



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 26 lutego 2021 r.

Poz. 1639

UCHWAŁA NR 451/2021 RADY MIEJSKIEJ W GRODZISKU MAZOWIECKIM

z dnia 27 stycznia 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Odrano Wola w rejonie ul. Akwarelowej – Pastelowej w Gminie Grodzisk Mazowiecki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 713, z późn. zm.¹⁾) 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 2020 r. poz. 293, z późn. zm.²⁾) w związku z uchwałą Nr 156/2019 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 26 czerwca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Odrano Wola w rejonie ul. Akwarelowej - Pastelowej w Gminie Grodzisk Mazowiecki, stwierdzając brak naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodzisk Mazowiecki” uchwalonego uchwałą Nr 588/2010 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 3 marca 2010 r. zmienionego 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. Zakres regulacji planu

§ 1.1. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Odrano Wola w rejonie ul. Akwarelowej - Pastelowej w Gminie Grodzisk Mazowiecki”, zwany dalej planem, obejmujący obszar, którego granice wyznacza się na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, a które przebiegają po:

- 1) od północy – zaczynając od północno – zachodniego narożnika działki ew. nr 337/1 z obrębu 25 po północnych granicach działek ew. nr 337/1, 337/2, 337/3 do północno - wschodniego narożnika działki ew. nr 337/3 z obrębu 25;
- 2) od wschodu – po wschodnich granicach działek ew. nr 337/3, 356 i 357 z obrębu 25;
- 3) od południa – po południowych granicach działek ew. 357, 355 i 353 z obrębu 25;
- 4) od zachodu – po zachodnich granicach działek ew. nr 353 i 337/1 z obrębu 25.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami, są:

- 1) rysunek planu, sporządzony w skali 1:1000 – stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;

¹⁾ zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2020 r. poz. 1378

²⁾ zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2020 r. poz. 471,782, 1086, 1378

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

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

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów lub tylko symbolem literowym.

3. Wskazuje się, oznaczone na rysunku planu elementy informacyjne planu wynikające z wymogów przepisów odrębnych – strefę ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy konturu lasu.

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

§ 3. 1. Na obszarze, o którym mowa w § 1 ust. 1, określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, 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. Na obszarze, o którym mowa w § 1 ust. 1, ze względu na występujące uwarunkowania plan nie określa:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych.
3. Ponieważ nie zostały ustanowione nie określa się krajobrazów priorytetowych.

§ 4. 1. Ilekróć w planie jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – jeżeli z ustaleń szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, to jest to 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) **liniach rozgraniczających dróg** – należy przez to rozumieć granice pasów drogowych, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 3) **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, nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:
 - a) realizacji elementów termomodernizacji budynków,
 - b) części podziemnych budynków,
 - c) wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 1,5 m, takich części budynków, jak: balkony, werandy, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszenia dachu, schody zewnętrzne, rampy,
 - d) infrastruktury technicznej,
 - e) miejsc do parkowania, dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu;
- 4) **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;
- 5) **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);
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć: rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone, jako jedyne lub przeważające na działce budowlanej, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu podstawowym lub powierzchnia tego przeznaczenia nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 7) **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;
- 8) **przeznaczeniu towarzyszącym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie wprowadzone lub istniejące jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, które nie zmienia charakteru tego przeznaczenia;
- 9) **usługach** – należy przez to rozumieć budynek lub lokal użytkowy wbudowany do prowadzenia działalności, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie dóbr materialnych

bezpośrednimi metodami przemysłowymi, a w szczególności: handel detaliczny, usługi gastronomiczne, hotelarskie, biura i pośrednictwo finansowe, usługi nauki, edukacji, oświaty, zdrowia, kancelarie, usługi sportu i rekreacji, usługi kultury, drobne usługi rzemieślnicze takie jak: usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze, krawieckie, fotograficzne, zegarmistrzowskie oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku i naprawy serwisowe (usługi w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług) z wykluczeniem lokowania składowisk opału i odpadów, złomowisk, stacji paliw oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż określona w ustaleniach dla terenu MN;

- 10) **zabudowie zbliżniaczonej** – należy przez to rozumieć budynki mieszkalne, gospodarcze lub usługowe usytuowane wzdłuż wspólnej granicy sąsiednich działek budowlanych.

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

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 5. 1. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczony na rysunku planu symbolem **MN**;
- 2) teren lasu – oznaczony na rysunku planu symbolem **ZL**;
- 3) teren drogi publicznej klasy dojazdowej – oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-D**.

