DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 21 lipca 2022 r.

Poz. 7819

Podpisany przez:
Ewa Bogumiła Mielniczuk-Kapusta
Data: 2022-07-21 14:18:19

UCHWAŁA NR 754/2022
RADY MIEJSKIEJ W GRODZISKU MAZOWIECKIM

z dnia 25 maja 2022 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. jedn. Dz. U. z 2022 r., poz. 559) oraz art. 20 ust. 1 i art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2022 r., poz. 503) oraz na podstawie uchwały Nr 790/2014 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 13 sierpnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka C1 po południowej stronie ul. Piaskowej, zmienioną uchwałą Nr 417/2016 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 28 września 2016 r., stwierdzając brak naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodzisk Mazowiecki" przyjętego uchwałą Nr 588/2010 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 3 marca 2010 r. zmienioną: uchwałą Nr 337/2012 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 22 maja 2012 r., uchwałą Nr 738/2018 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 30 maja 2018 r. oraz uchwałą Nr 185/2019 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 30 września 2019 r. uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka C1 po południowej stronie ul. Piaskowej – obszar II, zwany dalej „planem" , obejmujący obszar, którego granice przebiegają:

1) od północnego-zachodu: od punktu usytuowanego na południowo-zachodniej granicy działki ew. nr. 41/2 wyznaczonego poprzez przedłużenie północno-zachodniej granicy działki ew. nr. 115, dalej przez działkę ew. nr 41/2 północno-zachodnią granicą działki ew. nr 115 oraz południowo-zachodnią granicą działki ew. nr 118/2 do puntu stanowiącego przedłużenie północno-zachodniej granicy działki ew. nr 118/5, dalej przez działkę ew. nr 118/2, północnymi granicami działek ew. nr 118/5, 119/5, 119/6, 119/2, 119/3, 119/4, 120/1, 121/1, 121/2, 122/1, 123, 129/1, 129/7, 129/3, 130/3, 130/6, 131/1, 131/2, 132/1, 132/2, 133/1, 133/2, przez działki ew. nr 111/4 i 111/5 z obrębu 62, dalej północno-zachodnimi granicami działek ew. nr 135/1, 136 z obrębu 62 oraz 73, 64/1 z obrębu 63, do punktu stanowiącego północny narożnik działki ew. nr 64/1 z obrębu 63;

2) od północnego-wschodu: zaczynając od północnego narożnika działki ew. nr 64/1, północnymi granicami działek ew. nr 64/1, 67, 78, 79/3, 79/6, 78, 81/1, 102/1, 102/5, 81/7, 81/8 z obrębu 63 do punktu stanowiącego północno-wschodni narożnik działki ew. nr 81/8 z obrębu 63;

3) od wschodu: zaczynając od północno-wschodniego narożnika działki 81/8, dalej w kierunku południowym wschodnimi granicami działek ew. nr 81/8, 81/2, 82/1 i 82/2 z obrębu 63 do punktu stanowiącego południowo-wschodni narożnik działki ew. nr 82/2 z obrębu 63;

4) od południa: zaczynając od południowo–wschodniego narożnika działki ew. nr 82/2 z obrębu 63, dalej południowymi granicami działek ew. nr 82/2 i 91 z obrębu 63, dalej po wschodnich granicach działek ew. nr 149, 164, na przedłużeniu granicy ww. działki ew. nr 164 przez działki ew. nr 88/2 i 88/1 z obrębu 63 oraz działkę ew. nr 1/1 z obrębu 72 do południowej granicy działki ew. nr 1/1 z obrębu 72, następnie po południowej granicy działki ew. nr 1/1 z obrębu 72 do punktu znajdującego się o 25 m przed jej południowo - zachodnim narożnikiem, następnie do południowo zachodniego narożnika działki ew. nr 2/2, dalej przez działki ew. nr 16/2 i 16/1 prostopadle do punktu znajdującego się na południowo-zachodniej granicy działki ew. nr 16/1 z obrębu 72;

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

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) rysunek planu, sporządzony w skali 1 : 1 000 – stanowiący załącznik nr 1;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – stanowiące załącznik nr 3;

4) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych - zapisane w postaci elektronicznej – stanowiące załącznik nr 4.

§ 2. 1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do granic obszaru objętego planem.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granice obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;

5) napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV do skablowania lub zmiany przebiegu;

6) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów lub tylko symbolem literowym.

3. Wskazuje się oznaczone na rysunku planu informacje, w tym elementy informacyjne wynikające z wymogów przepisów odrębnych: granica strefy ograniczeń w zainwestowaniu od obszaru kolejowego.

§ 3. 1. W planie określa się:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

10) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

11) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;

12) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;

13) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W planie, ze względu na występujące uwarunkowania, nie określa się:

1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

§ 4. 1. Ilekroć w planie jest mowa o:

1) **dachu płaskim** – jeżeli z ustaleń szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, należy przez to rozumieć dach lub stropodach o dowolnym układzie połaci dachowych, których kąt nachylenia nie jest większy niż 12°, przy czym dla elementów połaci dachowych takich jak świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki;

2) **dojeździe –** należy przez to rozumieć istniejący lub dopuszczony planem niewyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi fragment terenu, niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek lub obiektów;

3) **liniach rozgraniczających dróg** – należy przez to rozumieć granice pasów drogowych, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych;

4) **małym obiekcie handlowym** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany o funkcji handlowo-usługowej, posiadający maksymalnie jedną kondygnację nadziemną o powierzchni użytkowej do 35 m^2;

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 infrastruktury technicznej, która może być przekroczona, o ile ustalenia szczegółowe planu tak stanowią, na zasadach ustalonych w planie. Nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:

a) realizacji elementów termomodernizacji dla istniejących budynków,

b) części podziemnych budynków,

c) wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 1,5 m, takich części budynków, jak: balkony, loggie, werandy, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszenia dachu, schody zewnętrzne, rampy,

d) parterowych portierni,

e) miejsc do parkowania,

f) dojazdów,

g) ustalenia lit. a - f nie dotyczą nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony rowów WR;

6) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana, nieutwardzona, a także wody powierzchniowe – wyrażoną jako procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej. W szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli nadziemnych i podziemnych;

