

URZĄD MIEJSKI

w Mszczonowie

86-820 Mszczonów, Plac Powstańców 1
tel. centrala (0-46) 858 28 90, sekretariat (0-46) 858 28 40
fax (0-46) 858 28 48

NIP 836-17-61-848, REGON 000500066, k.p. 22/
e-mail: urzad.miejski@mszczonow.pl, www.mszczonow.pl

Mszczonów, dnia 22.12.2009r.

Nasz znak RG. 73230/118/09

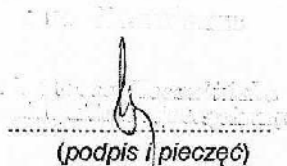
WYPIS I WYRYS z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Mszczonowa

Dotyczy: działek o nr ew. 657, 672, 687, 628, 630/1, 631, 719, 734, 431/2, 420 oraz część działki nr ew. 1995 położonych w Mszczonowie.

Na podstawie art. 30 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717) oraz ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mszczonowa zatwierdzonego Uchwałą nr XIX/151/2004 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 28 maja 2004 roku ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 204 poz. 5457 z dnia 14 sierpnia 2004 roku uprzejmie informuję, że:

- działki o nr ew. 657, 734, 420, 431/2, część działki nr ew. 1995 położone w Mszczonowie znajdują się:
 - na terenach komunikacji przeznaczonych pod utrzymanie istniejących i realizację nowych dróg, węzłów komunikacyjnych, otwartych miejsc publicznych z niezbędnymi do ich funkcjonowania miejscami do parkowania, zielenią i infrastrukturą techniczną (*dyspozycja planu K*),
 - działki o nr ew. 719, 672, 687 położone w Mszczonowie znajdują się:
 - na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług przeznaczonych pod utrzymanie istniejących oraz realizację nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych oraz istniejących i projektowanych dróg dojazdowych i ciągów pieszo – jezdnych (*dyspozycja planu 3MU/K*),
 - działki o nr ew. 628, 631 położone w Mszczonowie znajdują się:
 - na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług przeznaczonych pod utrzymanie istniejących oraz realizację nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych oraz istniejących i projektowanych dróg dojazdowych i ciągów pieszo – jezdnych (*dyspozycja planu 2MU/K*),
 - działka o nr ew. 630/1 położona w Mszczonowie znajduje się:
 - na terenach zieleni ogólnodostępnej przeznaczonych pod utrzymanie istniejących oraz realizację nowych terenów pokrytych roślinnością niską i wysoką z elementami małej architektury, służących celom wypoczynkowym, rekreacyjnym i zdrowotnym (*dyspozycja planu 3Z*).
-
- K28 - Nowy Rynek linie zabudowy wg rysunku planu
 - K7 – ul. Sienkiewicza – droga lokalna - postulowana szerokość w liniach rozgraniczających 15m
 - K 5 – ul. Dworcowa – droga zbiorcza (pomiędzy ul. Tarczyńską a ul. Grójecką) - postulowana szerokość w liniach rozgraniczających 20 m na pozostałej części droga lokalna postulowana szerokość w liniach rozgraniczających 12m
 - K 4 – ul. Rawska – droga lokalna - postulowana szerokość w liniach rozgraniczających 12m
 - ul. Traugutta, ul. Krzywa, ul. Kilińskiego, ul. 3-go Maja, ul. Narutowicza (bez symbolu) – droga dojazdowa

Położenie przedmiotowych działek określono w wyrysie z planu - załącznik nr 1, przeznaczenie terenu określa wypis z planu - załącznik nr 2.


(podpis i pieczęć)