2. Terenem inwestycji celu publicznego jest teren drogi publicznej klasy dojazdowej KD-D ul. Barwna/ul. Akwarelowa.

§ 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. Określa się linie rozgraniczające (granice pasa drogowego) terenu drogi publicznej klasy dojazdowej KD-D jako granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

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

§ 7. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się zaopatrzenie terenu, przeznaczonego w planie na cele zabudowy, w infrastrukturę techniczną w ramach istniejących i rozbudowanych zbiorowych systemów uzbrojenia, w:
 - a) sieć wodociągową,
 - b) sieci kanalizacji,
 - c) sieć gazową,
 - d) sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
 - e) zaopatrzenia w ciepło, z dopuszczeniem stosowania rozwiązań indywidualnych,
 - f) sieci telekomunikacyjne telefoniczne;
- 2) w stosunku do urządzeń nadziemnych i podziemnych infrastruktury technicznej, ustala się:
 - a) zachowanie z możliwością rozbudowy, modernizacji i przebudowy, w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem,
 - b) dopuszczenie likwidacji z uwagi na stan techniczny lub zaniechanie eksploatacji,
 - c) lokalizowanie infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod drogi, z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych,

- d) w przypadku braku możliwości lokalizowania infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg – granicach pasa drogowego dopuszczenie lokalizowania infrastruktury technicznej poza terenami dróg, w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą terenu i w taki sposób, aby zminimalizować możliwe wystąpić kolizje z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu,
- e) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym w terenach dróg w tym poza obszarem planu (w liniach rozgraniczających - granicy pasa drogowego dróg publicznych), poprzez sieci infrastruktury technicznej, które posiadają dalszy swój przebieg w obszarze gminy, z zachowaniem wzajemnych odległości wynikających z przepisów odrębnych, w tym z zakresu dróg publicznych.

2. W zakresie obsługi infrastrukturą techniczną, ustala się:

1) zaopatrzenie w wodę:

- a) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i na cele przeciwpożarowe z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 160 mm zlokalizowanej w drodze w obszarze planu oraz z istniejącej i projektowej sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 110 mm zlokalizowanej w drogach poza obszarem planu,
- b) dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z ujęć indywidualnych, do czasu podłączenia do sieci wodociągowej po jej wybudowaniu,
- c) uwzględnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych. Zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych, zaopatrzenie na cele przeciwpożarowe winno uwzględniać hydranty nadziemne lub w wyjątkowych przypadkach podziemne oraz ich odpowiednie parametry, w tym parametry przewodów wodociągowych. Zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe z ujęć na działkach budowlanych lub z sieci wodociągowej;

2) odprowadzanie ścieków bytowych:

- a) odprowadzenie ścieków bytowych z obszaru planu przy pomocy sieci kanalizacji rozdzielczej, do kolektora o średnicy nie mniejszej niż 300 mm zlokalizowanego w ul. Łazurowej (poza obszarem planu), z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni w Chrzanowie (poza obszarem planu),
- b) dopuszczenie odprowadzenia ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych i wywóz do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków w Chrzanowie (poza obszarem planu),
- c) zbiorniki bezodpływowe mogą być wykorzystywane tylko w przypadku braku warunków przyłączenia działki budowlanej do sieci kanalizacyjnej,
- d) dopuszczenie sytuowania lokalnych urządzeń zbiornikowo - tłocznych (pompowni);

3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:

- a) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na teren nieutwardzony (do gruntu) w granicach działki budowlanej, przy czym dopuszcza się możliwość realizacji zbiorników retencyjnych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstawania, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej,
- b) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych dróg poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne (w szczególności: rowy infiltracyjne, rowy retencyjno-infiltracyjne, rowy odwadniające), drenaż lub deszczowe studnie chłonne po uprzednim oczyszczeniu zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego,
- c) ustala się nakaz utwardzenia i skanalizowania terenów parkingów o powierzchni powyżej 0,1 ha, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi i chemicznymi, a także stosowanie urządzeń podczyszczających wody opadowe i roztopowe zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) ustala się zakaz odprowadzania wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji sanitarnej oraz na jezdnie dróg,
- e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych wymaga kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i drogi przed spływem wód opadowych z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego;

4) zasilanie w energię elektryczną:

- a) zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, istniejącej i projektowanej, z istniejących 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 oraz aerothermalną lub geothermalną (z wyjątkiem instalacji wykorzystujących energię wiatru) o mocy nie przekraczającej 100 kW;

5) zaopatrzenie w gaz:

- a) zasilanie z istniejącej i projektowanej sieci gazowej średniego ciśnienia przewodami o średnicy co najmniej 32 mm, zasilanej z gazociągu wysokiego ciśnienia Ø 400 mm ze stacji redukcyjno-pomiarowych I^o stopnia Grodzisk Mazowiecki oraz Rokitno (poza obszarem planu),
- b) uwzględnianie określonych w przepisach odrębnych, warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, a w szczególności:
 - lokowania zabudowy i sadzenie drzew z zachowaniem odpowiednich stref kontrolowanych,
 - dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników gazowych dla celów bytowych i gospodarczych;

6) zaopatrzenie w ciepło:

