



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 12 października 2023 r.

Poz. 11341

### UCHWAŁA NR 1016/2023 RADY MIEJSKIEJ W GRODZISKU MAZOWIECKIM

z dnia 30 sierpnia 2023 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka F1 dla działki ew. nr 93 w obrębie 0011**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) oraz na podstawie uchwały Nr 664/2021 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka F1 dla działki ew. nr 93 w obrębie 0011**, 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., uchwałą Nr 185/2019 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 30 września 2019 r., uchwałą Nr 768/2022 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 29 czerwca 2022 r. oraz uchwałą Nr 978/2023 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 28 czerwca 2023 r. uchwała się, co następuje:

#### **Rozdział 1.**

#### **Ustalenia ogólne**

**§ 1.1.** Uchwała się „**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka F1 dla działki ew. nr 93 w obrębie 0011**”, zwany dalej planem, obejmujący obszar, którego granice wyznacza się na rysunku planu sporządzonym w skali 1 : 1 000, a które obejmują działkę ew. nr 93 obręb 0011.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami, 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) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) zwymiarowana odległość w metrach;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 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 ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 11) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 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, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

3. Nie określa się krajobrazów priorytetowych, ponieważ nie zostały ustanowione.

§ 4. 1. Ilekroć w planie jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach lub stropodach o dowolnym układzie połączeń dachowych, których kąt nachylenia nie jest większy niż 12°;

- 2) **dojeżdżcie** – 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) **linii rozgraniczającej teren dróg** – należy przez to rozumieć granice pasów drogowych, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych niebędących urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej, która może być przekroczona, o ile ustalenia szczegółowe planu tak stanowią i na warunkach ustalonych w planie. O ile ustalenia szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej, linie zabudowy nieprzekraczalne, z wyjątkiem linii zabudowy od strony ulicy Traugutta, nie dotyczą:
  - a) realizacji elementów termomodernizacji 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, obiektów do czasowego gromadzenia odpadów stałych o powierzchni nie większej niż 5 m<sup>2</sup>,
  - e) infrastruktury technicznej,
  - f) miejsc do parkowania,
  - g) dojazdów;
- 5) **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;
- 6) **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);
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które zostało ustalone, jako jedyne lub przeważające na działce budowlanej, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu podstawowym lub powierzchnia tego przeznaczenia nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 8) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu dopuszczalnym nie może być większa niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej; maksymalna powierzchnia przeznaczenia dopuszczalnego może być precyzowana w ustaleniach szczegółowych;
- 9) **przeznaczeniu towarzyszącym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie wprowadzone lub istniejące jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, które nie zmienia charakteru tego przeznaczenia;
- 10) **usługach** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub lokale użytkowe w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności (usługi w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych), za wyjątkiem wytwarzania bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych, a w szczególności:
  - a) handel detaliczny, administracja, biura, pośrednictwo finansowe,

- b) usługi poczty, telekomunikacji,
- c) usługi zdrowia, gastronomii, turystyki, rekreacji, sportu,
- d) usługi kultury, w tym: wystawy, ekspozycje, pracownie artystyczne,
- e) drobne usługi rzemieślnicze w tym: fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze, krawieckie, fotograficzne, zegarmistrzowskie,
- f) drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku i naprawy serwisowe; z wykluczeniem lokalizowania:
  - domów weselnych,
  - składowisk opału i odpadów,
  - złomowisk,
  - stacji paliw,
  - obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 100 m<sup>2</sup>;

11) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć działalność, która nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska, takich jak: standardy emisyjne, a 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 poza teren, do którego użytkownik ma tytuł prawny, a dla prowadzonej działalności nie jest wymagane sporządzenie oceny oddziaływania na środowisko.

2. Inne pojęcia i definicje wymienione w planie należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z definicjami wynikającymi z przepisów odrębnych i Polskich Norm, a także stosowanych definicji i znaczeń słów określonych w słownikach języka polskiego.