7) **powierzchni użytkowej liczonej dla potrzeb określenia liczby miejsc do parkowania** – należy przez to rozumieć powierzchnie pomieszczeń, na wszystkich kondygnacjach, służących do zaspokojenia potrzeb

związanych bezpośrednio z przeznaczeniem całego budynku lub jego części (bez pomieszczeń pomocniczych i komunikacji);

8) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które zostało ustalone, przy czym funkcja ta musi zajmować, co najmniej 60% powierzchni użytkowej wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej;

9) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe dopuszczone w planie, przy czym dopuszczona funkcja zabudowy lub sposób zagospodarowania terenu zajmuje nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej;

10) **przeznaczeniu towarzyszącym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe lub dopuszczalne, wprowadzone lub istniejące jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, które nie zmienia charakteru tego przeznaczenia;

11) **usługach –** należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub lokale użytkowe w budynkach o innych funkcjach niż usługowe oraz urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych, a w szczególności: handel detaliczny, usługi hotelarskie, administracji, biura i pośrednictwo finansowe, usługi poczty i telekomunikacji, usługi zdrowia, usługi gastronomii, usługi turystyki i rekreacji, usługi kultury, w tym: wystawy, ekspozycje, pracownie artystyczne, drobne usługi rzemieślnicze takie jak: usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze, krawieckie, fotograficzne, zegarmistrzowskie oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku i naprawy serwisowe, usługi kurierskie, usługi logistyczne, z wykluczeniem domów weselnych, lokowania składowisk opału i odpadów, złomowisk oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m^2, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;

12) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność, dla której nie jest wymagane sporządzenie oceny oddziaływania na środowisko oraz która nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza działkę budowlaną, na której jest prowadzona, a w przypadku zlokalizowania lokalu usługowego w budynku mieszkalno -usługowym lub mieszkalnym – poza lokalem, w którym jest prowadzona;

13) **uciążliwościach** – należy przez to rozumieć emisje będące skutkiem działalności człowieka przekraczające standardy emisyjne, w szczególności wprowadzane do powietrza, wody, gleby lub ziemi: substancje i energie, a zwłaszcza: ciepło, hałas, wibracje, pola elektromagnetyczne, jak również zanieczyszczenie ściekami i odpadami, przekraczające obowiązujące normy zawarte w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;

14) **sięgaczu –** należy przez to rozumieć część działki o minimalnej szerokości 5 m i maksymalnej długości 60 m, przez którą odbywa się dostęp do drogi publicznej i nie jest frontem działki;

15) **wymianie zabudowy** – należy przez to rozumieć rozbiórkę istniejącego budynku lub obiektu budowlanego i budowę w jego miejsce nowego budynku lub obiektu budowlanego na zasadach ustalonych w planie;

16) **zabudowie bliźniaczej** – należy przez to rozumieć dwa budynki mieszkalne jednorodzinne (dwa segmenty) rozdzielone ścianami oddzielenia przeciwpożarowego z dylatacją pomiędzy nimi i pozostałych elewacjach usytuowanych swobodnie;.

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

§ 5. 1. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów, wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczone symbolami literowymi:

1) **MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług;

2) **MN/U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług;

3) **WR** – teren wód powierzchniowych – rów;

4) **KD-Z** – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;

5) **KD-D** – teren drogi publicznej klasy dojazdowej**;**

6) **KD-PJ** – teren ciągu pieszo - jezdnego**;**

7) **KDW** – teren drogi wewnętrznej**.**

2. Terenami inwestycji celu publicznego są tereny: droga publiczna klasy zbiorczej KD-Z, drogi publiczne klasy dojazdowej KD-D, ciągi pieszo-jezdne KD-PJ.

3. Ustala się wspólne linie rozgraniczające terenów i granic pasa drogowego dróg publicznych klasy dojazdowej KD-D jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

4. Ustala się wspólne linie rozgraniczające terenów i granic pasów drogowych dróg publicznych klasy zbiorczej KD-Z jako granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

5. Dopuszcza się realizację celów publicznych na pozostałych terenach, na zasadach określonych w ustaleniach planu i zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. 1. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu.

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

3. Ustala się uwzględnianie ustaleń ogólnych łącznie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się kształtowanie zabudowy z uwzględnieniem charakterystycznych cech krajobrazu rejonu opracowania, poprzez stosowanie rodzaju i skali zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy określonych w ustaleniach szczegółowych oraz utrzymanie i ochronę podstawowych elementów rozplanowania i kompozycji przestrzennej obszaru, w tym nieprzekraczalnych linii zabudowy;

2) ustala się stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenów, budynków i urządzeń dla osób o ograniczonej mobilności, w tym osób z niepełnosprawnościami oraz osób z wózkami dziecięcymi i osób starszych;

3) określa się zasady lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości: ustala się lokalizowanie nowych budynków, z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy i z uwzględnieniem ustaleń § 4 ust. 1 pkt 5;

4) dopuszcza się remonty i przebudowę istniejącej zabudowy, której funkcja różni się od przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego ustalonego planem, z zachowaniem wskaźników zagospodarowania terenu ustalonych planem;

5) dopuszcza się lokalizowanie nowej zabudowy na działkach budowlanych wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych z zastrzeżeniem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów;

6) zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych i pokrycia dachów:

a) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków i stosowanie odcieni elewacji spośród kolorów: białego, szarego, beżowego, kremowego, żółtego i ewentualnie brązowego, z zastrzeżeniem lit. b,

b) dopuszcza się stosowanie odcieni elewacji spoza wyznaczonych kolorów i przedziałów wyłącznie na fragmentach ścian budynku, takich jak pasy cokołowe, gzymsy oraz inne ozdobne elementy i detale architektoniczne, nie przekraczających 10% powierzchni danej elewacji,

c) dopuszcza się stosowanie odcieni elewacji w kolorach charakterystycznych dla logo inwestycji lub inwestora, na powierzchni nie przekraczającej 20% powierzchni danej elewacji,