- a) zaopatrzenie poprzez zasilanie w szczególności: paliwem gazowym, olejem opałowym o niskiej zawartości siarki (do 0,3%), energią elektryczną, ze źródeł geothermalnych, energii słonecznej lub stałymi paliwami ekologicznymi, jeżeli ich stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi prawa budowlanego i ochrony środowiska,
- b) dopuszcza się wytwarzanie ciepła z odnawialnych źródeł energii na warunkach określonych w przepisach odrębnych (z wyjątkiem instalacji wykorzystujących energię wiatru);

7) w zakresie wykorzystania odnawialnych źródeł energii: dopuszcza się lokalizację i wykorzystanie odnawialnych źródeł energii dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło, ze źródeł których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i ochrony środowiska z wyjątkiem urządzeń wykorzystujących energię wiatru; dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną dopuszcza się tylko mikroinstalacje OZE;

8) zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne: zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne z istniejącej i planowanej do rozbudowy sieci telekomunikacyjnej oraz dopuszczenie lokalizowania 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) nakaz 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) na całym obszarze planu zakazuje się lokalizacji składowisk odpadów oraz obiektów służących przetwarzaniu odpadów.

§ 8. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) zachowanie oraz wyznacza na rysunku planu, określone liniami rozgraniczającymi, (granicami pasa drogowego) korytarze przeznaczone pod komunikację kołową;
- 2) podstawowy układ drogowy służący powiązaniom zewnętrznym i wewnętrznym obszaru objętego planem, poprzez wydzieloną liniami rozgraniczającymi (granicą pasa drogowego) drogę publiczną klasy dojazdowej KD-D ul. Akwarelową/ul. Barwną położoną w części w obszarze planu oraz poprzez drogi ul. Pastelową i ul. Malarską do drogi ul. Lazurowej położone poza obszarem planu;
- 3) obsługę komunikacyjną od strony dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 4) podstawowy układ komunikacji pieszej obejmujący chodnik jednostronny wydzielony w liniach rozgraniczających drogę KD-D; uwzględniając lokalne możliwości terenowe chodniki należy sytuować za rowem odwadniającym;
- 5) przyjmuje się zasadę budowy systemów komunikacji poprzez określenie:
 - a) linii rozgraniczających (granic pasa drogowego) dla terenów dróg, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) klasyfikacji technicznej dróg/ulic;
- 6) w liniach rozgraniczających (w granicach pasa drogowego) drogi ustala się zakaz realizacji obiektów nie związanych z drogą, z komunikacją pieszą lub rowerową, z zielenią przydrożną, dopuszczając obiekty niezbędne na czas budowy. Dopuszcza się infrastrukturę techniczną nie związaną z drogą.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 9. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego na rysunku planu symbolem MN, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) przeznaczenie towarzyszące: garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, urządzenia budowlane,
- c) przeznaczenie dopuszczalne: usługi jako wbudowany usługowy lokal użytkowy, infrastruktura techniczna;

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

- a) ustala się kształtowanie zabudowy z uwzględnieniem charakterystycznych cech krajobrazu rejonu opracowania, poprzez stosowanie rodzaju i skali zabudowy oraz ustalonych wskaźników zagospodarowania terenu,
- b) w celu ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz zachowania zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, wszelka działalność usługowa nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych norm w zakresie emisji szkodliwych substancji, promieniowania elektromagnetycznego, hałasu, wibracji poza lokalem, w którym jest prowadzona ta działalność,
- c) 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,
- d) 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 określonego w planie przeznaczenia podstawowego, towarzyszącego lub dopuszczalnego,
- e) ustala się ochronę przed poważnymi awariami poprzez zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska oraz zakaz składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych,
- f) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji sanitarnej,
- g) wody opadowe i roztopowe z powierzchni utwardzonych komunikacji wymagają podczyszczenia w przypadku takiej konieczności zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony wód,
- h) przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- i) nakazuje się:
 - stosowanie w budynkach przeznaczonych na pobyt ludzi rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne dla danego typu zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,

- w przypadku realizacji w granicach jednego terenu funkcji usługowych charakteryzujących się różnymi wymaganiami akustycznymi zapewnienie ochrony przed hałasem w ramach realizowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego,
- hałas i wibracje przekraczające dopuszczalne poziomy nie mogą sięgać poza obręb działki budowlanej, na której są wytwarzane,
- ze względu na ochronę zdrowia ludzi oraz zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, na terenie położonym w zasięgu uciążliwości komunikacyjnych – akustycznych dróg, określa się: zasięg potencjalnego oddziaływania komunikacji od drogi KD-D ul. Akwarelowa/ul. Barwna położonej w części w obszarze planu oraz od drogi ul. Pastelowej położonej poza obszarem planu pomiędzy skrajną krawędzią jezdni, a ustaloną w planie linią zabudowy,

j) dopuszcza się zmiany ukształtowania terenu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego,

k) ustala się objęcie, docelowo obszaru planu zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków bytowych 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;

3) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

a) określa się zasady lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości:

- z uwzględnieniem ustaleń § 4 ust. 1 pkt 3, ustala się lokalizowanie nowych budynków zgodnie z ustalonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, w tym na działkach z wyznaczonymi strefami ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy konturu lasu odpowiednio – 6 m od drogi KD-D i 6 m od drogi ul. Pastelowej, zlokalizowanej poza obszarem planu,
- dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy sąsiedniej działki budowlanej dla zabudowy zbliżniaczonej lub w odległości 1,5 m od tej granicy z uwzględnieniem przepisów odrębnych, wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz stref ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy konturu lasu,
- dopuszcza się lokalizowanie miejsc do parkowania pomiędzy linią rozgraniczającą, a nieprzekraczalną linią zabudowy,

b) 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,

c) w ramach ustalonego planem przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja obiektów i urządzeń budowlanych zapewniających prawidłowe funkcjonowanie poszczególnych nieruchomości lub całości terenu, w szczególności: uzbrojenia technicznego działki budowlanej, zbiorników bezodpływowych, zbiorników retencyjnych na wody deszczowe, studni oraz innych niezbędnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej jak również hydrantów, dojsć i dojazdów, ścieżek rowerowych, miejsc do parkowania, garaży, budynków gospodarczych, miejsc i obiektów czasowego gromadzenia odpadów (śmietników) oraz zieleni towarzyszącej – z uwzględnieniem przepisów odrębnych,

d) określa się kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów:

- nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji wszystkich budynków na działce budowlanej, nakazuje się stosowanie odcieni elewacji spośród kolorów: białego, szarego, beżowego, kremowego, żółtego, brązowego oraz dachów spośród kolorów: grafitowego, brązowego, czerwonego i zielonego; 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, nieprzekraczających 10% powierzchni danej elewacji,
- ustalenia tირet pierwsze nie dotyczą materiałów elewacyjnych i pokryć dachowych w kolorach dla nich naturalnych, w szczególności: aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, drewna, betonu, ceramiki, kamienia,

- dopuszcza się kolorystykę stanowiącą logo inwestycji lub inwestora na powierzchni nie przekraczającej 10% powierzchni elewacji,
- zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin typu siding, płytek glazury lub blachy falistej,
- dopuszcza się przeszklenia elewacji budynku,
- dopuszcza się inne kolory dla stolarki okiennej i drzwiowej,
- nakazuje się ujednolicenie kolorystyki pokryć dachów stromych budynków: zlokalizowanych na jednej działce budowlanej,

e) określa się gabaryty obiektów, w tym zasady kształtowania dachów:

- ustala się dachy o nachyleniu do 45° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych, dopuszcza się dachy płaskie do 12°,
- przy rozbudowie i nadbudowie dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii dachu w przypadku gdy forma i geometria dachu zabudowy jest inna niż ustalona planem,

f) pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu 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;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) na działce budowlanej dopuszcza się: zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w formie budynku wolno stojącego z wbudowanym usługowym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego usługowego lokalu użytkowego, garaże i budynki gospodarcze,
- b) na jednej działce budowlanej ustala się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego z usługami lub bez usług,
- c) realizację usług dopuszcza się w formie wbudowanego usługowego lokalu użytkowego do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, w tym usługi handlu do 50 m² powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku mieszkalnego,
- d) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane,
- e) dopuszcza się kondygnacje podziemne,
- f) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - maksymalna intensywność zabudowy: 0,9,
 - maksymalna wysokość zabudowy 12 m, w tym: 12 m dla budynków mieszkalnych, 6 m dla budynków gospodarczych i garaży,
- g) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 1500 m²,
- h) dla obiektów infrastruktury technicznej i infrastruktury drogowej powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1 m²,
- i) zachowuje się zabudowę i prawo do zabudowy na działkach budowlanych w istniejącej parcelacji (o powierzchni mniejszej niż 1500 m²),
- j) dla działek budowlanych, które w wyniku podziału dokonanego na cele publiczne (drogi publiczne, ścieżki rowerowe, chodniki, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, rowy, inne tereny publiczne) nie spełniają parametrów minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej, dopuszcza się realizację zabudowy (budowy, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, remontów, zmiany sposobu użytkowania, itp.) pod warunkiem uwzględnienia parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, określonych dla terenu MN wydzielonego w planie liniami rozgraniczającymi,

k) nakazuje się realizację miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej, na której sytuowana jest inwestycja,

l) ustala się miejsca do parkowania sytuowane na poziomie terenu z zachowaniem przepisów odrębnych dla lokalizacji miejsc do parkowania lub jako stanowiska w garażach nadziemnych, podziemnych albo naziemnych,

m) ustala się następujące wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny (liczone z miejscami w garażach),
- usługi handlu – 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal handlowy,
- pozostałe usługi – 2 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal usługowy,
- dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb,
- na terenach przeznaczonych na realizację drogowych celów publicznych oraz w strefach zamieszkania i strefach ruchu, dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nakazuje się zapewnić miejsca parkingowe zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- a) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości,
- b) ustala się minimalną powierzchnię działek na 1500 m²,
- c) ustala się minimalną szerokość frontu działek na 18 m,
- d) zasady ustalone w lit. b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej oraz drogi wewnętrzne,
- e) 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°;

6) obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- a) w oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy konturu lasu obowiązują przepisy odrębne w zakresie prawa budowlanego,
- b) jako potencjalna przeszkoda lotnicza obiekty budowlane o wysokości równej i większej od 50 m nad poziom terenu wymagają odpowiedniego oznakowania zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) 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;

7) w zakresie obsługi infrastrukturą techniczną, obowiązują odpowiednio ustalenia §7;

8) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji, obowiązują odpowiednio ustalenia § 8, w tym: obsługa komunikacyjna z drogi KD-D ul. Akwarelowa/ul. Barwna znajdującej się w części w obszarze planu oraz z drogi, ul. Pastelowej, znajdującej się poza obszarem planu;

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

10) 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%.

§ 10. Dla terenu lasu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZL**, ustala się:

1) przeznaczenie terenu: przeznaczenie podstawowe: teren lasu;

2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody, zasady kształtowania krajobrazu oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) ustala się zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym zgodnie z planem urządzenia lasu,
- b) ustala się zakaz zabudowy,
- c) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 95%;

3) obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: 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;

4) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji, obowiązują odpowiednio ustalenia § 8, w tym: obsługa komunikacyjna z drogi KD-D ul. Akwarelowa/ul. Barwna znajdującej się w części w obszarze planu oraz z drogi ul. Pastelowej znajdującej się poza obszarem planu;

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

§ 11. Dla terenu drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonego na rysunku planu symbolem **KD-D**, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej,
- b) przeznaczenie towarzyszące: obiekty i urządzenia bezpieczeństwa ruchu drogowego,
- c) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą, chodniki, zieleń urządzona;

2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i kształtowania krajobrazu oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) obowiązują ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio:
 - zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji sanitarnej,
 - wody opadowe i roztopowe wymagają podczyszczenia w przypadku takiej konieczności zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony wód,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 1%,
- b) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi (granicach pasa drogowego) KD-D – część ul. Akwarelowa/ul. Barwna – zgodnie z rysunkiem planu i wyznacza się wschodnią linię rozgraniczającą oraz pas terenu części projektowanej drogi o zmiennej szerokości od 2,3 m do 3,8 m,
- c) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi dojazdowej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
- d) dopuszcza się realizację ciągów pieszych, pieszo-rowerowych,
- e) dopuszcza się miejsca do parkowania,
- f) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych,
- g) maksymalna wysokość zabudowy 12 m;

3) obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczególnych warunków 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) 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;
- 4) **w zakresie obsługi infrastruktury technicznej, obowiązują odpowiednio ustalenia §7;**
- 5) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się 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 1%.**

Rozdział 4.

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 12. Z dniem wejścia w życie planu, na obszarze objętym niniejszym planem, tracą moc obowiązującą ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Odrano Wola w rejonie ul. Malarskiej w Gminie Grodzisk Mazowiecki uchwalonego uchwałą Nr 760/2014 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 28 maja 2014 r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z dnia 10 lipca 2014 r. poz. 6707.

