - 1) jako dostęp do drogi publicznej i infrastruktury technicznej dopuszcza się dostęp przez działki stanowiące drogi wewnętrzne zgodnie z definicją zapisaną w § 4 ust.20 ustalonymi na rysunku planu włączeniami,
  - 2) plan zachowuje drogi wewnętrzne (wydzielone przed wejściem w życie niniejszego planu) o szerokościach w liniach rozgraniczających nie mniejszych niż 8 m,
  - 3) warunki przekształcenia drogi wewnętrznej w drogę publiczną określi Rada Miejska, o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej.
11. Przy każdym podziale terenu przylegającego do dróg i ulic publicznych należy każdorazowo wydzielać działki pod poszerzenie tych ulic, a linie tego wydzielenia muszą się pokrywać z liniami rozgraniczającymi tych dróg i ulic.
12. Plan ustala zakaz takich podziałów gruntów, które wiązałyby się z potrzebą urządzania zjazdów na drogę KUG oraz 1 KUG/KUZ. Podziały terenów przylegających do dróg KUG, KUG/KUZ dokonywane są w uzgodnieniu z zarządcą drogi.

13. W celu wyodrębnienia nowych dróg plan ustala:
  - 1) należy tak parcelować teren, aby unikać wyznaczania dróg po obu stronach jednego rzędu działek,
  - 2) oś projektowanych dróg i ulic powinna przebiegać wzdłuż prawnej granicy pomiędzy sąsiadującymi, przeznaczonymi do parcelacji działkami,
  - 3) linie rozgraniczające projektowanych ulic wyznacza się odmierzając od wyznaczonej osi, symetrycznie w każdą stronę odpowiednio:
    - a) po 4 m dla dróg i ulic wewnętrznych,
    - b) po 5 m dla dróg i ulic dojazdowych KUD,
    - c) po 5 – 6 m dla dróg i dla ulic lokalnych KUL,
    - d) 5,0 m pod drogę eksploatacyjną od wyznaczonej na rysunku planu linii brzegu rzeki,
  - 4) dla pojedynczych działek z zabudową mieszkaniową M plan ustala, że dostęp do drogi publicznej jest zapewniony jeżeli sięgacz o minimalnej szerokości 5 m i maksymalnej długości 60 m stanowi część działki,
  - 5) nieprzełotowe drogi i ulice dłuższe niż 60 m należy zakończyć placikiem do zawracania o minimalnych wymiarach 12.5 m x 12.5 m (w terenach zabudowy mieszkaniowej) i 20 m x 20 m w terenach MU, UP i UP/M,
  - 6) włączenia nowych dróg i ulic do dróg i ulic istniejących winny być projektowane w formie skrzyżowań z istniejącymi i projektowanymi ulicami,
  - 7) skrzyżowania nowych dróg i ulic należy projektować pod kątem zbliżonym do kąta prostego,
  - 8) plan ustala, że narożne ścieżka linii rozgraniczających ulic wewnętrznych, ulic KUD i KUL nie mogą być mniejsze niż 5 m x 5 m.
14. Na obszarach konserwatorskiej strefy archeologicznej i stanowisk archeologicznych warunkiem wydzielienia działki pod drogę (pod poszerzenie drogi) i dopuszczenia do korzystania z tej drogi jest przeprowadzenie (na koszt wnioskodawcy-tj. właściciela, użytkownika, inwestora) archeologicznych badań ratowniczych wyprzedzających korzystanie z wydzielonej drogi.
15. W przypadku, gdy dla terenu nie istnieje na rysunku planu, propozycja podziału na działki oraz odpowiadający temu podziałowi układ ulic, podział terenu uzależnia się od wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Do decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu inwestor jest zobowiązany do przedstawienia koncepcji zagospodarowania:
  - 1) określającej układ projektowanych dróg dojazdowych,
  - 2) projektowany podział terenu na działki,
  - 3) wzajemnego usytuowania obiektów i urządzeń towarzyszących, w nawiązaniu do cech terenu i istniejącej zabudowy.

## Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów.