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

e) dopuszcza się przeszklenia elewacji budynku,

f) dopuszcza się inne kolory dla stolarki okiennej i drzwiowej,

g) nakazuje się stosowanie kolorystyki pokrycia dachów spośród kolorów: czarnego grafitowego, brązowego, czerwonego i zielonego;

h) dopuszcza się stosowanie na dachach technologii dachów solarnych z zastrzeżeniem lit. g,

i) nakazuje się ujednolicenie kolorystyki pokryć dachów stromych budynków zlokalizowanych na jednej działce budowlanej,

j) ustalenia lit. a oraz g nie dotyczą materiałów elewacyjnych i pokryć dachowych w kolorach dla nich naturalnych, w szczególności aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, drewna, betonu, ceramiki, kamienia;

7) zasady kształtowania geometrii dachów:

a) ustala się stosowania dachów dwu lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci głównych do 45° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych, z zastrzeżeniem lit. b,

b) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,

c) nakazuje się ujednolicenie geometrii dachów budynków w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,

d) dopuszcza się, przy rozbudowie i nadbudowie istniejącej zabudowy, zachowanie istniejącej geometrii dachu.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) ustala się, że działalność usługowa nie może powodować przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza, dopuszczalnych norm w zakresie emisji szkodliwych substancji, promieniowania elektromagnetycznego, hałasu, wibracji poza działkę budowlaną, na której jest prowadzona, a w przypadku zlokalizowania lokalu usługowego w budynku mieszkalno-usługowym lub mieszkalnym – poza lokalem, w którym jest prowadzona ta działalność;

2) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi, zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w tym także w zakresie łączności publicznej;

3) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska oraz składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych w ilościach większych niż określone przepisami odrębnymi;

4) zakazuje się odprowadzania ścieków do ziemi i wód;

5) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i wód drenażowych do kanalizacji sanitarnej;

6) nakazuje się odpowiednie podczyszczenie wód opadowych i wód drenażowych, z powierzchni utwardzonych komunikacji, z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego;

7) określa się zasięg potencjalnego oddziaływania komunikacji kołowej dróg: KD-Z, KD-D, KD-PJ a także dróg wewnętrznych pomiędzy skrajną krawędzią jezdni, a ustaloną w planie linią zabudowy;

8) w zakresie ochrony akustycznej od obszaru komunikacji kolejowej:

a) nakazuje się w zależności od przeznaczenia budynku, w celu zapewnienia właściwego klimatu akustycznego wewnątrz pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, stosowanie rozwiązań projektowych i technicznych takich jak: odpowiednie ukształtowanie elewacji, ściany kurtynowe, stolarkę o podwyższonej izolacyjności lub poprzez odpowiednie rozplanowanie funkcji pomieszczeń,

b) zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej oraz szpitali;

9) ustala się odpowiednie rodzaje przeznaczenia dla poszczególnych rodzajów terenów, dla których obowiązują wartości dopuszczalne poziomów hałasu w środowisku określone w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska oraz nakazuje się:

a) stosowanie w budynkach przeznaczonych na pobyt ludzi rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne dla danego typu zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) w przypadku realizacji w granicach jednego terenu funkcji usługowych charakteryzujących się różnymi wymaganiami akustycznymi zapewnienie ochrony przed hałasem w ramach realizowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego,

c) hałas i wibracje przekraczające dopuszczalne poziomy nie mogą sięgać poza obręb działki budowlanej, na której są wytwarzane;

10) ustala się na każdej działce budowlanej zachowanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;

11) zakazuje się zmian poziomu gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;

12) nakazuje się ograniczenie wycinki istniejących drzew i krzewów do minimum niezbędnego dla realizacji przeznaczenia terenu, przy czym dopuszcza się usunięcie drzewa lub krzewu z terenu nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi;

13) cały obszar planu znajduje się w zasięgu granic Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 2151 „Subniecka Warszawska – część centralna”, w obszarze którego obowiązują przepisy odrębne.

§ 9. Szczegółowe zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;

2) ustala się minimalną powierzchnię działki – według ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem:

a) działek pod drogi i dojazdy,

b) działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dla których minimalną powierzchnię działki ustala się na 1 m^2;

3) ustala się minimalną szerokość frontu działki według ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dla których minimalny front działki ustala się na 1 m;

4) ustala się kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego dróg w zakresie 60° - 120° z wyjątkiem tworzenia trójkątów widoczności i placów do zawracania dla których dopuszcza się kąt w przedziale od 45° do 135°.

§ 10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) ustala się warunki zagospodarowania i użytkowania obiektów w granicy pasa technologicznego wzdłuż linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV do skablowania lub zmiany przebiegu,:

a) zakazuje się sytuowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz sadzenia drzew, natomiast realizacja pozostałych obiektów budowlanych, wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii, ustalonych przepisami odrębnymi w pasie technologicznym (strefie potencjalnego oddziaływania promieniowania elektromagnetycznego) po 5 m w każdą stronę licząc od osi napowietrznej linii 15kV ,

b) zakazuje się sytuowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz sadzenia drzew, natomiast realizacja pozostałych obiektów budowlanych, wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii, ustalonych w przepisach odrębnych w pasie technologicznym (strefie potencjalnego oddziaływania promieniowania elektromagnetycznego) po 1 m na każdą stronę licząc od osi skablowanej linii 15kV ,

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

§ 11. 1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) zachowuje się oraz wyznacza na rysunku planu, określone liniami rozgraniczającymi (granicami pasa drogowego) korytarze przeznaczone pod komunikację kołową;

2) ustala się podstawowy układ drogowy służący powiązaniom zewnętrznym i wewnętrznym obszaru objętego planem, poprzez wydzielone liniami rozgraniczającymi (granicami pasa drogowego) drogi publiczne: KD-Z ul. Nadarzyńska, 1KD-D ul. Przystankowa, 2KD-D ul. Orląt, 3KD-D ul. Na Laski, 4KD-D ul. Grzybowa, 5KD-D ul. Wiejska, 6KD-D, 7KD-D, 1KD-PJ ul. Bartnicza, 2KD-PJ, 3KD-PJ ul. Jeżynowa;

3) ustala się obsługę komunikacyjną od strony dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) ustala się obsługę komunikacyjną od strony wyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych KDW;