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

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

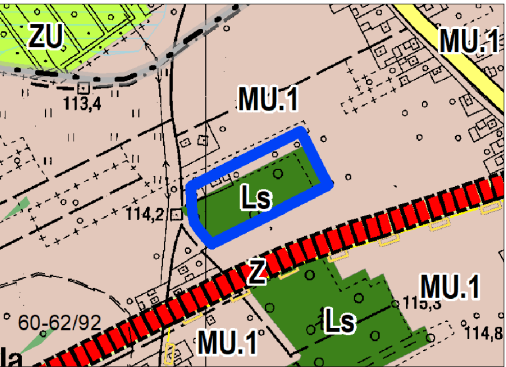
Przewodnicząca Rady Miejskiej

Joanna Wróblewska



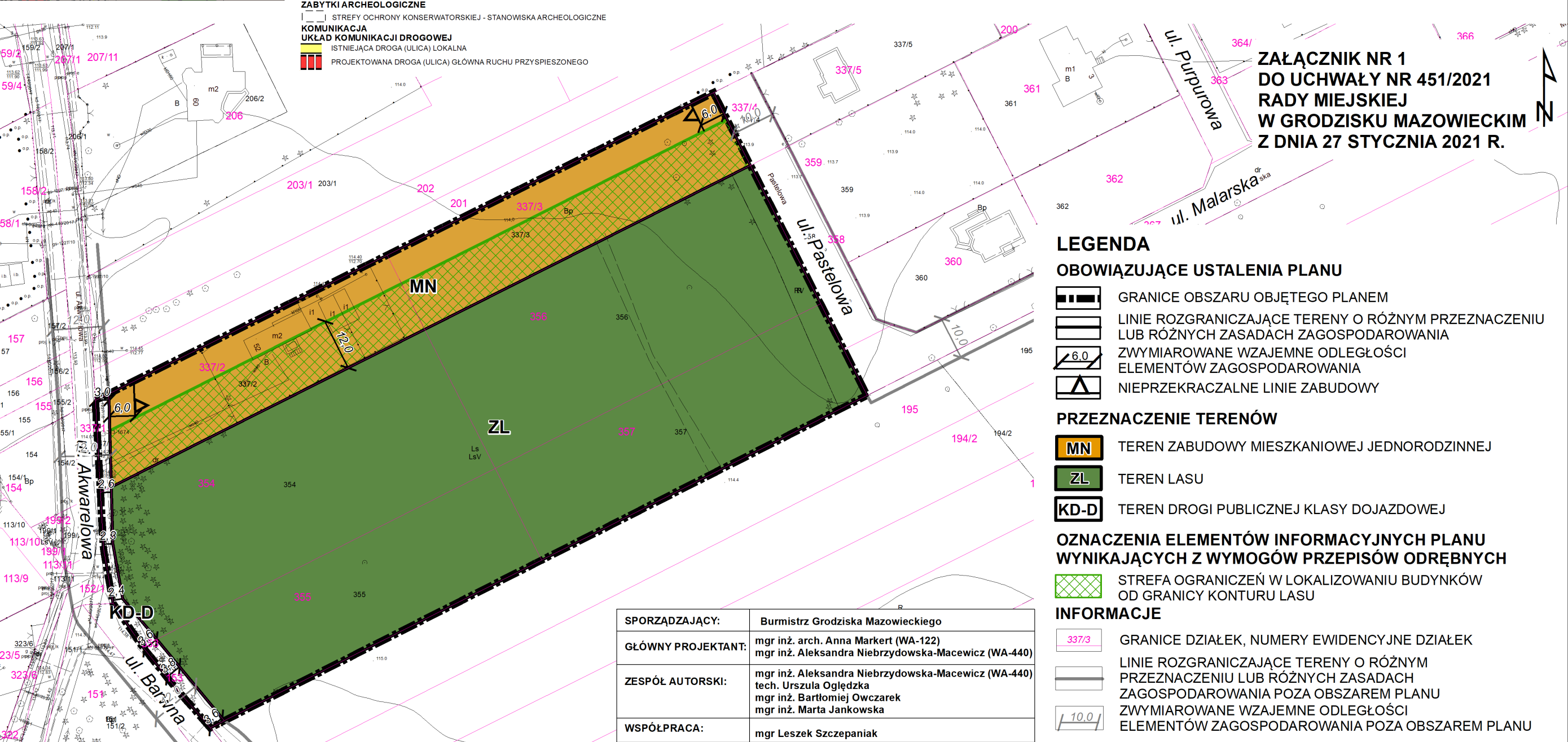
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI WSI ODRANO WOLA W REJONIE UL. AKWARELOWEJ-PASTELOWEJ W GMINIE GRODZISK MAZOWIECKI

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 PÓŹN. ZM.



- LEGENDA**
- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
 - POLITYKA PRZESTRZENNA**
 - OBSZARY, DLA KÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MPZP
 - TERENY ZURBANIZOWANE - KATEGORIE PRZEZNACZENIA TERENÓW**
 - TERENY ZABUDOWANE**
 - MU.1 - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ MIEJSKIEJ
 - TERENY NIEZURBANIZOWANE - KATEGORIE PRZEZNACZENIA TERENÓW**
 - Ls - TERENY LASÓW
 - TERENY ZIELENI**
 - ZU, 1ZU - TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
 - OZNACZENIA INFORMACYJNE OGRANICZENIA WYNIKAJĄCE Z ISTNIEJĄCYCH UWARUNKOWAŃ ORAZ PRZEPISÓW ODRĘBNYCH W ZAKRESIE OCHRONY ŚRODOWISKA, JEGO ZASOBÓW I OCHRONY PRZYRODY**
 - OBSZARY O NIEKORZYSTNYCH WARUNKACH DLA BUDOWNICTWA**
 - TERENY MOŻLIWEGO WYSTĘPOWANIA GRUNTÓW O OBNIŻONEJ NOŚNOŚCI
 - TERENY ZADRZEWIEN
 - ZABYTKI ARCHEOLOGICZNE**
 - STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ - STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
 - KOMUNIKACJA**
 - UKŁAD KOMUNIKACJI DROGOWEJ**
 - ISTNIEJĄCA DROGA (ULICA) LOKALNA
 - PROJEKTOWANA DROGA (ULICA) GŁÓWNA RUCHU PRZYSPIESZONEGO

RYSUNEK PLANU
SKALA 1 : 1000



ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR 451/2021
RADY MIEJSKIEJ
W GRODZISKU MAZOWIECKIM
Z DNIA 27 STYCZNIA 2021 R.