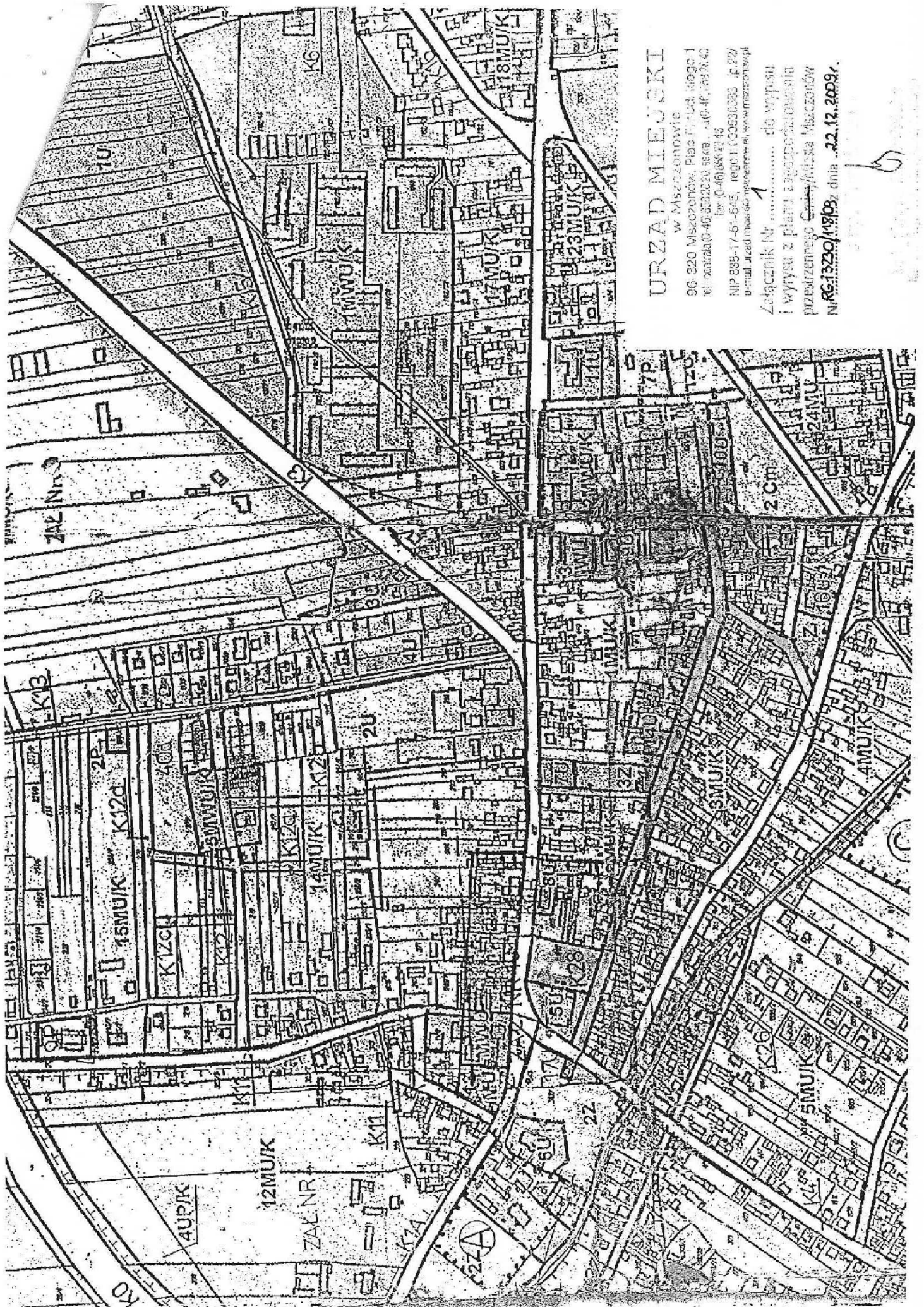
Wypis z planu wydano na żądanie strony na mocy art. 30 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717).

Otrzymuje:

1. Gmina Mszczonów
Pl. Piłsudskiego 1
96-320 Mszczonów

2.A/a

EM



URZĄD MIEJSKI

w Mszczonowie

00-220 Mszczonów, Plac Piłsudskiego 1

tel. centralny 0-46 853 20 24, sekretariat 0-46 853 20 40

fax 0-46 854 21 43

NIP 838-17-57-545, REGON 1400530033, KRS 0000000000

e-mail: urzed@mszczonow.pl, mszczonow@mszczonow.pl

Załącznik Nr 1

do wypisu

i wypisu z planu zagospodarowania

przydziału terenów przeznaczonych do zabudowy

z terenów przeznaczonych do zabudowy

Nr 1320/1909, dnia 22.12.2009r.