5) dopuszcza się dostęp do działek budowlanych poprzez dojazdy o parametrach:

a) minimum 8 m szerokości,

b) obowiązek zakończenia dojazdów do nieruchomości służących obsłudze więcej niż 4 nieruchomości, placem do zawracania o średnicy nie mniejszej niż 12,5 m,

c) w przypadku, gdy istniejące zagospodarowanie trwale uniemożliwia wydzielenie dojazdu do nieruchomości dopuszcza się miejscowe zawężenie dojazdu nie mniej niż do szerokości 5 m,

6) ustala się podstawowy układ komunikacji pieszej obejmujący chodnik jednostronny lub dwustronny lub ciąg pieszo-rowerowy wydzielony w liniach rozgraniczających dróg publicznych KD-Z, KD-D, KD-PJ oraz dróg wewnętrznych KDW;

7) dopuszcza się prowadzenia dróg rowerowych w drogach KD-L i KD-D;

8) zakazuje się, w liniach rozgraniczających dróg, realizacji obiektów nie związanych z drogą, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów związanych z robotami budowlanymi.

2. Zasady parkowania i sposobu realizacji miejsc do parkowania obowiązują ustalenia szczegółowe dla terenów.

§ 12. 1. Zasady 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) sieć kanalizacyjną,

c) sieć gazową,

d) sieć elektroenergetyczną,

e) sieć ciepłowniczą,

f) sieć telekomunikacyjną;

2) w stosunku do urządzeń nadziemnych i podziemnych infrastruktury technicznej:

a) ustala się zachowanie z możliwością rozbudowy, modernizacji i przebudowy,

b) ustala się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej w terenach dróg, z zachowaniem przepisów odrębnych,

c) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami dróg, w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą terenu,

d) ustala się projektowanie systemu infrastruktury technicznej z uwzględnieniem docelowych parametrów technicznych umożliwiających obsługę przewidywanych użytkowników.

e) ustala się maksymalną wysokość urządzeń infrastruktury technicznej – 12 m, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej.

3) w stosunku do napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV oznaczonej na rysunku planu:

a) ustala się skablowanie lub zmianę przebiegu w okresie nie dłuższym niż 15 lat,

b) nakazuje się w przypadku zmiany przebiegu linii 15kV prowadzenie jej w liniach rozgraniczających dróg lub na terenach pomiędzy linią rozgraniczającą dróg, a nieprzekraczalną linią zabudowy,

c) dopuszcza się wykonywanie napraw, remontów i prac konserwacyjnych;

2. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

a) ustala się zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo - gospodarczych i ochrony przeciwpożarowej z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm, zlokalizowanej na terenie dróg w obszarze planu, zasilanej magistralą wodociągową (poza obszarem planu),

b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych, do czasu podłączenia do sieci wodociągowej po jej wybudowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) nakazuje się uwzględnienia zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych, w tym:

- ustala się zaopatrzenie na cele przeciwpożarowe poprzez hydranty nadziemne lub w wyjątkowych przypadkach podziemne z zastosowaniem odpowiednich parametrów,

- ustala się zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe z ujęć na działkach budowlanych lub z sieci wodociągowej;

2) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych:

a) ustala się odprowadzenie ścieków do istniejącego i rozbudowywanego systemu kanalizacji, sanitarnej do przewodów o średnicy nie mniejszej niż 200 mm lokalizowanych na terenie dróg w obszarze planu, dalej do przewodu zbiorczego (poza obszarem planu) i dalej do oczyszczalni ścieków w Chrzanowie (poza obszarem planu),

b) dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych i wywóz do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków, do czasu podłączenia do sieci kanalizacyjnej po jej wybudowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) dopuszcza się realizacje kanalizacji ciśnieniowej o średnicy nie mniejszej niż 40 mm,

d) dopuszcza się sytuowanie lokalnych urządzeń zbiornikowo - tłocznych (pompowni);

3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

a) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg publicznych do sieci kanalizacji deszczowej, rowów lub obiektów małej retencji, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych parkingów powyżej 4 miejsc do parkowania samochodów, do zbiorników retencyjnych, studni chłonnych, do ziemi lub do zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej po ich uprzednim podczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) ustala się dla pozostałych terenów odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi w granicach działki budowlanej,

d) dopuszcza się w sytuacji braku możliwości odprowadzania wód opadowych lub roztopowych do ziemi ich odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych i przy zastosowaniu urządzeń opóźniających ich odpływ do odbiornika,

e) dopuszcza się odprowadzenie do rowów wód opadowych i roztopowych z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego,

f) ustala się zakaz odprowadzania wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji sanitarnej oraz na jezdnie dróg,

g) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych w otwartych lub zamkniętych zbiornikach retencyjnych lub w studniach chłonnych, zlokalizowanych w granicach działki budowlanej,

h) dopuszcza się na obszarze planu lokalizowanie urządzeń służących odprowadzaniu lub gromadzeniu wód opadowych i roztopowych,

i) nakazuje się kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający przed spływem z nich wód opadowych i roztopowych na tereny działek sąsiednich;

4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) ustala się zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, istniejącej i projektowanej stacji transformatorowych w obszarze planu lub poza obszarem planu,

b) dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną przy pomocy urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego, aerotermalną lub geotermalną, o mocy zgodnej z przepisami odrębnymi,

c) zakazuje się realizacji instalacji wykorzystujących energię wiatru;

5) w zakresie zaopatrzenia w gaz: ustala się zasilanie z istniejącej i rozbudowywanej sieci gazowej średniego ciśnienia przewodami o średnicy co najmniej 32 mm, zasilanej z gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy 400 mm (poza obszarem planu) ze stacji redukcyjno - pomiarowej Iº stopnia Grodzisk Mazowiecki (poza obszarem planu);

6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

a) ustala się zaopatrzenie do celów bytowych z indywidualnych źródeł ciepła, z zastosowaniem technologii i paliw ekologicznych tj. gazu przewodowego lub bezprzewodowego, energii elektrycznej, oleju opałowego o niskiej zawartości siarki (do 0,3%) oraz pochodzących z odnawialnych źródeł energii (z wyjątkiem urządzeń wykorzystujących energię wiatru): z wykorzystaniem energii słonecznej lub paliw ekologicznych, w tym stałych (biomasa), których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska,

b) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło siecią cieplną zasilaną z kotłowni zlokalizowanych poza obszarem planu;

7) w zakresie wykorzystania odnawialnych źródeł energii: dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną dopuszcza się tylko mikroinstalacje OZE zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) w zakresie telekomunikacji:

a) ustala się zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne z istniejącej i planowanej sieci telekomunikacyjnej,

b) dopuszcza się lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;

9) w zakresie gospodarki odpadami:

a) ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) nakazuje się prowadzenie selektywnego gromadzenia odpadów w ramach obowiązującego systemu utrzymania porządku i czystości w gminie, w szczególności konieczność zapewnienia na własnej nieruchomości miejsca gromadzenia odpadów stałych wyłącznie, jako wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę,

c) zakazuje się na całym obszarze planu lokalizacji składowisk odpadów oraz obiektów służących przetwarzaniu odpadów.