- LEGENDA**
- OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU**
- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - ZWYMIAROWANE WZAJEMNE ODLEGŁOŚCI ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA
 - NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- PRZEZNACZENIE TERENÓW**
- MN** - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
 - ZL** - TEREN LASU
 - KD-D** - TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ
- OZNACZENIA ELEMENTÓW INFORMACYJNYCH PLANU WYNIKAJĄCYCH Z WYMOGÓW PRZEPISÓW ODRĘBNYCH**
- STREFA OGRANICZEŃ W LOKALIZOWANIU BUDYNKÓW OD GRANICY KONTURU LASU
- INFORMACJE**
- 337/3 - GRANICE DZIAŁEK, NUMERY EWIDENCYJNE DZIAŁEK
 - 10.0 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA POZA OBSZAREM PLANU
 - 10.0 - ZWYMIAROWANE WZAJEMNE ODLEGŁOŚCI ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA POZA OBSZAREM PLANU

SPORZĄDZAJĄCY:	Burmistrz Grodziska Mazowieckiego
GŁÓWNY PROJEKTANT:	mgr inż. arch. Anna Markert (WA-122) mgr inż. Aleksandra Niebrzydowska-Maciewicz (WA-440)
ZESPÓŁ AUTORSKI:	mgr inż. Aleksandra Niebrzydowska-Maciewicz (WA-440) tech. Urszula Ogłędzka mgr inż. Bartłomiej Owczarek mgr inż. Marta Jankowska
WSPÓŁPRACA:	mgr Leszek Szczepaniak

Załącznik nr 2
Do uchwały Nr 451/2021
Rady Miejskiej
w Grodzisku Mazowieckim
z dnia 27 stycznia 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Odrano Wola w rejonie ul. Akwarelowej – Pastelowej w Gminie Grodzisk Mazowiecki

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 2020 r. poz. 293 z późn. zm.), Rada Miejska w Grodzisku Mazowieckim stwierdza, co następuje:

- 1) projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu wsi Odrano Wola w rejonie ul. Akwarelowej – Pastelowej w Gminie Grodzisk Mazowiecki był wyłożony dwukrotnie do publicznego wglądu,
- 2) do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu, po raz pierwszy, w dniach od 22 lipca 2020 r. do 12 sierpnia 2020 r. w wyznaczonym terminie zgłaszania uwag, czyli do 27 sierpnia 2020 r. jeden podmiot złożył jedną uwagę. Uwaga ta nie została uwzględniona przez Burmistrza. Dyskusja publiczna ustalona na dzień 3 sierpnia 2020 r. nie odbyła się ze względu na ograniczenia sanitarne wynikające z przepisów prawa na czas epidemii COVID-19. W związku z powyższym uznać należy, że uwaga złożona do projektu planu została złożona ze skutkiem prawnym i rozpatrzona, jednak samo wyłożenie, w związku z brakiem dyskusji publicznej było wyłożeniem nieformalnym,
- 3) do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu, po raz drugi, w dniach od 17 września 2020 r. do 8 października 2020 r. w wyznaczonym terminie zgłaszania uwag, czyli do 22 października 2020 r. nie złożono uwag. Dyskusja publiczna odbyła się 21 września 2020 r.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293, z późn. zm.) 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
Pierwsze wyłożenie do wglądu publicznego, projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Odrano Wola w rejonie ul. Akwarelowej – Pastelowej w Gminie Grodzisk Mazowiecki”									
1.	27.07.2020 r.	Osoba prawna*	j.n.	dz. ew. 337/2 obr. Odrano Wola	U i 6KDW				
		na działce Zgłaszającego uwagę znajdują się zabudowania (ok 8 m od granicy lasu). Południowa granica działki ew. 337/2 przylega do sąsiednich działek ew. nr 353 i 354 na których znajduje się grunt leśny. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2020 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.) obowiązują ograniczenia w lokalizowaniu budynków od granicy konturu lasu. Właściciel działki ew. 337/2 wnosi o skorygowanie ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Mazowiecki i przeniesienie granicy lasu o wymagane zdaniem Składającego uwagę, 4 m, a najlepiej 6 m. Należy przesunąć granicę lasu w celu usunięcia zagrożenia pożarowego. Przepisy dotyczące bezpieczeństwa przeciwpożarowego ustalił minister. To las stwarza zagrożenie dla budynków Składającego uwagę i jedynie przesunięcie granicy lasu pozwoli usunąć zagrożenie.					+		+
		ad.1. Uwagi nie uwzględnia się. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zachowuje się las na działkach ew. nr 353, 354, 355 i 356. Nie ma możliwości przesunięcia lasu, który istnieje. Działka ew. 337/2 znajduje się w sąsiedztwie terenu lasu. Dlatego oznaczono na rysunku planu granicę „Strefy ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy konturu lasu”. Plan miejscowy nie może naruszać przepisów odrębnych (wymóg art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustawy o „p.z.p.”). Brak							

		takiego ustalenia powodowałby naruszenie przepisu odrębnego - Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2020 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.). Ustalenie „Strefy” jest wypełnieniem warunków art.15 ust. 2 pkt 9 ustawy o p.z.p, a obligatoryjnym ustaleniem planu jest określenie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia, w ich użytkowaniu w tym z zakazem zabudowy dla nowych budynków (art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy o p.z.p.). W studium ani w planie nie ma możliwości przesunięcia granicy lasu, bez przeprowadzenia zmiany studium oraz uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne w procedurze sporządzania planu. Jak wynika z przepisów ustawy o „p.z.p” sporządzający plan „burmistrz, wójt, prezydent” nie ma możliwości dowolnego, naruszającego przepisy odrębne, definiowania legalnych pojęć – nie może ich modyfikować. W projekcie planu, w § 9 pkt 3 lit. a oraz pkt 6 lit. a ustalono odniesienie do przepisów odrębnych, które szczegółowo regulują postępowanie w procesie lokalizacji obiektów położonych w „strefie” od granicy terenu lasu ustalonej w planie. Ograniczenia takie powinny być wskazane zarówno w części tekstowej jak i graficznej planu. Brak takich ustaleń skutkowałby naruszeniem zasad sporządzania planu miejscowego. Ustawodawca dopuszcza możliwość sytuowania budynków w odległości mniejszej niż 12 m od granicy lasu po spełnieniu warunków określonych w przepisach Rozporządzenia. Zagrożenie przeciwpożarowe dla istniejącej zabudowy usuwa się poprzez stosowanie „elementów nierozprzestrzających ognia”, a także poprzez stosowanie materiałów posiadających odpowiednią klasę odporności ogniowej.				
--	--	--	--	--	--	--

** Wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (tj. Dz.U. z 2019 r. poz. 1781) oraz art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej (tj. Dz.U. z 2019 r. poz. 1429).*

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr 451/2021
Rady Miejskiej w
Grodzisku Mazowieckim
z dnia 27 stycznia 2021 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 wsi Odrano Wola w rejonie ul. Akwarelowej - Pastelowej w Gminie Grodzisk Mazowiecki.

Na podstawie art. 20 ust. 1 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293 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 wsi Odrano Wola w rejonie ul. Akwarelowej – Pastelowej w Gminie Grodzisk Mazowiecki”.

§ 1.

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 2020 r., poz. 713 z późn. zm.) stanowią zadania własne gminy.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Odrano Wola w rejonie ul. Akwarelowej – Pastelowej w Gminie Grodzisk Mazowiecki, obejmują:
 - 1) traktowane jako zadania wspólne inwestycje na wyznaczonych w planie terenach, w tym prowadzenie robót budowlanych obejmujących rozbudowę infrastruktury technicznej;
 - 2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w lub poza liniami rozgraniczającymi (granicami pasa drogowego) drogi publicznej 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 organizacje ruchu drogowego;
 - 2) wodociągi i zaopatrzenie w wodę;
 - 3) kanalizacje, 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 w części 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 część drogi KD-D, w tym realizacja sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i oświetlenia w tej drodze.

§ 3.

Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi, 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 postępowaniem 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 2020 r., poz. 1219, 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 2020 r., poz. 833 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 2019 r., poz. 869 z późn. zm.) przy czym;

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miejskiej;
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy uchwała 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 2020 r., poz. 833 z późn. zm.).

Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr 451/2021
Rady Miejskiej w Grodzisku
Mazowieckim
z dnia 27 stycznia 2021 r.

http://pobierz.grodzisk.pl/www/plan2/gml/93_GML_Odrano_Wola_Akwarelowa_Pastelowa.xml

Dane przestrzenne tworzone dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Odrano Wola w rejonie ul. Akwarelowej – Pastelowej w Gminie Grodzisk Mazowiecki

W związku z art. 67a, 67c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293, z późn. zm.) dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Odrano Wola w rejonie ul. Akwarelowej – Pastelowej w Gminie Grodzisk Mazowiecki to zbiór uwzględniający zakres informacyjny, strukturę, format i rozdzielczość przestrzenną danych gromadzonych w zbiorach oraz zakres informacyjny i strukturę metadanych infrastruktury informacji przestrzennej w zakresie zagospodarowania przestrzennego.