6

ZAŁĄCZNIK NR 2

I. Ustalenia ogólne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mszczonowa:

K – tereny komunikacji przeznaczone pod utrzymanie i poszerzenie istniejących oraz realizację nowych dróg publicznych, węzłów komunikacyjnych, otwartych miejsc publicznych służących obsłudze w/w terenów z niezbędnymi do ich funkcjonowania miejscami do parkowania, zielenią i infrastrukturą techniczną.

MU/K - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług z terenami komunikacyjnymi

a) tereny przeznaczone pod utrzymanie istniejących oraz realizację nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych, zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania obiektami i urządzeniami, w tym technicznymi, gospodarczymi, garażami, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną (określonych symbolem MU) oraz istniejących i projektowanych dróg dojazdowych i ciągów pieszo - jezdnych (określonych symbolem K),

b) dopuszcza się mieszanie zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej i związanego z tym sposobu użytkowania w obiekcie i na terenie,

c) jednoczesne zaistnienie zabudowy mieszkaniowej i usługowej nie może się wzajemnie wykluczać, zabudowa i sposób użytkowania wprowadzone jako drugie nie mogą kolidować z zagospodarowaniem już istniejącym.

Z - tereny zieleni przeznaczone pod utrzymanie istniejących oraz realizację nowych terenów pokrytych roślinnością z elementami małej architektury, służących celom wypoczynkowym, estetycznym, zdrowotnym, funkcjonujących samodzielnie lub jako zielenią towarzyszącą (skwery, parki miejskie).

Zasady i warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego.

1. Ustala się (poza terenami UP, UP/K, UP/KK, P, Cm, KK, K) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest obowiązkowe w myśl obowiązujących przepisów odrębnych.
2. Zakaz, o którym mowa w pkt. 1, nie dotyczy realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko nie jest obowiązkowe i przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu na środowisko i zdrowie ludzi.
3. Ustala się, że oddziaływanie prowadzonej działalności emisją gazów i w zakresie hałasu, drgań, zapylenia nie może przekraczać granicy terenu, do którego właściciel posiada tytuł prawny oraz nie może przekraczać na tej granicy norm właściwych dla przeznaczenia terenów sąsiednich i dopuszczalnych w tym zakresie;
Przepisy odrębne określają zróżnicowane poziomy hałasu dopuszczalnego dla terenów o różnym przeznaczeniu (zabudowa mieszkaniowa, zabudowa usług użyteczności publicznej tj. szpitale, domy opieki społecznej, budynki związane ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży). W przypadku przeznaczenia terenu, gdzie występują różne rodzaje zabudowy jako dopuszczalny poziom hałasu przyjmuje się poziom najniższy.
4. Ustala się, że realizacje niezbędnych elementów infrastruktury technicznej lub urządzeń ochrony środowiska zapewniających ochronę gleby, wód powierzchniowych i podziemnych oraz powietrza powinna następować równocześnie lub wyprzedzająco w stosunku do realizacji inwestycji i urządzeń na terenach objętych planem;
5. Ustala się obowiązek pozostawienia powierzchni biologicznie czynnej określonej dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu i sposobie użytkowania w stosunku do powierzchni działki:
 - teren MU, MU/K – min.40%
 - teren MWU, MWU/K – min.50%
 - teren U, U/K – min.20%
 - teren UP, UP/K, UP/KK – min.15%
 - teren P – min.15%

6. Ustala się maksymalną powierzchnię zabudowaną i utwardzoną określoną dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu i sposobie użytkowania w stosunku % do powierzchni działki:
- teren MU, MU/K – max.60%
 - teren MWU, MWU/K – max.50%
 - teren U, U/K – max.80%
 - teren UP, UP/K, UP/KK – max.85%
 - teren P – max.85%
7. Ustala się obowiązek zachowania wartościowego drzewostanu.
8. Wszelkie inwestycje takie jak:
- inwestycje wodnych melioracji,
 - inwestycje liniowe infrastruktury technicznej podziemnej i naziemnej, odprowadzające ścieki deszczowe i wody gruntowe do wód powierzchniowych lub do ziemi ,
 - przebiegające przez rzeki, kanały i rowy,
 - zachowanie rowów melioracyjnych
 - możliwość zmiany trasy przebiegu rowów bądź przykrycie ich odcinków,
- na terenach zmeliorowanych należy uzgodnić z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie , Inspektorat w Grodzisku Mazowieckim.

Zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się podział nieruchomości pod warunkiem zachowania wartości użytkowych części powstałych po podziale, zgodnych z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania określonymi niniejszą uchwałą,
- 2) wielkość i kształt działek winna być dostosowana do potrzeb związanych z przeznaczeniem i sposobem użytkowania obiektów, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu i przepisów odrębnych,
- 3) nowo wydzielone działki pozostałe po podziale powinny mieć zapewniony dojazd do istniejącej lub projektowanej planem drogi publicznej ,drogi wewnętrznej lub na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
- 4) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej pod zabudowę mieszkaniowo – usługową MU(MU/K) i mieszkaniową wielorodzinną z usługami MWU(MWU/K) wynosi min.600m² przy zachowaniu szerokości działki od strony dojazdowej ulicy min. 18m,
- 5) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej pod zabudowę usługową U , U/K wynosi min.1000m² przy zachowaniu szerokości działki od strony dojazdowej ulicy większej lub równej 18m,
- 6) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej pod zabudowę usługowo – produkcyjną UP ,UP/K, UP/KK i produkcyjną P wynosi min.2000m² przy zachowaniu szerokości działki od strony dojazdowej ulicy min. 18m; Dopuszcza się mniejszą niż 2000m² powierzchnię nowo wydzielanej działki , która jest przeznaczona pod budowę sieci infrastruktury technicznej i zachodzi potrzeba wydzielenia takiej działki,
- 7) w przypadku niemożliwości zachowania powyższych wielkości działek dla działek nowo wydzielanych , dopuszcza się wydzielenie działek wg przepisów odrębnych a działki o mniejszych wielkościach niż ustalone planem jako wystarczające dla zagospodarowania,
- 8) działki istniejące nie spełniające powyższych warunków mogą być zagospodarowywane i zabudowywane zgodnie z przeznaczeniem danego terenu.

Zasady i warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) usytuowanie nowych budynków wymaga zachowania możliwości realizacji budynków w linii obowiązkowego usytuowania, jaka została dla danego terenu określona ,
- 2) obowiązuje zakaz realizacji obiektów budowlanych w pasie terenu zawartym pomiędzy linią zabudowy lub elewacją budynków istniejących a linią rozgraniczającą ulicy (zakaz ten nie dotyczy obiektów małej architektury i tymczasowych kiosków handlowych o powierzchni zabudowy do 20m² budynków znajdujących się na terenach U, UP, P przeznaczonych do obsługi parkingów oraz obsługi monitoringu , o powierzchni zabudowy do 40m² i o wysokości do 6m),
- 3) dopuszcza się utrzymanie bez prawa odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy istniejących budynków lub ich części, gdy nie spełniają warunków ustaleń niniejszego planu,
- 4) ustala się zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m².

5) ustala się obowiązek wyposażenia w miejsca postojowe terenów o symbolach MWU, MWU/K, U, UP, UP/K, UP/KK, P wymagających powszechnej dostępności dla komunikacji samochodowej – w ilości uzależnionej od charakteru prowadzonej działalności i powierzchni użytkowej budynków; charakter i rozmiar prowadzonej działalności należy dostosować do możliwości zapewnienia miejsc parkingowych.

6) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych od strony ulicy dojazdowej lub drogi wewnętrznej.

7) dopuszcza się sytuowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych w granicach działek.

8) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garaży o powierzchni zabudowy do 45m² i wysokości do 3.5m w granicach działek (bocznych i tylnej).

9) parametry dróg pożarowych, umożliwiających dojazd oraz swobodne manewrowanie pojazdami pożarniczymi podczas ewentualnych akcji ratowniczo – gaśniczych oraz wody do zewnętrznego gaszenia pożaru, szczególnie w przypadkach gdzie planowana jest budowa stacji paliw itp., określają przepisy odrębne.

10) Forma i parametry nowej zabudowy oraz istniejącej podlegającej rozbudowie, nadbudowie, przebudowie przy ul. Nowy Rynek:

a) wysokość budynków- dwie kondygnacje z poddaszem użytkowym, nie więcej niż 12 m,

b) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu wynosi 7,5 m,

c) dachy w budynkach – dwuspadowe, kierunek głównej kalenicy równoległy do ulicy,

d) kąt nachylenia połaci dachowych 30°-35°,

e) wysokość posadowienia parteru 0,3 m,

F) ustala się obowiązek usytuowania budynków w ściśle określonej linii zabudowy wg zał. 10 w granicach bocznych działek.