Rozdział 2.
Ustalenia szczegółowe dla terenów

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

1) **przeznaczenie terenu:**

a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi,

b) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, dojazdy,

c) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna;

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

3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** odpowiednio według § 8, w tym kwalifikacja w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku jak dla terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej; w przypadku realizacji na działce wyłącznie funkcji usługowych niechronionych nie zalicza się ich do terenów, dla których ustala się dopuszczalne poziomy hałasu;

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

a) ustala się na jednej działce budowlanej jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący lub jeden segment zabudowy bliźniaczej,

b) ustala się na jednej działce budowlanej jeden budynek usługowy,

c) dopuszcza się realizacje lokalu mieszkalnego w budynku usługowym,

d) dopuszcza się w budynku mieszkalnym jednorodzinnym usługi w formie wbudowanego lokalu, stanowiące nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, z zastrzeżeniem lit. e,

e) zakazuje się realizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 50m^2, w formie wbudowanego lokalu w budynku mieszkalnym jednorodzinnym,

f) dopuszcza się budynki gospodarcze i garaże jako wolnostojące, wbudowane lub dobudowane,

g) dopuszcza się kondygnacje podziemne,

h) ustalenia dotyczące zasad lokalizacji oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio według § 7 pkt 3,

i) dopuszcza się zachowanie, remont, nadbudowę, przebudowę, rozbudowę budynków częściowo zlokalizowanych poza wyznaczonymi liniami zabudowy, bez powiększenia powierzchni zabudowy tej części istniejącej budynków, która usytuowana jest w pasie terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi, a linią zabudowy,

j) ustala się uwzględnienie linii zabudowy w przypadku wymiany budynków,

k) ustala się następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:

- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
- minimalną intensywność zabudowy: 0,1,
- maksymalną intensywność zabudowy: 1,2 dla wszystkich kondygnacji, a 1,0 tylko dla kondygnacji nadziemnych,
- maksymalną wysokość zabudowy 12 m, przy czym: 12 m dla budynków mieszkalnych i usługowych; 6,5 m dla budynków gospodarczych i garaży,

l) ustalenia dotyczące kolorystyki obiektów budowlanych i pokrycia dachów odpowiednio według § 7 pkt 6,

m) ustalenia dotyczące geometrii dachów odpowiednio według § 7 pkt 7,

n) ustala się powierzchnie nowo wydzielonej działki budowlanej:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej z usługami lub bez, nie mniejsza niż: 900 m^2,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej z usługami lub bez, nie mniejsza niż: 500 m^2,
- dla zabudowy usługowej nie mniejsza niż: 1 000 m^2,

o) dopuszcza się lokalizowanie nowej zabudowy na działkach budowlanych wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów,

p) nakazuje się realizację miejsc do parkowania według minimalnego wskaźnika:

- 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie do 60 m^2 powierzchni użytkowej mieszkania,
- 2 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie powyżej 60 m^2 powierzchni użytkowej mieszkania,
- 3 miejsca do parkowania na 100 m^2 powierzchni użytkowej dla handlu i usług,
- dla urządzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb,

q) ustala się realizację miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie przewidzianej w przepisach odrębnych,

r) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w garażach z zachowaniem wjazdu do garażu podziemnego w obrysie budynku;

5) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem,** odpowiednio według § 9, w tym:

a) ustala się minimalną powierzchnie działki :

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej z usługami lub bez, nie mniejsza niż: 900 m^2,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej z usługami lub bez, nie mniejsza niż: 500 m^2,
- dla zabudowy usługowej nie mniejsza niż: 1 000 m^2,

b) ustala się minimalną szerokość frontu działki – 20 m,

c) zasady ustalone lit a i b nie dotyczą działek przeznaczonych pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz dojazdy;

6) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** ustala się w terenach 4MN-U i 5MN-U do czasu skablowania lub zmiany przebiegu oznaczonej na rysunku planu istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV do skablowania, lub zmiany przebiegu, ustala się uwzględnienie ograniczeń w inwestowaniu odpowiednio według § 10 pkt 1;

7) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** odpowiednio według § 11, w tym:

a) ustala się obsługę komunikacyjna terenów z dróg przyległych: KD-Z – ul. Nadarzyńska, 4KD-D – ul. Grzybowa, 5KD-D – ul. Wiejska, 6KD-D, 7KD-D, 1KD-PJ – ul. Bartnicza, 2KD-PJ, ulicy Myśliwskiej – poza obszarem planu,

b) dopuszcza się dostęp do nieruchomości poprzez dojazdy lub sięgacze;

8) **zasady obsługi w infrastrukturę techniczną** odpowiednio według §12;

9) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

a) dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu,

b) zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z przeznaczeniem terenu, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy,

c) w terenach 4MN-U i 5MN-U ustala się skablowanie lub zmianę przebiegu oznaczonej na rysunku planu istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV w okresie nie dłuższym niż 15 lat.