### 6. Teren oczyszczalni ścieków i kompostowni NO

#### § 65.

1. Plan wyznacza teren oczyszczalni ścieków i kompostowni NO.
2. Dla terenu NO, plan ustala:
  - 1) **przeznaczenie podstawowe** -oczyszczalnia ścieków i kompostownia
  - 2) **przeznaczenie uzupełniające** – zabudowa gospodarcza (w tym garaże) związana z funkcją podstawową, obiekty i urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, maszty telekomunikacyjne, (stacja elektroenergetyczna 15/0,4 kV), dojazdy, dojścia, miejsca postojowe, zieleni urządzona,
  - 3) plan ustala adaptację istniejącego zainwestowania zgodnego z funkcją terenu,
  - 4) zabudowa może podlegać przebudowie, wymianie, rozbudowie,
  - 5) plan zakazuje lokalizacji obsługi technicznej napraw pojazdów mechanicznych, stacji

**paliw, zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej, ochrony zdrowia, usług medycznych i obiektów związanych ze stałym lub wielogodzinnym przebywaniem dzieci i młodzieży.**

#### § 66.

**W granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem NO plan ustala następujące warunki zabudowy i zasady zagospodarowania terenu:**

- 1) na wydzielonej działce plan ustala lokowanie obiektów i urządzeń związanych z oczyszczalnią ścieków i kompostownią,



- 2) ustala się zachowanie, co najmniej 20 % powierzchni biologicznie czynnej na wszystkich działkach w terenie NO,
- 3) dopuszcza się wysokość nowej zabudowy do 20 m, a masztów telekomunikacyjnych do 50 m,
- 4) plan ustala sytuowanie obiektów i urządzeń oczyszczalni w taki sposób, aby oddziaływanie na środowisko nie powodowało przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem wskazanym na rysunku planu i wyznaczonym wzdłuż granicy strefy ochronnej.

#### § 67.

**Dla zabudowy w terenie NO plan ustala, odpowiednio:**

- 1) linie zabudowy zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 19,
- 2) zasady sytuowania ogrodzeń zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 20,
- 3) zasady sytuowania reklam zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 21.

#### § 68.

**Plan przyjmuje zasady ochrony środowiska zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 17.**

#### § 69.

Dla wyznaczonego na rysunku planu specjalnym symbolem o numerze (59-62/27) stanowiska archeologicznego obowiązują ustalenia zapisane w § 10.

#### § 70.

**Plan przyjmuje szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania dla wyodrębnionych na rysunku planu następujących terenach w zasięgu:**

- 1) urządzeń gazowych, o których mowa w § 12,
- 2) napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w § 13,

#### § 71.

Plan ustala zasady podziału terenów NO na działki odpowiednio zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 22.

#### § 72.

**Plan przyjmuje odpowiednio zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 18.**

#### § 73.

Plan ustala następujące zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługę terenów NO z przyległych istniejących (w uzasadnionych przypadkach projektowanych do poszerzenia) i projektowanych dróg,
- 2) plan nie ogranicza zjazdów na drogę lokalną 4 KUL, i dojazdową 11 KUD,
- 3) plan dopuszcza obsługę komunikacyjną terenów NO z dróg wewnętrznych, jeżeli takie powstaną,
- 4) dla każdej inwestycji w obszarze NO, należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych dla pracowników i użytkowników (z uwzględnieniem rotacji) zgodnie ze wskaźnikami o których mowa w § 86 ust. 12,
- 5) ustala się przy zagospodarowywaniu terenu wyznaczenie dróg pożarowych umożliwiających dojazd dla jednostek ratowniczo-gaśniczych straży pożarnych.

### **Tereny strefy izolacyjnej wokół oczyszczalni ścieków i kompostowni z usługami technicznymi ZU, 1ZU, 2ZU, 3ZU, 4ZU, 5ZU**

#### § 74.

1. Plan wyznacza tereny strefy izolacyjnej wokół oczyszczalni i kompostowni ZU.
2. Na terenach ZU plan ustala:
  - 1) **przeznaczenie podstawowe** – strefa izolacyjna -zieleń urządzona i usługi techniczne poza W.O.Ch.K.,
  - 2) **przeznaczenie uzupełniające**- urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska, obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, socjalnych,

przeciwpowozarowych dla potrzeb dzialki lub potrzeb lokalnych, reklamy, a w terenach 1ZU, 2ZU i 3ZU maszty telekomunikacyjne,