Zasady i warunki obsługi w zakresie komunikacji:

1) ustala się system ulic (dróg publicznych), obsługujących obszar planu, składający się z dróg głównych, zbiorczych, lokalnych, dojazdowych, pieszo-jezdnymi pełniących rolę obsługi bezpośredniej oraz dojazdów i dojeżdż.

2) Ustala się dostępność komunikacyjną obszarów poprzez ulice i place (tereny dróg publicznych) określone niniejszym planem i przylegające do poszczególnych nieruchomości oraz poprzez drogi wewnętrzne, których minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi 10m.

3) szerokość ulic (dróg publicznych) w liniach rozgraniczających określa plan; na rysunkach planu w skali 1:2000 szerokości te określają podane wymiary,

4) ustala się osiowe poszerzenie istniejących dróg do wymaganych planem parametrów;

5) w przypadkach, gdy poszerzenie osiowe ulicy jest niemożliwe z powodu np. istniejącego zainwestowania należy przyjąć rozwiązanie nie naruszające elementów istniejących.

6) dopuszcza się urządzenie miejsc postojowych w przestrzeni ulicy zgodnie z przepisami odrębnymi.

7) ustala się obowiązek zachowania trójkątnego poszerzenia pasa drogowego w obrębie skrzyżowań zgodnie z przepisami odrębnymi.

8) ustala się obowiązek zakończenia drogi lub ciągu pieszo – jezdni, nie mających połączenia z inną drogą lub ciągiem, placem manewrowym o min. wymiarach 15mx15m

9) ustala się obowiązek prowadzenia wszelkich sieci infrastruktury technicznej w obrębie linii rozgraniczających drogi przy zachowaniu przepisów odrębnych.

Zasady i warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenie w wodę:

a) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych.

b) do momentu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych.

2) odprowadzenie ścieków sanitarnych, deszczowych i technologicznych:

- a) ustala się zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków sanitarnych do gruntu lub do cieków powierzchniowych,
- b) na terenach o symbolach UP, P ustala się zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków deszczowych z powierzchni utwardzonych do gruntu lub do cieków powierzchniowych; taki sam zakaz obowiązuje na terenach U, gdzie mogą wystąpić zanieczyszczenia substancjami szkodliwymi dla środowiska; wody deszczowe z w/w terenów przed zrzutem do odbiornika wymagają oczyszczenia w separatorach,
- c) dopuszcza się w okresie przejściowym (do momentu wybudowania sieci) odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych z okresowym ich wywozem na podstawie umów; po wybudowaniu sieci kanalizacyjnej nakazuje się likwidację istniejących zbiorników bezodpływowych.
- d) nakazuje się likwidację nieszczelnych zbiorników do gromadzenia ścieków, jeżeli istnieje możliwość odprowadzenia ścieków sanitarnych do kanalizacji miejskiej.
- e) ścieki technologiczne (metale ciężkie, cyjanki, fenole, tłuszcze itp.) przed zrzutem do kanalizacji sanitarnej wymagają oczyszczenia wstępnego z zanieczyszczeń przemysłowych w urządzeniach oczyszczających znajdujących się w granicach działki, do której inwestor posiada tytuł prawny, niezależnie od dalszego sposobu oczyszczania.

3) zaopatrzenie w energię elektryczną:

- a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych (WN, SN, NN) napowietrznych i kablowych oraz z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych zgodnie z docelowym zapotrzebowaniem w uzgodnieniu i na warunkach Zakładu Energetycznego,
- b) dopuszcza się modernizację i przebudowę kolidujących z projektowanymi inwestycjami sieci i urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z docelowym zapotrzebowaniem,
- c) istniejące linie elektroenergetyczne napowietrzne należy przystosować do nowego zagospodarowania według obowiązujących przepisów odrębnych,
- d) w korytarzach oddziaływania linii EE linii 15kV i linii 110kV, których wielkość określają przepisy odrębne wszelkie działania inwestycyjne muszą być prowadzone zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi oraz wymagają one uzgodnień z właściwym Zakładem Energetycznym,
- e) lokalizacja projektowanych stacji transformatorowych 15/04kV wymaga wydzielenia działki o wymiarach 6x5m oraz wymaga dostępności do drogi kołowej publicznej lub wewnętrznej,

4) w zakresie telekomunikacji ustala się obsługę w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną w uzgodnieniu i na warunkach Zakładu Telekomunikacji.

5) zaopatrzenie w gaz:

- a) ustala się zasilanie w gaz w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć gazu przewodowego w uzgodnieniu i na warunkach Zakładu Gazowniczego;
- b) wszelkie działania inwestycyjne kolidujące z istniejącymi gazociągami wysokoprężnymi i niskoprężnymi oraz w obrębie stacji redukcyjnych gazu muszą być prowadzone zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
- c) dla planowanej zabudowy należy zachować odległości podstawowe od gazociągów wynikające z przepisów odrębnych.
- d) planowane inwestycje w zakresie rozbudowy sieci gazowej i przyłączenia nowych odbiorców muszą spełniać kryterium ekonomiczności wg warunków ustalonych przez zarządzającego siecią.

6) zaopatrzenie w ciepło:

- a) dla terenów mieszkalnych MWU i terenu usług U ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć ciepłą, z uwzględnieniem wykorzystania ciepła z ujęć geotermalnych.
- b) dla budynków położonych poza zasięgiem istniejącej sieci ciepłej oraz w przypadku braku technicznych i ekonomicznych możliwości zaopatrzenia w ciepło z ujęć geotermalnych – zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z preferencją dla nieszkodliwych, ekologicznych czynników grzewczych (gaz, olej opałowy niskosiarkowy, energia elektryczna, energia słoneczna, odnawialne formy energii), których eksploatacja powodująca wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza nie spowoduje przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego właściciel instalacji posiada tytuł prawny.

7) usuwanie odpadów:

- a) ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych i wywóz na gminne wysypisko na podstawie umów i zgodnie z przepisami odrębnymi.
- b) ustala się dążenie do realizacji systemu selektywnej zbiórki odpadów w miejscu ich powstawania z zapewnieniem pojemników na surowce wtórne.

c) odpady niebezpieczne dla środowiska wymagają składowania i utylizacji zgodnie z przyjętym gminnym programem gospodarki odpadami oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

8) ustalenia ogólne:

- a) sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów należy lokalizować na terenach komunikacji z zachowaniem wzajemnych odległości wynikających z przepisów szczególnych.
- b) w technicznie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej poza terenem komunikacji w oparciu o przepisy szczególne.
- c) dla planowanej zabudowy należy zachować odległości od wszelkich istniejących sieci i urządzeń podziemnych i naziemnych wynikające z przepisów szczególnych.
- e) wszelkie działania inwestycyjne na terenach zmeliorowanych wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Inspektorem Melioracji i Urządzeń Wodnych.

II. Ustalenia szczegółowe miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mszczonowa:

K - tereny komunikacji przeznaczone pod utrzymanie istniejących i realizację nowych dróg, węzłów komunikacyjnych, otwartych miejsc publicznych z niezbędnymi do ich funkcjonowania miejscami do parkowania, zielenią i infrastrukturą techniczną:

1) plan ustala minimalną szerokość nowoprojektowanych dróg :

- droga zbiorcza – 20m w liniach rozgraniczających
- droga lokalna – 12m w liniach rozgraniczających
- droga dojazdowa – 10m w liniach rozgraniczających (w przypadku terenu 30MU/Kmin.8m)
- ciąg pieszo - jezdny – 8m w liniach rozgraniczających

2) plan ustala minimalną szerokość dróg wewnętrznych na 10m w liniach rozgraniczających; szerokość dojeżdż i dojazdów do działek budowlanych określają przepisy odrębne.

3) poszerzenie istniejących dróg do wymaganych planem szerokości postuluje się wykonywać osiowo.

4) linie zabudowy ściśle określone oraz nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków i obiektów kubaturowych określają warunki zabudowy dla poszczególnych terenów opisane wyżej.

5) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych nie będących urządzeniami technicznymi dróg i nie związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu.

6) dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem nienaruszenia wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych, a także uzyskania zgody zarządcy drogi.

7) na terenach przeznaczonych pod budowę dróg należy zastosować rozwiązania, które zminimalizują negatywny wpływ inwestycji na stan środowiska.

8) na terenach zmeliorowanych plan przyjmuje, że zagospodarowanie tych terenów powinno być poprzedzone przebudową sieci drenarskich w uzgodnieniu z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych Oddział w Warszawie Inspektorat w Grodzisku Mazowieckim. Uzgodnienia z Inspektorem wymaga również odprowadzenie wód deszczowych z działek i dróg obwodnicy do rowów melioracyjnych istniejących i projektowanych wzdłuż tras komunikacyjnych.

9) projekt budowlany drogi musi być poprzedzony ekspertyzą geotechniczną (należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z budowy geologicznej).

10) rozwiązania techniczne powinny zapewnić ochronę istniejącego układu hydrograficznego przed niszczeniem, likwidacją, kanalizowaniem.

11) na terenach dróg wprowadza się zakaz zabudowy wszelkich obiektów budowlanych nie związanych z komunikacją drogową.

- K28 - Nowy Rynek linie zabudowy wg rysunku planu
- K7 – ul. Sienkiewicza – droga lokalna - postulowana szerokość w liniach rozgraniczających 15m

- **K 5** – ul. Dworcowa – droga zbiorcza (pomiędzy ul. Tarczyńską a ul. Grójecką) - postulowana szerokość w liniach rozgraniczających 20 m na pozostałej części droga lokalna postulowana szerokość w liniach rozgraniczających 12m
- **K 4** – ul. Rawska – droga lokalna - postulowana szerokość w liniach rozgraniczających 12m

1Z, 2Z, 3Z, 4Z, - tereny zieleni ogólnodostępnej przeznaczone pod utrzymanie istniejących oraz realizację nowych terenów pokrytych roślinnością niską i wysoką z elementami małej architektury, służących celom wypoczynkowym, rekreacyjnym i zdrowotnym.

- a) zakaz zabudowy .
- b) dopuszcza się budowę małych form architektonicznych oraz obiektów związanych z właściwym funkcjonowaniem terenu.
- c) dopuszcza się sytuowanie miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w liczbie nie większej niż 10.
- d) na terenie o symbolu 2Z postuluje się odtworzenie dawnego parku .

2MU/K - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług przeznaczone pod utrzymanie istniejących oraz realizację nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych oraz istniejących i projektowanych dróg dojazdowych i ciągów pieszo – jezdnych.

- a) dla istniejącej zabudowy na tym terenie dopuszcza się rozbiórkę lub rozbudowę, modernizację i adaptację nie wpływającą na zmianę przeznaczenia terenu lub sposobu użytkowania budynków i obiektów
- b) dopuszcza się sytuowanie nowych budynków oraz rozbudów istniejących budynków mieszkalnych, usługowych, gospodarczych i garaży w granicach działek przy zachowaniu ustaleń planu i obowiązujących przepisów odrębnych.
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy budynków gospodarczych i garażowych wolnostojących wynosi łącznie 60 m² (na jednej działce); maksymalna wysokość nowych budynków garażowych i gospodarczych wynosi 6m; budynki garażowe i gospodarcze mogą być tylko parterowe; wysokość podłogi parteru wynosi maksymalnie 0.15m nad terenem.
- d) wysokość projektowanych budynków mieszkalnych i usługowych może wynosić maksymalnie trzy kondygnacje w tym poddasze użytkowe a w przypadku budynków jednokondygnacyjnych nie więcej niż 8m;
- e) wysokość usytuowania podłogi parteru budynków mieszkalnych i usługowych wynosi max.1,2 m nad terenem w przypadku podpiwniczenia a w przypadku jego braku max 0.60 m. ; w przypadku, gdy budynek mieszkalny lub usługowy usytuowany jest bezpośrednio przy ulicy wysokość podłogi parteru może wynosić max 0.15m w stosunku do poziomu chodnika.
- f) dachy w budynkach mieszkalnych, usługowych, garażowych i gospodarczych – jednospadowe, dwuspadowe lub kopertowe o nachyleniu połaci do 45°.
- g) ustala się obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej na poziomie min. 40 %.
- h) na działce należy zapewnić minimum 1miejsce postojowe dla samochodu osobowego w przypadku zabudowy mieszkaniowej a w przypadku zaistnienia zabudowy usługowej należy zapewnić minimum 1 miejsce postojowe na 70m² powierzchni użytkowej budynku usługowego.
- i) plan ustala obowiązkowy w zabudowie mieszkaniowej kolor dachu dla wszystkich budynków nowoprojektowanych w odcieniach czerni , brązu , zieleni i czerwieni.

j) budynki mieszkalne i budynki usługowe mogą być realizowane jako oddzielne obiekty lub jako obiekty o funkcji mieszanej.

k) podział terenu na nowe działki budowlane (więcej niż dwie działki) jest możliwy po opracowaniu wytycznych urbanistycznych i wprowadzeniu dróg dojazdowych funkcjonalnie powiązanych z istniejącym układem komunikacyjnym miasta.

l) linie zabudowy dla budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno – usługowych ściśle określone pokrywają się z istniejącą linią zabudowy przy ul. Warszawskiej (K1B), ul. Sienkiewicza (K7), ul. 3- ego Maja.

m) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków gospodarczych i garaży wynoszą 10m od linii rozgraniczających tereny ulic istniejących i projektowanych.

n) linia zabudowy nieprzekraczalna dla budynków mieszkalnych, usługowych, mieszkalno – usługowych przy ulicach projektowanych wynoszą 5m od linii rozgraniczających tereny tych ulic.

o) minimalna szerokość projektowanych dróg dojazdowych wynosi 10m w liniach rozgraniczających, minimalna szerokość ciągów pieszo – jezdnych wynosi 8m w liniach rozgraniczających; ciąg pieszo – jezdny może obsługiwać maksymalnie 4 działek.

3MU/K - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług przeznaczone pod utrzymanie istniejących oraz realizację nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych oraz istniejących i projektowanych dróg dojazdowych i ciągów pieszo – jezdnych.

a) dla istniejącej zabudowy na tym terenie dopuszcza się rozbiórkę lub rozbudowę, modernizację i adaptację nie wpływającą na zmianę przeznaczenia terenu lub sposobu użytkowania budynków i obiektów

b) dopuszcza się sytuowanie nowych budynków oraz rozbudów istniejących budynków mieszkalnych, usługowych, gospodarczych i garaży w granicach działek przy zachowaniu ustaleń planu i obowiązujących przepisów odrębnych.

c) maksymalna powierzchnia zabudowy budynków gospodarczych i garażowych wolnostojących wynosi łącznie 60 m² (na jednej działce); maksymalna wysokość nowych budynków garażowych i gospodarczych wynosi 6m; budynki garażowe i gospodarcze mogą być tylko parterowe; wysokość podłogi parteru wynosi maksymalnie 0.15m nad terenem.

d) wysokość projektowanych budynków mieszkalnych i usługowych może wynosić maksymalnie trzy kondygnacje w tym poddasze użytkowe a w przypadku budynków jednokondygnacyjnych nie więcej niż 8m.

e) wysokość usytuowania podłogi parteru budynków mieszkalnych i usługowych wynosi max.1,2 m nad terenem w przypadku podpiwniczenia a w przypadku jego braku max 0.60 m. ; w przypadku, gdy budynek mieszkalny lub usługowy usytuowany jest bezpośrednio przy ulicy wysokość podłogi parteru może wynosić max 0.15m w stosunku do poziomu chodnika.

f) dachy w budynkach mieszkalnych, usługowych, garażowych i gospodarczych – jednospadowe, dwuspadowe lub kopertowe o nachyleniu połaci do 45°.

g) ustala się obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej na poziomie min. 40 %.

h) na działce należy zapewnić minimum 1miejsce postojowe dla samochodu osobowego w przypadku zabudowy mieszkaniowej a w przypadku zaistnienia zabudowy usługowej należy zapewnić minimum 1 miejsce postojowe na 70m² powierzchni użytkowej budynku usługowego.

i) plan ustala obowiązkowy w zabudowie mieszkaniowej kolor dachu dla wszystkich budynków nowoprojektowanych w odcieniach czerni, brązu, zieleni i czerwieni.