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

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

1) **przeznaczenie terenu:**

a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, dojazdy,

c) przeznaczenie dopuszczalne: usługi, infrastruktura techniczna;

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

3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** odpowiednio według § 8, w tym kwalifikacja w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku jak dla terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej; w przypadku realizacji na działce wyłącznie funkcji usługowych nie chronionych nie zalicza się ich do terenów, dla których ustala się dopuszczalne poziomy hałasu;

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

a) ustala się na jednej działce budowlanej jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący lub jeden segment zabudowy bliźniaczej,

b) dopuszcza się usługi w oddzielnych budynkach, z zastrzeżeniem lit. c,

c) zakazuje się realizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m^2 w oddzielnych budynkach,

d) dopuszcza się w budynku mieszkalnym jednorodzinnym usługi w formie wbudowanego lokalu, stanowiące nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, z zastrzeżeniem lit. e,

e) zakazuje się realizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 50m^2, w formie wbudowanego lokalu w budynku mieszkalnym jednorodzinnym,

f) dopuszcza się budynki gospodarcze i garaże jako wolnostojące, wbudowane lub dobudowane,

g) dopuszcza się kondygnacje podziemne,

h) ustalenia dotyczące zasad lokalizacji oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio według § 7 pkt 3,

i) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków zlokalizowanych poza wyznaczonymi liniami zabudowy, bez powiększenia powierzchni zabudowy,

j) dopuszcza się zachowanie, remont, nadbudowę, przebudowę, rozbudowę budynków częściowo zlokalizowanych poza wyznaczonymi liniami zabudowy, bez powiększenia powierzchni zabudowy tej części istniejącej budynków, która usytuowana jest w pasie terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi, a linią zabudowy,

k) ustala się uwzględnienie linii zabudowy w przypadku wymiany budynków,

l) ustala się następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:

- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
- minimalną intensywność zabudowy: 0,1,
- maksymalną intensywność zabudowy: 1,2 dla wszystkich kondygnacji, a 1,0 tylko dla kondygnacji nadziemnych,
- maksymalną wysokość zabudowy 12 m, przy czym: 12 m dla budynków mieszkalnych; 6,5 m dla budynków usługowych, gospodarczych i garaży,

m) ustalenia dotyczące kolorystyki obiektów budowlanych i pokrycia dachów odpowiednio według § 7 pkt 6,

n) ustalenia dotyczące geometrii dachów odpowiednio według § 7 pkt 7,

o) ustala się powierzchnie nowo wydzielonej działki budowlanej:

- dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego nie mniejsza niż: 900 m^2,
- dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej nie niż: 500 m^2,

p) dopuszcza się lokalizowanie nowej zabudowy na działkach budowlanych wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów,

q) nakazuje się realizację miejsc do parkowania według minimalnego wskaźnika określonego na:

- 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie do 60 m^2 powierzchni użytkowej mieszkania,
- 2 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie powyżej 60 m^2 powierzchni użytkowej mieszkania,
- 3 miejsca do parkowania na 100 m^2 powierzchni użytkowej dla handlu i usług,
- dla urządzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb,

r) ustala się realizację miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie przewidzianej w przepisach odrębnych,

s) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w garażach z zachowaniem wjazdu do garażu podziemnego w obrysie budynków;

5) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem** odpowiednio według § 9, w tym:

a) ustala się minimalną powierzchnie działki:

- dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego nie mniejsza niż: 900 m^2,
- dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej nie mniejsza niż: 500 m^2,

b) ustala się minimalną szerokość frontu działki – 20 m,

c) zasady ustalone lit a i b nie dotyczą działek przeznaczonych pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz dojazdy;

6) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

a) w terenach 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U w granicy strefy ograniczeń w zainwestowaniu od obszaru kolejowego odpowiednio według § 10 pkt 2,

b) w terenie 6MN/U do czasu skablowania lub zmiany przebiegu oznaczonej na rysunku planu istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV do skablowania lub zmiany przebiegu, ustala się uwzględnienie ograniczeń w inwestowaniu odpowiednio według § 10 pkt 1;

7) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** odpowiednio według § 11, w tym:

a) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z dróg przyległych: 1KD-D – ul. Przystankowa , 2KD-D – ul. Orląt, 3KD-D – ul. Na Laski, 4KD-D – ul. Grzybowa, 5KD-D – ul. Wiejska, 6KD-D, 7KD-D, 1KD-PJ – ul. Bartnicza, 3KD-PJ – ul. Jeżynowa, 1KDW, 2KDW,

b) dopuszcza się dostęp do nieruchomości poprzez dojazdy lub sięgacze;

8) **zasady obsługi w infrastrukturę techniczną** odpowiednio według §12;

9) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

a) dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu,

b) zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z przeznaczeniem terenu, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy,

c) w terenie 6MN/U ustala się skablowanie lub zmianę przebiegu oznaczonej na rysunku planu istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV w okresie nie dłuższym niż 15 lat;

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

§ 15. Dla terenów wód powierzchniowych - rowów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1WR, 2WR** ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

a) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe – rowy,

b) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia wodne;

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

3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** odpowiednio według § 8, w tym ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 90% powierzchni działki budowlanej;

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

5) **zasady obsługi w infrastrukturę techniczną** odpowiednio według § 12;

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

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

1) **przeznaczenie terenu:**

a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy zbiorczej,

b) przeznaczenie towarzyszące: obiekty służące komunikacji publicznej, obiekty i urządzenia bezpieczeństwa ruchu drogowego, chodniki, ścieżki rowerowe, rowy odwadniające, zieleń urządzona,

c) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą;

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

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

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

a) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 0,1%,

b) ustala się północną granicę i szerokość w liniach rozgraniczających: od 3,5 m do 5,5 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,

c) ustala się minimalną szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi zbiorczej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,

d) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych,

e) dopuszcza się miejsca do parkowania, ścieżki rowerowe oraz obiekty i urządzenia służące komunikacji zbiorowej, takie jak zatoki i przystanki autobusowe;

5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

a) do czasu skablowania lub zmiany przebiegu oznaczonej na rysunku planu istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV do skablowania lub zmiany przebiegu, ustala się uwzględnienie ograniczeń w inwestowaniu odpowiednio według § 10 pkt 1,

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

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

7) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

a) dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu,

b) ustala się skablowanie lub zmianę przebiegu oznaczonej na rysunku planu istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV w okresie nie dłuższym niż 15 lat;

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

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

1) **przeznaczenie terenu:**

a) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy dojazdowej,

b) przeznaczenie towarzyszące: chodniki, zieleń urządzona, rowy,

c) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna nie związana z drogą;