3) **plan dopuszcza:**

- a) dotychczasowe uzytkowanie obiektow i terenu do czasu realizacji funkcji wymienionych w pkt. 1 i 2,
- b) o ile przepisy szczegolne i odrębne nie stanowia inaczej –uslugi techniczne, uslugi rzemiosla, sklady, bazy, magazyny, uslugi techniczne komunikacji pod warunkiem, ze ewentualne oddziaływanie wywołane tą dzialalnoscia zostanie ograniczone do terenu ZU,

4) **plan ustala zakaz** lokalizacji zabudowy zagrodowej, funkcji mieszkalnych, ochrony zdrowia, uslug medycznych i obiektow związanych z wielogodzinnym przebywaniem dzieci i mlodziezy, magazynow spozywczych. Plan ustala eliminowanie (albo zmianę funkcji) zabudowy mieszkaniowej występującej w terenach ZU,

5) zabudowa moze podlegac wymianie, rozbudowie i przebudowie oraz zmianie uzytkowania pod warunkiem zachowania ustalonego przeznaczenia terenu,

6) plan ustala zagospodarowanie zieleni czesci terenow 1ZU i 5ZU płożonych w obszarze chronionego krajobrazu W.O.CH.K.

**§ 75.**

**W terenie ZU ustala się następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:**

- 1) plan ustala zachowanie, co najmniej 20% powierzchni przyrodniczo aktywnej a w pasie terenu płożonym w zasięgu W.O.CH.K co najmniej, 70% powierzchni biologicznie czynnej,
- 2) na dzialkach w terenach 3ZU i 5ZU płożonych w obszarze chronionego krajobrazu ustala się realizację zieleni izolacyjnej urzadzonej, zbiornikow wodnych, zbiornikow akumulacyjnych, miejsc postojowych,
- 3) na dzialkach o powierzchni od 0,3 ha do 1.0 ha plan ustala maksymalną wysokość zabudowy do 4 kondygnacji,
- 4) na dzialkach powyżej 1,0 ha plan ustala maksymalną wysokość zabudowy do 20.0 m,
- 5) plan ustala maksymalną wysokość masztow oświetleniowych i telekomunikacyjnych w terenie do 50.0 m.

**§ 76.**

**Dla zabudowy w terenie ZU plan ustala:**

- 1) linie zabudowy zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 19

**§ 57**

**Plan wskazuje tereny szczegolnej ochrony ekologicznej O**

1. Na terenach O plan ustala
- 1) przeznaczenie podstawowe - zieleń urzadzona w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu z wydzieloną strefą Szczegolnej Ochrony Ekologicznej wzdluz rzeki Rokitnicy
- 2) przeznaczenie uzupełniające - obiekty i urzadzenia komunikacji dla obsługi rzeki
- 3) przeznaczenie dopuszczalne :
  - a) w przypadku braku innej mozliwosci infrastruktura techniczna dla potrzeb dzialki lub potrzeb lokalnych
  - b) ciąg pieszy , ściezka rowerowa wzdluz Rokitnicy
- 4) plan ustala adaptację istniejącego zainwestowania zgodnie z funkcją terenu
- 5) plan ustala dotychczasowe uzytkowanie terenu do czasu realizacji zabudowy o której mowa w ust. 1
- 6) plan ustala zakaz lokalizacji obsługi technicznej napraw pojazdow mechanicznych , stacji paliw , handlu hurtowego , placow skladowych , baz pojazdow transportu , zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej oraz reklam

**§ 58**

W granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem O plan ustala zachowanie co najmniej 70 % powierzchni biologicznie czynnej na wszystkich dzialkach

**§ 59**

Dla terenow O plan ustala zasady sytuowania ogrodzen zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 20 ust 8

## **Rozdział 4**

### **Skutki prawne planu w zakresie wartosci nieruchomosci**

**§ 92.**

Zgodnie z art. 10 ust.3 ustawy określa się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty związanej ze wzrostem wartości, w wysokości 0%.

Niniejszy wypis traci ważność w terminie trzech miesięcy od daty wydania .

**INFORMACJE DODATKOWE**

Integralnymi częściami planu jest uchwała oraz załącznik do uchwały ( rysunek planu).

Wypis otrzymuje się z tekstu uchwały .

Wrys otrzymuje się z rysunku planu.

**Otrzymuje:**

1.Proj-Eko Sp. z o.o.

Ul. Okrzei 18

64-920 Piła

2.a/a

z up. Burmistrz  
Piotr Galicki  
Z-ca Burmistrza