§ 5.1. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów, wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczone symbolami literowymi:

- 1) **U** - teren usług,
- 2) **KDL** - teren drogi publicznej klasy lokalnej.

2. Ustala się, że terenem rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym jest teren drogi publicznej klasy lokalnej **KDL**.

§ 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, kształtowania krajobrazu:**

- 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) nakazuje się stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność do budynków i terenów dla osób z niepełnosprawnościami oraz poruszających się na lub z wózkiem;
- 3) ustala się zasady lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości:

- a) ustala się lokalizowanie nowych budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy i ustaleń § 4 ust. 1 pkt 4,
- b) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie nowej zabudowy na działkach budowlanych wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych na zasadach określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów;
- 5) zasady kształtowania kolorystyki elewacji budynków i pokrycia dachów:
  - a) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków na działce budowlanej,
  - b) nakazuje się stosowanie odcieni elewacji spośród kolorów: białego, szarego, beżowego, kremowego, brązowego oraz dachów spośród kolorów: grafitowego, brązowego, czerwonego,
  - c) dopuszcza się stosowanie odcieni elewacji spoza wyznaczonych w lit. b kolorów i przedziałów wyłącznie na fragmentach ścian budynku, takich jak pasy cokołowe, gzymsy oraz inne ozdobne elementy i detale architektoniczne, nieprzekraczających 10% powierzchni danej elewacji,
  - d) ustalenia lit. b nie dotyczą materiałów elewacyjnych i pokryć dachowych w kolorach dla nich naturalnych, w szczególności: aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, drewna, betonu, ceramiki, kamienia,
  - e) dopuszcza się kolorystykę stanowiącą logo inwestycji lub inwestora na powierzchni nie przekraczającej 10% powierzchni elewacji,
  - f) zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin typu siding, płytek glazury lub blachy falistej,
  - g) dopuszcza się przeszklenia elewacji budynku,
  - h) dopuszcza się inne kolory dla stolarki okiennej i drzwiowej,
  - i) nakazuje się ujednolicenie (zharmonizowanie) kolorystyki pokryć dachów o nachyleniu powyżej 12° budynków zlokalizowanych na jednej nieruchomości;
- 6) zasady kształtowania geometrii dachów:
  - a) ustala się dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu do 45° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,
  - b) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,
  - c) ustala się przy rozbudowie i nadbudowie istniejącej zabudowy harmonizowanie geometrii dachów istniejących i projektowanych,
  - d) dopuszcza się stosowanie rozwiązań niestandardowych, jak kopuły i dachy sferyczne dla obiektów usług;
- 7) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń: na terenie całej gminy Grodzisk Mazowiecki zgodnie z przyjętą Uchwałą Krajobrazową.

#### **§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) ustala się, że działalność usługowa nie może powodować przekraczania dopuszczalnych norm w zakresie emisji szkodliwych substancji, promieniowania elektromagnetycznego, hałasu, wibracji poza działkę budowlaną, na której jest prowadzona, a w przypadku zlokalizowania lokalu użytkowego 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 inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem: urządzeń wodno - kanalizacyjnych i sieci infrastruktury telekomunikacyjnej, gazowej i elektroenergetycznej, a także w ramach określonego w planie przeznaczenia oraz funkcji towarzyszących lub dopuszczalnych;

- 4) ustala się ochronę przed poważnymi awariami poprzez zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska oraz zakaz składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych w ilościach większych niż określone odrębnymi przepisami dla zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia awarii przemysłowej;
- 5) zakazuje się odprowadzania ścieków do ziemi i wód, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z §10 ust. 2 pkt 3;
- 7) określa się zasięg potencjalnego oddziaływania komunikacji od drogi **KDL** pomiędzy skrajną krawędzią jezdni, a ustaloną w planie linią zabudowy;
- 8) nakazuje się zapewnienie standardu akustycznego, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, w tym:
  - 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;
- 9) ustala się na każdej działce budowlanej zachowanie minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z jej przeznaczeniem w planie;
- 10) zakazuje się zmian poziomu gruntu w stosunku do działek sąsiednich oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu wód opadowych, ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
- 11) ustala się objęcie docelowo obszaru planu zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych wytwarzanych przez użytkowników wszystkich obiektów w obszarze planu oraz dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych do środowiska w sposób określony w przepisach odrębnych 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 dotyczące ich czynnej ochrony oraz zakazy właściwe dla tych obszarów;
- 14) cały obszar planu znajduje się w zasięgu obszaru rewitalizacji, wyznaczonego na podstawie przepisów odrębnych.

#### **§ 9. Szczegółowe zasady i 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:
  - a) dla terenu U – 1 500 m<sup>2</sup>,
  - b) dla urządzeń infrastruktury technicznej – 1 m<sup>2</sup>;
- 3) ustala się minimalną szerokość frontu działki:
  - a) dla terenu U – 20 m,
  - b) dla urządzeń infrastruktury technicznej – 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 zakresie 45° - 135°.

#### **§ 10. 1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:**

- 1) ustala się zaopatrzenie terenu, przeznaczonego w planie na cele zabudowy, w infrastrukturę techniczną w ramach istniejących i rozbudowanych zbiorowych systemów uzbrojenia w:
  - a) sieć wodociągową,
  - b) sieci kanalizacji,
  - c) sieć gazową,
  - d) sieć elektroenergetyczną,
  - e) sieć ciepłowniczą,
  - f) sieć telekomunikacyjną;
- 2) w stosunku do urządzeń infrastruktury technicznej:
  - a) ustala się zachowanie z możliwością rozbudowy, modernizacji i przebudowy, w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem,
  - b) dopuszcza się likwidację z uwagi na stan techniczny lub zaniechanie eksploatacji,
  - c) ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym w terenach dróg poza obszarem planu, z zachowaniem wzajemnych odległości wynikających z przepisów odrębnych,
  - d) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą terenu,
  - e) ustala się projektowanie infrastruktury technicznej z uwzględnieniem docelowych parametrów technicznych umożliwiających obsługę przewidywanych użytkowników,
  - f) ustala się maksymalną wysokość obiektów infrastruktury technicznej – 12 m, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej.

## 2. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:

- 1) zaopatrzenie w wodę:
  - a) ustala się zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo - gospodarczych i ochrony przeciwpożarowej z sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 110 mm, zasilanej z sieci wodociągowej w ul. Langiewicza,
  - b) zakazuje się realizacji nowych indywidualnych ujęć wody,
  - c) nakazuje się uwzględnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzanie ścieków:
  - a) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej poprzez przewody o średnicy nie mniejszej niż 200 mm, do przewodu zbiorczego o średnicy 500 mm w ul. Traugutta i dalej do oczyszczalni ścieków w Chrzanowie (poza obszarem planu),
  - b) dopuszcza się sytuowanie lokalnych urządzeń zbiornikowo-tłocznych (pompowni);
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
  - a) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi lub do odbiorników na teren własny, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej w sytuacji braku możliwości odprowadzania na teren własny,
  - c) nakazuje się podczyszczanie wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych powierzchni, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) zakazuje się zmiany kierunku i natężenia odpływu wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla terenów sąsiednich;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną:
  - a) ustala się zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,

- b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii, z wyjątkiem energii wiatru, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie w gaz:
  - a) ustala się zasilanie z istniejącej i rozbudowywanej sieci gazowej średniego ciśnienia w drogach poza obszarem planu przewodami o średnicy, co najmniej 32 mm, zasilanej z gazociągu wysokiego ciśnienia Ø 400 mm (poza obszarem planu) ze stacji redukcyjno - pomiarowej I° stopnia Grodzisk Mazowiecki (poza obszarem planu),
  - b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników gazowych dla celów bytowych i gospodarczych;
- 6) zaopatrzenie w ciepło:
  - a) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła lub z sieci ciepłowniczej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszcza się wytwarzanie ciepła z odnawialnych źródeł energii na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 7) obsługa telekomunikacyjna: ustala się obsługę telekomunikacyjną z sieci telekomunikacyjnej;
- 8) gospodarka odpadami: ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi oraz gminnymi przepisami porządkowymi.

**§ 11. 1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**ustala się podstawowy układ drogowy służący powiązaniom zewnętrznym i wewnętrznym obszaru objętego planem, poprzez wydzielony liniami rozgraniczającymi teren drogi publicznej klasy lokalnej KDL (fragment ul. Langiewicza) – część pasa drogowego poza obszarem planu oraz przyległą ulicą Traugutta (poza obszarem planu) dopuszcza się dostęp do działek budowlanych poprzez dojazdy, przy czym:

- a) ustala się szerokość dojazdu nie mniejszą niż 6 m,
- b) ustala się obowiązek zakończenia dojazdu obsługującego więcej niż 4 działki budowlane, placem do zawracania o średnicy nie mniejszej niż 12,5 m,
- c) dopuszcza się miejscowe zawężenie dojazdu do szerokości nie mniej niż 5 m, w przypadku, gdy istniejące zagospodarowanie trwale uniemożliwia wydzielenie dojazdu do nieruchomości,
- d) ustala się, że dojazdy nie mogą być realizowane po obu naprzeciwległych stronach tej samej działki budowlanej; dopuszcza się realizację sięgaczy o minimalnej szerokości nie mniejszej niż 5 m i maksymalnej długości nie większej niż 60 m; ustala się, że do istniejących i projektowanych budynków i obiektów należy zapewnić dojazd pożarowy, zgodnie z przepisami odrębnymi; zakazuje się w liniach rozgraniczających terenu drogi realizacji obiektów niezwiązanych z drogą, urządzeniami infrastruktury technicznej oraz komunikacją pieszą i rowerową.

## **2. Zasady parkowania i sposoby realizacji miejsc do parkowania:**

- 1) ustala się miejsca do parkowania na działkach budowlanych, na których realizowana jest inwestycja, sytuowane na poziomie terenu z zachowaniem przepisów odrębnych dla lokalizacji miejsc do parkowania lub jako stanowiska w garażach nadziemnych albo naziemnych;
- 2) ustala się, w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów, parkingów, uwzględnianie rozwiązań technicznych na potrzeby poruszania się osób ze szczególnymi niepełnosprawnościami (w tym z dysfunkcją wzroku); ustala się następujące wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania:
  - a) dla usług oświaty – 30 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych oraz co najmniej 3 ogólnodostępne miejsca do parkowania dla podwozących dzieci, ,
  - b) dla usług handlu – 3 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal handlowy,
  - c) dla usług handlu do 2000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży – 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - d) dla gastronomi – 1 miejsce do parkowania na 4 miejsca konsumenckie,

- e) dla obiektów biurowo – administracyjnych – 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 5 miejsc pracy,
- f) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – odpowiednio według potrzeb; ustala się realizację miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie przewidzianej w przepisach odrębnych.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

**§ 12.** Dla terenu usług oznaczonego na rysunku planu symbolem U, ustala się:

**1) przeznaczenie terenu:**

- a) przeznaczenie podstawowe: usługi z zakresu oświaty, nauki, edukacyjno – warsztatowe, konferencyjne, badawcze, laboratoryjne, zdrowia, kultury, gastronomii, degustatorskie, handlu, hotelarstwa, zamieszkania zbiorowego, zamieszkania turystycznego, turystyki, wystawiennicze, konfekcjonowanie,
- b) przeznaczenie towarzyszące: zieleni urządzonej, urządzenia sportowe, place zabaw, dojazdy, infrastruktura techniczna, zbiorniki retencyjne, rowy odwadniające,

**2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, kształtowania krajobrazu oraz ochrony środowiska i przyrody:**

- a) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, kształtowania krajobrazu - odpowiednio według § 7,
- b) zasady dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - odpowiednio według § 8,
- c) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, jak dla terenu zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, z uwzględnieniem odpowiednio ustaleń § 8, a w przypadku realizacji na działce wyłącznie funkcji usługowych nie chronionych nie zalicza się ich do terenów, dla których ustala się dopuszczalne poziomy hałasu,
- d) dopuszcza się budowę, wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę i rozbudowę budynków, dostosowanie ich do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów;

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

- a) ustala się na działce budowlanej realizację zabudowy usługowej,
- b) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych,
- c) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnej,
- d) ustala się zasady lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości - odpowiednio według § 7 pkt 3,
- e) ustala się następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
  - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
  - minimalną intensywność zabudowy: 0,1,
  - maksymalną intensywność zabudowy: 2,4 dla wszystkich kondygnacji, a 1,8 tylko dla kondygnacji nadziemnych,
  - maksymalną wysokość zabudowy: 12 m, przy czym, 12 m dla budynków usługowych, 4,5 m dla budynków gospodarczych lub garaży,
- f) ustala się kolorystykę elewacji budynków i pokrycia dachów – odpowiednio według § 7 pkt 5,
- g) ustala się geometrię dachów odpowiednio według § 7 pkt 6,
- h) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 1 500 m<sup>2</sup>;

- 4) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:** odpowiednio według § 9;
- 5) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:** odpowiednio według § 10;
- 6) **obsługę komunikacyjną terenu:**
  - a) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z przyległej drogi publicznej KDL ul. Langiewicza oraz z ulicy Traugutta - położonej poza obszarem planu,
  - b) dopuszcza się dostęp do nieruchomości poprzez dojazdy i sięgacze;
- 7) **zasady parkowania i sposoby realizacji miejsc do parkowania** zgodnie z §11 ust. 2;
- 8) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** dopuszcza się, do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu, zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 9) **określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 1%.**

**§ 13.** Dla terenu drogi publicznej klasy lokalnej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL**, ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
  - a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej,
  - b) przeznaczenie towarzyszące: chodnik, powiązania rowerowe, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna nie związana z drogą, rów odwadniający;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - a) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – odpowiednio według § 8,
  - b) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu: 2,6 m – 4 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
  - c) dopuszcza się miejsca do parkowania i ścieżki rowerowe;
- 3) **obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 10;
- 4) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** zgodnie z §11;
- 5) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** dopuszcza się, do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu, zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 6) **określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0,1%.**

### **Rozdział 3.**

#### **Przepisy przejściowe i końcowe**

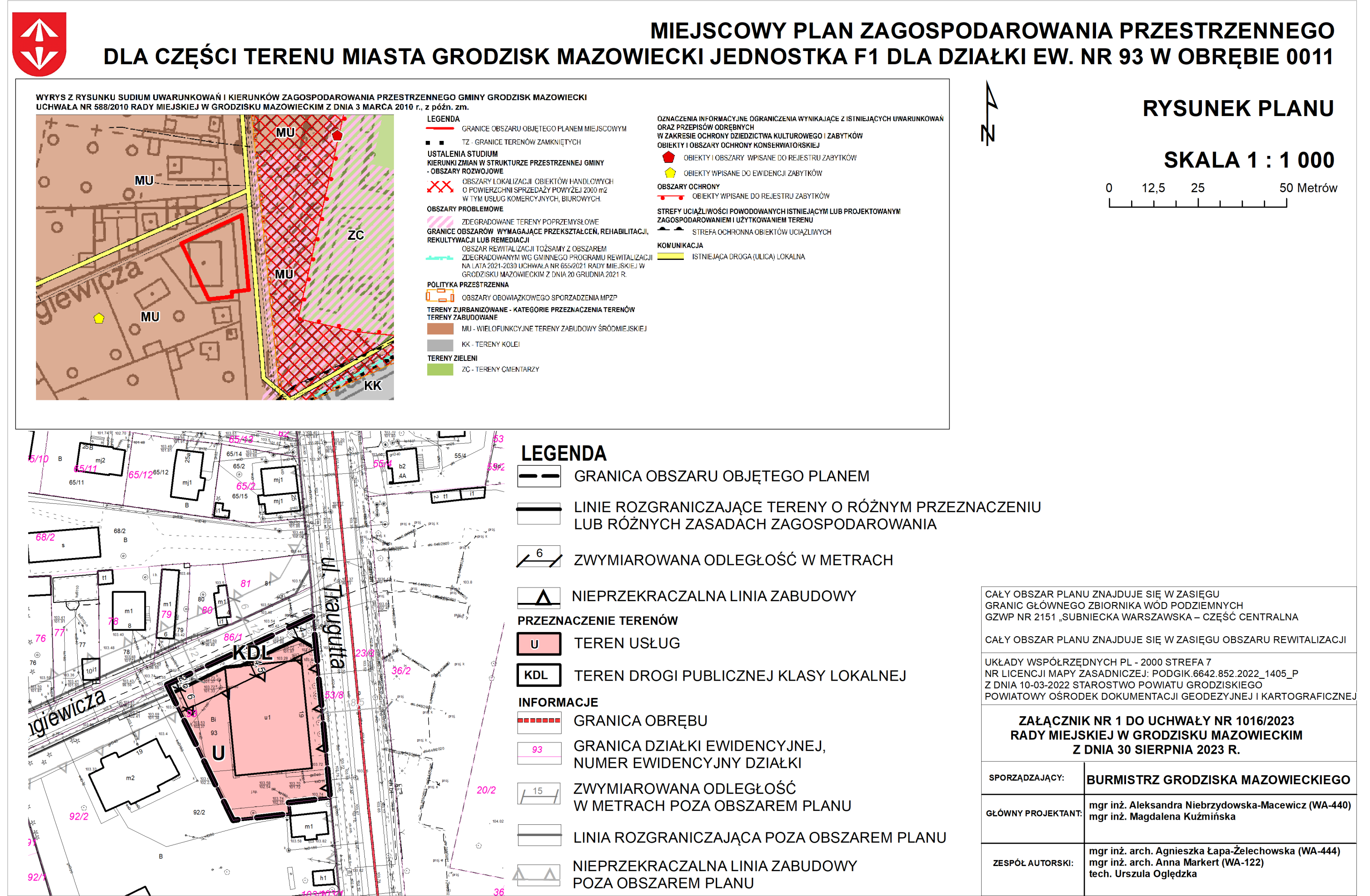
**§ 14.** Z dniem wejścia w życie planu, na obszarze objętym niniejszym planem, tracą moc obowiązującą ustalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka „F1” przyjętej uchwałą Nr 724/2014 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 30 kwietnia 2014 roku opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego poz. 5937 z dnia 11.06.2014 r.

**§ 15.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Grodziska Mazowieckiego.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej

**Joanna Wróblewska**



**LEGENDA**

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU  
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- 6 ZWYMIAROWANA ODLEGŁOŚĆ W METRACH
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- PRZEZNACZENIE TERENÓW**  
U TEREN USŁUG  
KDL TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ
- INFORMACJE**  
GRANICA OBRĘBU  
93 GRANICA DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ,  
NUMER EWIDENCYJNY DZIAŁKI  
15 ZWYMIAROWANA ODLEGŁOŚĆ  
W METRACH POZA OBSZAREM PLANU  
LINIA ROZGRANICZAJĄCA POZA OBSZAREM PLANU  
NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY  
POZA OBSZAREM PLANU

CAŁY OBSZAR PLANU ZNAJDUJE SIĘ W ZASIĘGU  
GRANIC GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH  
GZWP NR 2151 „SUBNIECKA WARSZAWSKA – CZĘŚĆ CENTRALNA

CAŁY OBSZAR PLANU ZNAJDUJE SIĘ W ZASIĘGU OBSZARU REWITALIZACJI

UKŁADY WSPÓŁRZĘDNYCH PL - 2000 STREFA 7  
NR LICENCJI MAPY ZASADNICZEJ: PODGIK.6642.852.2022\_1405\_P  
Z DNIA 10-03-2022 STAROSTWO POWIATU GRODZISKIEGO  
POWIATOWY OŚRODEK DOKUMENTACJI GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ

**ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR 1016/2023  
RADY MIEJSKIEJ W GRODZISKU MAZOWIECKIM  
Z DNIA 30 SIERPNI 2023 R.**

|                    |                                                                                                                      |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| SPORZĄDZAJĄCY:     | Burmistrz Grodziska Mazowieckiego                                                                                    |
| GŁÓWNY PROJEKTANT: | mgr inż. Aleksandra Niebrzydowska-Macewicz (WA-440)<br>mgr inż. Magdalena Kuźmińska                                  |
| ZESPÓŁ AUTORSKI:   | mgr inż. arch. Agnieszka Łapa-Żelechowska (WA-444)<br>mgr inż. arch. Anna Markert (WA-122)<br>tech. Urszula Ogłędzka |

Załącznik Nr 2  
do Uchwały Nr 1016/2023  
Rady Miejskiej  
w Grodzisku Mazowieckim  
z dnia 30 sierpnia 2023 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka F1 dla działki ew. nr 93 w obrębie 0011**

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t jedn. Dz. U. z 2023 r., poz. 977), Rada Miejska w Grodzisku Mazowieckim stwierdza:

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka F1 dla działki ew. nr 93 w obrębie 0011 był wyłożony do publicznego wglądu w okresie od dnia **28 kwietnia 2023 r.** do dnia **19 maja 2023 r.**

W wyznaczonym terminie zgłaszania uwag, czyli do dnia **9 czerwca 2023 r.** nie wniesiono uwag.

W związku z powyższym nie zachodzi konieczność rozstrzygania o sposobie rozpatrzenia uwag.

Załącznik Nr 3  
do Uchwały Nr 1016/2023  
Rady Miejskiej w  
Grodzisku Mazowieckim  
z dnia 30 sierpnia 2023 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 F1 dla działki ew. nr 93 w obrębie 0011.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) 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 F1 dla działki ew. nr 93 w obrębie 0011.

**§ 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 2023 r. poz. 40 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 F1 dla działki ew. nr 93 w obrębie 0011, obejmują:

- 1) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w lub poza liniami rozgraniczającymi (granicami pasa drogowego) drogi publicznej KDL, w tym prowadzenie robót budowlanych obejmujących drogę, infrastrukturę techniczną i zieleń;
- 2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane na wyznaczonych w planie terenach, w tym prowadzenie robót budowlanych obejmujących rozbudowę infrastruktury technicznej.

**§ 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) kanalizację sanitarną, 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 ciepłą 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 drogę KDL, w tym realizacja sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i oświetlenia w tym terenie.

### § 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 o ochronie środowiska;
- 2) sposób realizacji inwestycji określony w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępowaniem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, określonej w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 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. (Dz. U. z 2022 r., poz. 1385 z późn. zm.);
- 4) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 2 odbywać się będzie na podstawie umowy zainteresowanych stron.

### § 4.

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1270 z późn. zm.) przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miejskiej;
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy przyjmuje 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 (Dz. U. z 2023 r., poz. 537) 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. (Dz. U. z 2022 r. poz. 1385 z późn. zm.).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 1016/2023  
Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim  
z dnia 30 sierpnia 2023 r.  
Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) ujawnione zostaną po  
kliknięciu w ikonę.**