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

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

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

a) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 0,1%,

b) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających:

- dla drogi 1KD-D ul. Przystankowa od 7 m do 11 m z placem do zawracania 12,5m i poszerzeniem w rejonie skrzyżowania zgodnie z rysunkiem planu,
- dla drogi 2KD-D ul. Orląt od 7 m do 11 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania zgodnie z rysunkiem planu,
- dla drogi 3KD-D ul. Na Laski 7 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania zgodnie z rysunkiem planu,
- dla drogi 4KD-D ul. Grzybowa od 9,5m do 10,5m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania zgodnie z rysunkiem planu,
- dla drogi 5KD-D ul. Wiejska od 8 m do 10,5 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
- dla drogi 6KD-D 8 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania zgodnie z rysunkiem planu,
- dla drogi 7KD-D 8 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania zgodnie z rysunkiem planu,

c) ustala się minimalną szerokość pasa ruchu według parametrów dla dróg dojazdowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,

d) dopuszcza się miejsca do parkowania,

e) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych;

5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

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

b) w terenach 5KD-D, 6KD-D i 7KD-D do czasu skablowania lub zmiany przebiegu oznaczonej na rysunku planu istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV do skablowania lub zmiany przebiegu, ustala się uwzględnienie ograniczeń w inwestowaniu odpowiednio według § 10 pkt 1;

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

7) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

a) dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu,

b) w terenach 5KD-D, 6KD-D i 7KD-D ustala się skablowanie lub zmianę przebiegu oznaczonej na rysunku planu istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV w okresie nie dłuższym niż 15 lat,

c) w terenie 3KD-D w granicy strefy ograniczeń w zainwestowaniu od obszaru kolejowego odpowiednio według § 10 pkt 2;

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

§ 18. Dla terenów ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KD-PJ, 2KD-PJ**, **3KD-PJ** ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

a) przeznaczenie podstawowe: ciąg pieszo-jezdny,

b) przeznaczenie towarzyszące: chodniki, miejsca do parkowania,

c) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą;

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

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

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

a) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 0,1%,

b) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających:

- dla drogi 1KD-PJ ul. Bartnicza od 5,5 m do 8 m z placem do zawracania 10 m i poszerzeniem w rejonie skrzyżowania zgodnie z rysunkiem planu,
- dla drogi 2KD-PJ od 5 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania zgodnie z rysunkiem planu,
- dla drogi 3KD-PJ ul. Jeżynowa od 5 m do 6 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,

c) ustala się minimalną szerokość pasa ruchu według parametrów dla ciągu pieszo-jezdnego zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,

d) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 6,5 m,

e) dopuszcza się komunikację kołową wyłącznie w zakresie obsługi terenów przyległych,

f) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania,

g) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych;

5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

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

b) w terenie 3KD-PJ w granicy strefy ograniczeń w zainwestowaniu od obszaru kolejowego odpowiednio według § 10 pkt 2;

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

7) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu;

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

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

1) **przeznaczenie terenu:**

a) przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna,

b) przeznaczenie towarzyszące: chodniki, miejsca do parkowania,

c) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą;

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

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

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

a) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 0,1%,

b) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających:

- dla drogi 1KDW 8 m z placem do zawracania 10m i poszerzeniem w rejonie skrzyżowania zgodnie z rysunkiem planu,

- dla drogi 2KDW 8 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania zgodnie z rysunkiem planu,

c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 6,5 m,

d) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych;

5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

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

b) w terenie 2KDW w granicy strefy ograniczeń w zainwestowaniu od obszaru kolejowego odpowiednio według § 10 pkt 2;

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

7) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;

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

Rozdział 3.
Przepisy przejściowe i końcowe

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

§ 21. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Grodziska Mazowieckiego.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej

Joanna Wróblewska

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

LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- 10 — ZWYMIAROWANE WZAJEMNE ODLEGŁOŚCI ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA
- 15kV — NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV DO SKABLOWANIA LUB ZMIANY PRZEBIEGU

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- MN-U — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUG
- MN/U — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
- WR — TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH - RÓW
- KD-Z — TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY ZBIORCZEJ
- KD-D — TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ
- KD-PJ — TEREN CIĄGU PIESZO - JEZDNEGO
- KDW — TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ

INFORMACJE

- GRANICE OBRĘBÓW
- 158 — GRANICE DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH, NUMERY EWIDENCYJNE DZIAŁEK
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE DRÓG POZA OBSZAREM PLANU
- 10 — ZWYMIAROWANE WZAJEMNE ODLEGŁOŚCI ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA POZA OBSZAREM PLANU
- A — REJON LOKALIZACJI PRZYSTANKU AUTOBUSOWEGO

OZNACZENIA ELEMENTÓW INFORMACYJNYCH PLANU WYNIKAJĄCYCH Z WYMOGÓW PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- GRANICA STREFY OGRANICZEŃ W ZAINWESTOWANIU OD OBSZARU KOLEJOWEGO

WYRYS Z RYSUNKU STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GRODZISK MAZOWIECKI UCHWAŁA NR 588/2010 RADY MIEJSKIEJ W GRODZISKU MAZOWIECKIM Z DNIA 3 MARCA 2010 R. Z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI

RYSUNEK PLANU SKALA 1 : 1 000 0 25 50 100 M

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR 754/2022
RADY MIEJSKIEJ
W GRODZISKU MAZOWIECKIM
Z DNIA 25 MAJA 2022 R.

BIURO PLANOWANIA ROZWOJU WARSZAWY S.A.

SPORZĄDZAJĄCY	Burmistrz Grodziska Mazowieckiego
GŁÓWNY PROJEKTANT	mgr inż. Katarzyna Lysyganicz-Francuzik
URBANISTYKA	mgr inż. Natalia Brzostek mgr inż. Piotr Jaworski mgr inż. Renata Laszczka mgr inż. Michał Mankowski mgr inż. Monika Poplawska (WA-441) mgr inż. arch. Bartosz Rosłan (WA 344) mgr inż. Adam Wałpuski mgr inż. Krzysztof Zgierski (WA-421)
PROGNOZA FINANSOWA	mgr inż. Adam Bieniek (nr upr. 7021)
KOMUNIKACJA	mgr Leszek Szczepaniak
ŚRODOWISKO	mgr inż. arch. kraj. Eliza Gnyś

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr 754/2022
Rady Miejskiej
w Grodzisku Mazowieckim
z dnia 25 maja 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka C1 po południowej stronie ul. Piaskowej – obszar II

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), Rada Miejska w Grodzisku Mazowieckim stwierdza:

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka C1 po południowej stronie ul. Piaskowej – obszar II – był wyłożony do publicznego wglądu dwa razy:

1) do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu, po raz pierwszy w dniach od **21.10.2021 r.** do **12.11. 2021 r.** w wyznaczonym nieprzekraczalnym terminie zgłaszania uwag do dnia **26 listopada 2021 r.** 1 podmiot złożył dwie uwagi. Uwagi złożone do projektu planu podczas pierwszego wyłożenia nieuwzględnione przez Burmistrza zamieszczono w tabeli poniżej.

2) do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu, po raz drugi w dniach od **03.02.2022 r.** do **24.02.2022 r.** w wyznaczonym nieprzekraczalnym terminie zgłaszania uwag do dnia **10 marca 2022 r.** nie wniesiono uwag.

W zakresie uwag nieuwzględnionych Rada Miejska w Grodzisku Mazowieckim, postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko, imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie Burmistrza Grodziska Mazowieckiego		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim	
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Wyłożenie do wglądu publicznego, projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka C1 po południowej stronie ul. Piaskowej – obszar II”									
1.	03.11.2021	*osoba prywatna	j.n.	-	1MN-U, 2MNU, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U				
		1.1.Wnosi o: Przekwalifikowanie/zmianę przeznaczenia obszaru 6MN/U (tereny zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług) w 6MN-U (tereny zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej i usług) albo w zakresie całego obszaru oznaczonego ulicami Nadarzyńską (KD-Z), Wiejską (5KD-D), Grzybową (4KD-D), i od wschodu przedłużeniem ul. Orląt, bądź też przynajmniej w obszarze wyznaczonym ulicami Leśną (7KD-D), Wiejską (5 KD-D) oraz drogą bez nazwy (6KD-D).					+		+
		ad.1.1. **Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:** Uwaga nieuwzględniona w części, za wyjątkiem działek ew. 151/4, 151/5, 151/6 nie zmienia się przeznaczenia terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług. Ustalenia planu miejscowego zakładają przeznaczenie znacznej części obszaru pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z godnie z obecnym dominującym użytkowaniem terenu. Ze względu na kierunki Studium Grodziska Mazowieckiego dla tego obszaru (tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej miejskiej MU.1), plan							

		dopuszcza realizację usług w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w ograniczonym zakresie. Z niewieloma wyjątkami, plan przewiduje wymienna realizację zabudowy mieszkaniowej i usługowej wyłącznie od strony ul. Nadarzyńskiej, ze względu na jej istotność w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta.				
		1.2.Wnosi o: Zmniejszenie normatywu powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych przewidzianych do realizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej z proponowanych 500 m^2 do 400 m^2, czyli de facto pozostawienie go na obecnie obowiązującym poziomie.		+		+
		ad.1.2. **Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:** Obszar Planu znajduje się w granicach, wyznaczonego w Studium, terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej miejskiej - MU.1, dla którego powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej jest wyznaczona na poziomie min. 500m^2. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podlegają bezpośrednio ustaleniom określonym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Mazowiecki i nie mogą być z nimi sprzeczne.				

* Wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 i 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 922 z późn. zm.)

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr 754/2022
Rady Miejskiej w
Grodzisku Mazowieckim
z dnia 25 maja 2022 r.

Sposób realizacji inwestycji, z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka C1 po południowej stronie ul. Piaskowej – obszar II.

Na podstawie art. 20 ust. 1 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka C1 po południowej stronie ul. Piaskowej – obszar II.

§ 1.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) stanowią zadania własne gminy.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka C1 po południowej stronie ul. Piaskowej – obszar II, obejmują:

1) traktowane jako zadania wspólne inwestycje realizowane w lub poza liniami rozgraniczającymi (granicami pasa drogowego) drogi publicznej KD-Z prowadzenie robót budowlanych obejmujących drogi, infrastrukturę techniczną i zieleń;
2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w lub poza liniami rozgraniczającymi (granicami pasa drogowego) dróg publicznych KD-D, w tym prowadzenie robót budowlanych obejmujących drogę, infrastrukturę techniczną i zieleń;

§ 2.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to realizacja robót budowlanych obejmujących:
   1) gminne drogi, ulice, mosty, place oraz organizację ruchu drogowego;
   2) wodociągi i zaopatrzenie w wodę;
   3) kanalizacja sanitarna, usuwanie i oczyszczanie ścieków komunalnych;
   4) utrzymanie czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych;
   5) wysypiska i unieszkodliwianie odpadów komunalnych;
   6) zaopatrzenie w energię elektryczną i cieplną oraz gaz.
2. Infrastruktura techniczna w obszarze planu oraz w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru planu jest już zrealizowana i może w zależności od potrzeb podlegać rozbudowie, przebudowie lub modernizacji.

3. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to: realizacja robót budowlanych obejmujących drogi KD-D, w tym realizacja sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i oświetlenia w tych terenach.

§ 3.

Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi, przepisami ustaw: Prawo budowlane, o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnym, o gospodarce komunalnej i ochronie środowiska;
2) sposób realizacji inwestycji określony w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 z późn. zm.), o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu;
3) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w przepisach ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1 z późn. zm.);
4) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 2 odbywać się będzie na podstawie umowy zainteresowanych stron.

§ 4.

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 305 z późn. zm.) przy czym;

1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miejskiej;
2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy uchwala się w uchwale budżetowej;
3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały budżetowej lub w wieloletnich programach inwestycyjnych.

§ 5.

1. Zadania z zakresu realizacji robót budowlanych przy drogach gminnych finansowane będą z budżetu gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.
2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 2028, z późn. zm.) na podstawie wieloletnich programów inwestycyjnych.
3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie przepisów ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1 z późn. zm.).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 754/2022
Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim
z dnia 25 maja 2022 r.
Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę