

WYPIS Z PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

W związku z wystąpieniem **Wydziału Pozyskiwania Zewnętrznych Środków Finansowych** z dnia 2015.03.19 Informuję :
na podstawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego terenów w mieście Grodzisk Mazowiecki JEDNOSTKA A - zatwierdzonego **Uchwałą Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowiecki Nr 310/2008 z dnia 25.06.2008** i opublikowanego w Dz.Urz. Województwa Mazowieckiego Nr 181 poz. 6472 z dnia 23.10.2008 r
- **Uchwała nr 335/2008 z dnia 24.09.2008** i opublikowanego w Dz.Urz. Nr 196 poz. 7175 z dnia 18.11.2008 r

Działka nr ew. 4/3 Obr. 29 w Grodzisku Mazowieckim stanowi teren strefy oznaczonej na rysunku planu symbolem A-61ZP.

Działki nr ew. 72/1, 72/2, 74 Obr. 29 w Grodzisku Mazowieckim stanowią teren strefy oznaczonej na rysunku planu symbolem A-58UA

§ 5.

1. W planie stosuje się definicje pojęć, określonych w obowiązujących przepisach odrębnych
2. Ilekroć w planie używa się określić:
 - a) „**teren**”- należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i sposobie użytkowania lub określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony liniami rozgraniczającymi, oznaczony odpowiednim symbolem literowym i numerem;
 - b) „**przeznaczenie terenu**”- należy przez to rozumieć określony dla danego terenu podstawowy sposób jego użytkowania;
 - c) „**przeznaczenie podstawowe**”- należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, który został ustalony planem jako jedyny lub przeważający na wyznaczonym terenie, na rzecz którego należy rozstrzygać wszelkie ewentualne konflikty przestrzenne, przy zachowaniu zgodności z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
 - d) „**przeznaczenie uzupełniające**”- należy przez to rozumieć przeznaczenie wprowadzone lub istniejące jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;
 - e) „**uciążliwość**”- należy przez to rozumieć zjawiska o negatywnym wpływie na warunki życia mieszkańców, stan środowiska przyrodniczego, w tym m.in.: zanieczyszczenia powietrza, wód i gleby, hałas, wibracje, promieniowanie niejonizujące i inne w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - f) „**usługi**” – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
 - g) „**usługi nieuciążliwe**”- należy przez to rozumieć usługi, których strefa uciążliwości mieści się w granicach działki, do której prowadzący usługi posiada tytuł prawny, które spełniają wymagania sanitarne właściwe dla podstawowego przeznaczenia terenu, nie wykazują uciążliwości dla środowiska, nie są przedsięwzięciami mogącymi znacząco

oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z wyjątkiem inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponad lokalnych systemów inżynierskich;

- h) **„uciążliwe oddziaływanie na środowisko”** – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne takie jak; hałas, wibracje, składowanie odpadów, emisję pyłów i gazów zanieczyszczających powietrze oraz odory, których występowanie utrudnia życie lub powoduje zagrożenie zdrowia ludzi oraz uszkodzenie lub zniszczenie środowiska;
- i) **„usługi towarzyszące podstawowemu przeznaczeniu terenu”** – należy przez to rozumieć usługi z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, a które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi: usługi handlu detalicznego, działalności biurowej, oświaty, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, drobnych usług rzemieślniczych takich jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku itp.;
- j) **„linia rozgraniczająca”**- należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- k) **„nieprzekraczalna linia zabudowy”**- należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć żadna z części budowanego lub rozbudowywanego obiektu, Poza tę linię mogą wystawać niekubaturowe elementy budynków takie jak: gzymsy, okapy, balkony, zadaszenia nad drzwiami, pod warunkiem, że są nadwieszane wspornikowo na nie więcej niż 1m;
- l) **„obowiązująca linia zabudowy”**- należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu dla danego terenu, wyznaczającą położenie płaszczyzny ściany zewnętrznej budynku dla co najmniej 70% jej powierzchni, będącą linią nieprzekraczalną dla pozostałej jej części. Poza tę linię mogą wystawać niekubaturowe elementy budynków takie jak: gzymsy, okapy, balkony, zadaszenia nad drzwiami, pod warunkiem, że są nadwieszane wspornikowo na nie więcej niż 1m;
- m) **„powierzchnia zabudowana”** - należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy wraz ze wszystkimi powierzchniami utwardzonymi w obrębie działki budowlanej;
- n) **„powierzchnia zabudowy”** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni budynków liczoną jako rzut równoległy na płaszczyznę terenu
- o) **„zabudowa”**- należy przez to rozumieć budynki lub zespoły budynków oraz inne obiekty kubaturowe;
- p) **„zabudowa pierzejowa”** – należy przez to rozumieć budynki lub zespoły budynków, których stykające się elewacje frontowe tworzą ściany placów, ulic itp.
- q) **„wysokość zabudowy”** - należy przez to rozumieć wysokość, liczoną od średniego poziomu terenu w obrysie budynku do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu;
- r) **„elewacja frontowa”** – należy przez to rozumieć rzut równoległy bryły budynku na płaszczyznę równoległą do granicy z drogą, placem lub inną przestrzenią dostępną dla osób trzecich.
- s) **„wysokość ściany elewacji frontowej”** – należy przez to rozumieć wysokość ściany budynku w tej elewacji liczoną od średniego poziomu terenu w obrysie budynku do górnej krawędzi gzymsu, attyki lub dolnej krawędzi połaci dachowej, nie wlicza się w nie zbieżnych zwieńczeń ścian szczytowych oraz ścian lukarn, facjatek, tympanonów i innych tym podobnych elementów budynków, jeśli ich szerokość jest mniejsza niż 20% szerokości elewacji.

- t) „**dominanta**” – należy przez to rozumieć element architektoniczny stanowiący najwyższy punkt w otaczającej zabudowie miasta, powstały przez miejscowe podwyższenie zabudowy i jej charakterystyczne ukształtowanie w oparciu o warunki i parametry określone w planie;
- u) „**reklamy i inne obiekty i elementy informacyjne**” - należy przez to rozumieć wszelkie znaki, napisy i wyobrażenia pozwalające powiązać ich znaczenia z określoną firmą, przedsiębiorstwem lub inną formą prowadzonej działalności gospodarczej jak również produktami, wyrobami i usługami;

§ 16.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **A-23UA, A-28UA, A-55UA, A-58UA, A-60UA, A-86UA**, ustala się:

1. **przeznaczenie terenu:**

- a) przeznaczenie podstawowe:
zabudowa usług administracji,
- b) przeznaczenie uzupełniające:
usługi kultury, oświaty i inne, miejsca parkingowe, obiekty małej architektury, zieleni urządzonej, sieci infrastruktury technicznej;

2. **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- a) ustala się zasadę wprowadzania nowej zabudowy usług administracji w formie budynków wolno stojących;
- b) dopuszcza się kontynuowanie zabudowy pierzejowej wzdłuż ulic;
- c) dopuszcza się zachowanie, z prawem nadbudowy, istniejących budynków zlokalizowanych poza liniami zabudowy; w przypadku wymiany zabudowy, nakazuje się dostosowanie lokalizacji budynku do wyznaczonych linii zabudowy

3. **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- a) nakazuje się utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej działek budowlanych, co najmniej 10% powierzchni działki,
- b) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza granicami terenu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny
- c) nakazuje się porządkowanie gospodarki cieplnej przy pracach modernizacyjnych oraz dla nowych obiektów.
Należy wprowadzać urządzenia spełniające aktualnie obowiązujące normy w zakresie emisji zanieczyszczeń i ochrony środowiska, preferowane są technologie oparte o energię pochodzącą ze źródeł i paliw odnawialnych;
- d) przyjmuje się kwalifikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska,
- e) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z wyjątkiem inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynierskich;
- f) nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych
- g) zakazuje się przeprowadzania procesów recyklingu i biodegradacji odpadów, ścieków i tym podobnych, na terenie objętym niniejszymi ustaleniami

4. **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

- a) wskazuje się określoną na rysunku planu strefę „A” ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego centrum miasta, w której nakazuje się utrzymanie:
 - utrzymanie podstawowego układu ulic,
 - historycznych linii zabudowy,
 - wielkości działek i zasad ich parcelacji,
 - skali, gabarytów, intensywności zabudowy i jej historycznego ukształtowania
 - oraz usytuowania wjazdów na działki
- b) wskazuje się określoną na rysunku planu strefę „B” ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta, w której nakazuje się utrzymanie:
 - utrzymanie podstawowego układu ulic,
 - historycznych linii zabudowy, skali, gabarytów, intensywności zabudowy i jej historycznego ukształtowania

- c) wprowadza się nakaz uzgodnienia wszelkich prac budowlanych prowadzonych w obrębie budynku wpisanego do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
 - d) wprowadza się następujące zasady postępowania wobec budynków i budowli wskazanych w planie i wpisanych do Ewidencji Zabytków:
 - nakaz utrzymywania obiektów w dobrym stanie technicznym
 - zakaz rozbiórki
 - nakaz ochrony zachowanych elementów dekoracji architektonicznej oraz odtworzenia ubytków w oparciu o zachowane fragmenty oraz dokumentację pod czas podejmowanych prac budowlanych
 - nakaz zachowania wymiarów i proporcji otworów okiennych i drzwiowych, stolarki otworowej oraz elementów ślusarskich i kowalskich wystroju
 - zakaz nadbudowy i przebudowy formy zewnętrznej obiektów
 - dopuszcza się rozbudowę budynków i budowli chronionych z jednoczesnym zachowaniem odrębności obiektów zabytkowych w wyrazie estetycznym całości kompozycji
 - f) budynki i budowle chronione mogą stanowić funkcjonalną całość wraz z współczesnymi uzupełnieniami
- 5. wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
nie określa się, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;
- 6. parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
- a) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej jeżeli:
 - na działce sąsiedniej-zabudowa usytuowana jest odpowiednio w granicy działek,
 - b) dopuszcza się zachowanie, z prawem nadbudowy, istniejących budynków zlokalizowanych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy; w przypadku wymiany zabudowy, powstaje konieczność dostosowania lokalizacji budynku do wyznaczonych linii zabudowy;
 - c) ustala się ograniczenie powierzchni zabudowy budynków do 50% powierzchni działki budowlanej
 - d) ustala się ograniczenie powierzchni zabudowanej do 90% powierzchni działki budowlanej,
 - e) dopuszcza się stosowanie dachów spadzistych, o nachyleniu płaszczyzn połaci w zakresie do 45°
 - dopuszcza się stosowanie innych niestandardowych rozwiązań, takich jak kopuły, powierzchnie sferyczne i nierozwijalne;
 - f) dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków rozbudowywanych i budowanych
 - g) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na nie więcej niż cztery kondygnacje nadziemne, w tym licząc kondygnacje zrealizowane w bryle dachu
 - nie więcej niż 15m do najwyższego punktu dachu;
 - h) ustala się wysokość ściany elewacji na nie więcej niż 15m;
 - i) nakazuje się:
 - utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy: kolory elewacji w barwach pastelowych; w szczególności, wyklucza się stosowanie ostrych, rażących odcieni kolorów: różowego, fioletu, czerwieni, niebieskiego, zielonego;
 - utrzymanie kolorystyki połaci dachowych w barwach od brązu poprzez czerwień do szarości, z wykluczeniem kolorów: różowego, fioletu, niebieskiego oraz innych w ostrych rażących odcieniach;
 - j) dopuszcza się umieszczanie obiektów i elementów informacyjnych pod warunkiem:
 - lokalizowania elementów informacyjnych pomiędzy wejściami do obiektu a sąsiednimi otworami okiennymi, pod warunkiem, że stanowić będą ujednolicone rozwiązanie estetyczne i techniczne
 - k) dopuszcza się grodzenie działek z zachowaniem następujących warunków:
 - ogrodzenia działek: od strony dróg i placów, lokowane licem zewnętrznym w liniach rozgraniczających tych dróg; w granicy działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych;
 - o wysokości nie większej niż 1,8m nad poziom terenu, z zachowaniem prześwitów stanowiących co najmniej 50% ich powierzchni, z cokołem pełnym o wysokości nie przekraczającej 0,6m nad poziom terenu,
 - dopuszczenie miejscowego wycofania ogrodzeń w głąb działek,
 - zachowanie odpowiednich narożnych ściąg linii ogrodzeń,
 - zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych i z prefabrykatów betonowych;

- l) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych dla pojazdów użytkowników w obrębie posesji;
 - m) ustala się obsługę komunikacyjną bezpośrednio z przyległych dróg publicznych lub za pośrednictwem niepublicznych dróg wewnętrznych. Dostępność za pośrednictwem niepublicznej drogi wewnętrznej wymaga wykazania w stosownych dokumentach własnościowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami;
- 6. szczegółowe zasady i warunki łączenia i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:**
- a) ustala się, że na terenie nie wprowadza się zasad podziałów na nowe działki, obowiązują przepisy odrębne;
 - b) dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określone planem wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej lub jako poszerzenia dróg,
 - c) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
- 8. obowiązuje wysokość opłaty od wzrostu wartości gruntu w wysokości : 0 %.**

§ 28.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **A-29ZP, A-31ZP, A-33ZP, A-61ZP, A-63ZP, A-65ZP, A-98ZP, A-108ZP, A-110ZP, A-114ZP, A-121ZP, A-167ZP**, ustala się:

1. przeznaczenie terenu

zielen parkowa

2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) teren podlega zagospodarowaniu zespołami roślinności niskiej i wysokiej,
- b) na terenach ZP mogą być tworzone ciągi komunikacyjne o nawierzchniach różnego typu, w tym utwardzone i nieprzepuszczalne, przystosowane do ruchu pieszych, ruchu rowerowego, uprawiania sportów, aktywnego wypoczynku itp.
- c) dopuszcza się zastosowanie nawierzchni utwardzonych o zwiększonej nośności na ciągach służących do prac pielęgnacyjnych i innych związanych z bieżącą eksploatacją i utrzymaniem terenu;
- d) dopuszcza się prowadzenie wszelkich prac związanych z budową i utrzymaniem niezbędnej infrastruktury technicznej: sieci wodociągowej, oświetlenia terenu itp.
- e) dopuszcza się wznoszenie niewielkich budynków o charakterze pawilonów parkowych mieszczących funkcje usług publicznych z zakresu kultury, oświaty i podobnych;
- f) dopuszcza się lokalizowanie punktów usług gastronomicznych o powierzchni użytkowej do 100m² jako uzupełniających do wyżej wymienionych usług publicznych w jednym budynku;
- g) dopuszcza się lokalizowanie budowli i urządzeń służących do rekreacji, wypoczynku i uprawiania sportów, w tym, wydzielania i wyposażania placów zabaw dla dzieci;
- h) dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury, rzeźb, pomników, urządzeń infrastruktury służących realizacji przeznaczenia terenu;

3. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) nakazuje się utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej co najmniej 80% powierzchni działki lub terenu objętego inwestycją,
- b) nakazuje się ochronę wskazanych na rysunku planu zadrzewień pojedynczych drzew i szpalerów drzew;
- c) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza granicami terenu, do którego prowadzący działalność, posiada tytuł prawny;
- d) nakazuje się porządkowanie gospodarki cieplnej przy pracach modernizacyjnych oraz dla nowych obiektów. Należy wprowadzać urządzenia spełniające aktualnie obowiązujące normy w zakresie emisji zanieczyszczeń i ochrony środowiska, preferowane są technologie oparte o energię pochodzącą ze źródeł i paliw odnawialnych;
- e) dopuszcza się stosowanie kominków opalanych drewnem, jedynie jako dodatkowe źródło ogrzewania obiektów,
- f) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z wyjątkiem inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponad lokalnych systemów inżynierskich;
- g) oznacza się drzewa pomniki przyrody (cztery dęby szypułkowe i jeden cyprysik błotny) stanowiące przedmiot ochrony wojewódzkiego konserwatora przyrody (nr ewidencji 1032/39) i przyjmuje nakazy, zakazy, dopuszczenia lub ograniczenia, o których mowa w przepisach odrębnych, w 15 m strefie ochronnej wokół drzew , liczonej od zewnętrznej ich

krawędzi, zabezpieczającej pomniki przed zagrożeniami (dotyczy działki ew. nr 35/2 obr.25 na terenie strefy A 29 ZP)

4. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- a) wskazuje się określoną na rysunku planu strefę „B” ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta, realizowaną poprzez:
 - utrzymanie podstawowego układu ulic;
 - historycznych linii zabudowy, skali, gabarytów, intensywności zabudowy i jej historycznego ukształtowania;

5. wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- a) dopuszcza się lokalizowanie wolnostojących obiektów reklamowych i tablic informacyjnych o wysokości do 1,5m związanych z zakresem działalności usług publicznych zlokalizowanych na danym terenie;
- b) dopuszcza się lokalizowanie szyldów i napisów informujących o prowadzonej działalności z zakresu usług gastronomicznych, na ścianie elewacji frontowej pawilonów parkowych, powierzchnia szyldu, napisu itp. elementu reklamowego nie może przekroczyć 1m²

6. parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) obowiązuje zagospodarowanie zespołami zieleni niskiej i zieleni wysokiej,
- b) dopuszcza się wznoszenie pawilonów parkowych o przeznaczeniu i funkcji określonej wyżej, spełniających niżej wymienione parametry i wskaźniki:
 - wysokość zabudowy:
nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna; dopuszcza się możliwość realizacji drugiej kondygnacji w bryle dachu: do 10m
 - wysokość ściany elewacji frontowej: do 5m
 - współczynnik powierzchni zabudowy budynków:
nie więcej niż 5% powierzchni działki lub terenu objętego inwestycją
- c) obsługa komunikacyjna od przyległych ulic publicznych i wewnętrznych

7. szczegółowe zasady i warunki łączenia i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- a) obowiązuje zakaz podziału,
- b) teren jest przewidziany do realizacji zadań celu publicznego

8. obowiązuje wysokość stawki procentowej od wzrostu wartości gruntu: 0 %.

Urządzenia i sieci infrastruktury technicznej

§ 43.

1. W zakresie zasad modernizacji , rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w obszarze objętym planem ustala się:

- 1) dopuszczenie rozbudowy i przebudowy istniejących oraz budowy nowych sieci infrastruktury technicznej, przy czym nie ogranicza się możliwości modernizacji i rozbudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej w celu dostosowania ich do rozwiązań lokalizacyjnych lub technicznych przyjętych przez gestorów infrastruktury w celu obsługi infrastrukturalnej terenów zgodnie z ich przeznaczeniem i parametrami zabudowy ustalonymi planem oraz terenów położonych poza granicami obszaru objętego niniejszą uchwałą;
- 2) nakazuje się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na cele publiczne, w szczególności przez tereny dróg publicznych oraz przez tereny dróg wewnętrznych, na warunkach uzgodnionych z zarządcą (właścicielem) drogi;
- 3) nakazuje się rezerwowania pasów terenu dla urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających tereny dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych stanowiących dostęp do działek budowlanych;
- 4) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele w przypadku braku możliwości prowadzenia jak w pkt. 2 i po uzyskaniu zgody właściciela terenu.

2. Ustala się nakaz modernizacji i rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury w obszarze objętym planem:

- 1) jako inwestycji celu publicznego dla sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, których budowa i eksploatacja należy do zadań własnych gminy;
 - 2) jako inwestycji realizowanych przez zarządców sieci: energetycznych, gazowych i telekomunikacyjnych na zasadach ekonomicznej opłacalności wymienionych przedsięwzięć.
3. Dopuszcza się wydzielania nowych działek, niezbędnych dla realizacji inwestycji, służących budowie nowych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej o powierzchni niezbędnej do ich budowy zgodnie z przepisami prawa budowlanego oraz innymi przepisami odrębnymi w zakresie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
4. Przebieg istniejących i planowanych sieci infrastruktury technicznej określa się jako:
- 1) wiążący dla przebiegów odcinków istniejących;
 - 2) orientacyjny pod względem przebiegu i usytuowania w obrębie pasa infrastruktury dla przebiegów odcinków planowanych.

§ 44.

W odniesieniu do zasad dotyczących zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) dla sieci istniejących ustala się:
 - a) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych,
 - b) dopuszczenie zmian przebiegu sieci w ramach opracowania projektów budowlanych,
 - c) nakaz zaopatrzenia w wodę obszaru objętego planem planu za pośrednictwem sieci powiązanych z gminnym systemem wodociągowym;
- 2) dla sieci planowanych ustala się:
 - a) nakaz zaopatrzenia w wodę obszaru objętego planem za pośrednictwem sieci powiązanych z gminnym systemem wodociągowym,
 - b) nakaz budowy nowych sieci w korytarzach infrastruktury w obrębie linii rozgraniczających drogi oraz na terenach przyległych za zgodą władającego,
 - c) dopuszczenie zmian przebiegu sieci w ramach opracowania projektów budowlanych;
- 3) na terenach nieuzbrojonych w sieci wodociągowe ustala się:
 - a) nakaz zachowania istniejących studni jako zapasowych ujęć wody w sytuacjach nadzwyczajnych,
 - b) Nakaz obowiązkowego przyłączenia się do sieci wodociągowych w momencie ich wybudowania.

§ 45.

W odniesieniu do zasad dotyczących gospodarki ściekowej ustala się:

- 1) dla kanalizacji sanitarnej, ustala się:
 - a) nakaz docelowego podłączenia do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej oraz posiadania przyłącza kanalizacyjnego umożliwiającego odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji, sposobu zagospodarowania i zabudowy działki dla wszystkich budynków oraz działek budowlanych; ścieki będą odprowadzane do oczyszczalni ścieków, poza obszarem planu,
 - b) nakaz budowy nowych sieci kanalizacji w korytarzach infrastruktury w obrębie linii rozgraniczających drogi,

- c) dopuszczenie nowych sieci kanalizacji na terenach przyległych za zgodą władającego,
 - d) dopuszczenie ustalenia przebiegu sieci w ramach opracowania projektów budowlanych,
 - e) dopuszczenie odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych i wywóz do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków do czasu wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej,
 - f) nakaz likwidacji zbiorników po realizacji sieci kanalizacyjnej;
- 2) dla odprowadzenia wód opadowych, ustala się:
- a) nakaz odprowadzania wód opadowych z terenów dróg publicznych, parkingów o trwałej nawierzchni, terenów usług docelowo do gminnej sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) dopuszczenie odprowadzenia wód opadowych z terenów pozostałych dróg oraz działek budowlanych do gruntu w granicach działki,
 - c) nakaz budowy sieci magistralnych w korytarzach infrastruktury, położonych w obrębie linii rozgraniczających dróg,
 - d) dopuszczenie budowy nowych sieci magistralnych na terenach przyległych za zgodą właściciela,
 - e) dopuszczenie ustalenia przebiegu sieci w ramach opracowania projektów budowlanych,
 - f) dopuszczenie odprowadzenia wód opadowych z obszaru objętego ustaleniami planu do gruntu oraz cieków wodnych wyłącznie za zgodą władającego oraz po wstępnym podczyszczeniu za pośrednictwem piaskowników i separatorów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 46.

Dla sieci energetycznych: średniego i niskiego napięcia SN i NN ustala się:

- 1) dla sieci istniejących, ustala się :
 - a) nakaz zasilania stacji transformatorowych za pośrednictwem linii średniego napięcia połączonych z obiektami Głównego Punktu Zasilania,
 - b) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych,
 - c) dopuszczenie stosowania linii kablowych oraz stacji transformatorowych SN/NN w wykonaniu wewnętrznym w uzasadnionych ekonomicznie przypadkach,
 - d) dopuszczenie zmian przebiegu sieci w ramach opracowania projektów budowlanych, na koszt inwestora po uzgodnieniu z zarządcą sieci;
- 2) dla sieci planowanych, ustala się:
 - a) nakaz zapewnienia zasilania stacji transformatorowych za pośrednictwem linii średniego napięcia połączonych z obiektami w/w Głównego Punktu Zasilania,
 - b) nakaz budowy nowych sieci w korytarzach infrastruktury w obrębie linii rozgraniczających drogi oraz na terenach przyległych za zgodą władającego,
 - c) nakaz przebudowy urządzeń elektroenergetycznych w sytuacjach powstałych na skutek wystąpienia kolizji zamierzeń inwestycyjnych z istniejącymi urządzeniami w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
 - d) nakaz rezerwacji terenu dla lokalizacji linii, stacji, przyłączy oraz innych elementów infrastruktury elektroenergetycznej niezbędnych dla zaopatrzenia planowanych obiektów w energię elektryczną oraz oświetlenia terenów wokół tych obiektów,
 - e) dopuszczenie budowy nowych sieci na terenach przyległych za zgodą władającego,

- f) dopuszczenie zmian przebiegu sieci w ramach opracowania projektów budowlanych, na koszt inwestora po uzgodnieniu z zarządcą sieci,
- g) dopuszczenie budowy nowych stacji transformatorowych oraz linii średniego i niskiego napięcia w przypadku zmiany zapotrzebowania na energię elektryczną w obszarze planu;
- 3) w odniesieniu do zasad dotyczących potrzeb lokalizacyjnych nowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV ustala się:
 - a) nakaz zapewnienia bezpośredniego dostępu od drogi publicznej,
 - b) dopuszczenie możliwości realizacji na całym obszarze objętym planem w miejscach nie kolidujących z ustaleniami szczegółowymi oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 47.

Dla rozdzielczej sieci gazowej warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe zgodnie z przepisem odrębnym:

- 1) dla istniejących sieci gazowych, przyjmuje się (odległości podstawowe):
 - a) nakaz zasilania sieci za pośrednictwem sieci gazowych zasilanych przez stację redukcyjną I stopnia;
 - b) nakaz budowy nowych szafek gazowych w miejscu uzgodnionym z zarządcą sieci,
 - c) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych,
 - d) dopuszczenie budowy ogrodzeń w odległości nie mniejszej niż 0.5m od gazociągu,
 - e) dopuszczenie zmian przebiegu sieci w ramach opracowania projektów budowlanych, na koszt inwestora po uzgodnieniu z zarządcą sieci;
- 2) dla planowanych sieci gazowych, przyjmuje się (strefy kontrolowane):
 - a) nakaz budowy nowych elementów rozdzielczej sieci gazowej w korytarzach infrastruktury w obrębie linii rozgraniczających drogi oraz na terenach przyległych za zgodą władającego,
 - b) nakaz budowy szafek gazowych w miejscu uzgodnionym z zarządcą sieci,
 - c) dopuszczenie budowy ogrodzeń w odległości nie mniejszej niż 0.5m od gazociągu.

§ 48.

Dla zaopatrzenia w ciepło ustala się stosowanie jako preferowanych czynników grzewczych:

- 1) adaptację istniejącej miejskiej sieci centralnego ogrzewania;
- 2) dopuszcza się modernizację i rozbudowę;
- 3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych źródeł ogrzewania zgodnie z zapisami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

§ 49.

Dla sieci telekomunikacyjnych ustala się:

- 1) dla sieci istniejących ustala się:
 - a) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych w obrębie sieci i urządzeń telekomunikacyjnych,
 - b) dopuszczenie zmian przebiegu sieci w ramach opracowania projektów budowlanych, na koszt inwestora po uzgodnieniu z zarządcą sieci;
- 2) dla sieci planowanych, ustala się :

- a) nakaz budowy nowych sieci w korytarzach infrastruktury w obrębie linii rozgraniczających drogi oraz na terenach przyległych za zgodą władającego,
- b) dopuszczenie budowy nowych sieci na terenach przyległych za zgodą władającego.

U C H W A Ł A nr 335 / 2008
Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim
z dnia 24 września 2008 roku

w sprawie zmian w uchwale nr .310/2008 Rady Miejskiej z dnia 25czerwca 2008roku o uchwaleniu miejscowego plan zagospodarowania przestrzennego miasta Grodzisk Mazowiecki .

Na podstawie art. 20 w związku z art. 15 ust. 1 i 2 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym / Dz. U. nr 80 poz. 717 ze zm./ oraz art. 13 pkt. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2000 roku o ogłaszaniu aktów normatywnych i innych aktów prawnych / t.j. z 2007 roku Dz. U. nr 68 poz. 449/ , w celu zapewnienia wewnętrznej spójności w treści i załącznikach uchwały nr Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim o uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego , Rada Miejska uchwala co następuje :

& 1

W uchwale nr 310/2008 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 25 czerwca 2008r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w mieście Grodzisk Mazowiecki jednostka „A”; wprowadza się następujące zmiany:

1/ w treści uchwały w & 3 ust. 2 należy wykreślić pkt. 4, pkt. 6 i pkt. 7.

– powyższa zmiana stanowi sprostowanie błędu pisarskiego polegającego na podaniu ustaleń nie występujących w rysunku planu i powtórnym powtórzeniu tej samej treści.

2/ po słowach: „żadna z” dodaje się słowa: „widocznych nad poziomem terenu”

Niniejszym, & 5 ust. 2 lit. k) otrzymuje brzmienie:

„nieprzekraczalna linia zabudowy”- należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć żadna z *widocznych nad poziomem terenu* części budowanego lub rozbudowywanego obiektu, Poza tę linię mogą wystawać niekubaturowe elementy budynków takie jak: gzymsy, okapy, balkony, zadaszenia nad drzwiami, pod warunkiem, że są nadwieszane wspornikowo na nie więcej niż 1m;

- powyższa zmiana stanowi sprostowanie błędu pisarskiego polegającego na zagubieniu w trakcie redakcji tekstu, sformułowania ograniczającego zastosowanie przepisu tylko do części nadziemnej budynku.

3/ w treści uchwały w & 5 ust. 2 lit. l) po słowach: „wyznaczającą położenie” dodaje się słowo: „nadziemnej”

Niniejszym, & 5 ust. 2 lit. l) otrzymuje brzmienie:

„obowiązująca linia zabudowy”- należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu dla danego terenu, wyznaczającą położenie *nadziemnej* płaszczyzny ściany zewnętrznej budynku dla co najmniej 70% jej powierzchni, będącą linią nieprzekraczalną dla pozostałej jej części. Poza tę linię mogą wystawać niekubaturowe elementy budynków takie jak: gzymsy, okapy, balkony, zadaszenia nad drzwiami, pod warunkiem, że są nadwieszane wspornikowo na nie więcej niż 1m;

– powyższa zmiana stanowi sprostowanie błędu pisarskiego polegającego na zagubieniu w trakcie redakcji tekstu, sformułowania ograniczającego zastosowanie przepisu tylko do części nadziemnej budynku.

4/ w treści uchwały w & 8 ust.6 lit f) należy wykreślić poniższe słowo „symetrycznych w przekroju poprzecznym dwuspadowych lub wielospadowych”

– powyższa zmiana stanowi sprostowanie błędu pisarskiego powstałego na etapie wprowadzania zmian wynikających z uwzględnienia uwag przez Burmistrza.

5/ w treści uchwały w & 10 ust.3 lit a) w miejsce dotychczasowego, otrzymuje brzmienie: „ustala się współczynnik minimalnego udziału powierzchni odniesieniu do działek budowlanych na 0%;

– powyższa zmiana stanowi sprostowanie błędu pisarskiego polegającego na wprowadzeniu niewłaściwego związku frazeologicznego.

6/ w treści uchwały w & 10 ust.6 lit e) należy wykreślić poniższe słowo „symetrycznych w przekroju poprzecznym dwuspadowych lub wielospadowych”

– powyższa zmiana stanowi sprostowanie błędu pisarskiego powstałego na etapie wprowadzania zmian wynikających z uwzględnienia uwagi przez Burmistrza.

7/ w treści uchwały & 11, w miejsce dotychczasowego, otrzymuje brzmienie:

& 11

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **A-3MM** ustala się:

1. przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe:

zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna,

b) przeznaczenie uzupełniające:

usługi nieuciążliwe, obiekty małej architektury, zieleń urządzone, sieci infrastruktury technicznej;

2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) ustala się zasadę wprowadzania nowej zabudowy w formie zabudowy pierzejowej, dopuszcza się wznoszenie budynków wolno stojących w sytuacji, gdy wymiary działki i charakter otoczenia na to pozwalają;

b) dopuszcza się wznoszenie budynków gospodarczych i garaży;

c) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej jeżeli na działce sąsiedniej zabudowa usytuowana jest odpowiednio w granicy działek;

d) dla zabudowy lokalizowanej ścianą w granicy z działką sąsiednią, obowiązuje zasada:

jeżeli zabudowa na działce bezpośrednio sąsiadującej przekracza wysokość dwóch kondygnacji, to realizowana wysokość ściany elewacji frontowej nie może być większa niż wysokość ściany elewacji frontowej zabudowy, zlokalizowanej

- na jednej z działek bezpośrednio sąsiadujących w zabudowie pierzejowej szczególnie dotyczy to strefy styku elewacji; punktem odniesienia może być tylko zabudowa wzniesiona zgodnie z prawem;
- e) dopuszcza się dowolne kształtowanie elewacji niewidocznych z ulic, placów itp. Przestrzeni publicznych pod warunkiem, że wysokość budynku nie zostanie przekroczona;
 - f) dopuszcza się zachowanie, z prawem nadbudowy, istniejących budynków zlokalizowanych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy; w przypadku wymiany zabudowy, powstaje konieczność dostosowania lokalizacji budynku do wyznaczonych linii zabudowy;
 - g) dopuszcza się możliwość rozbudowy, nadbudowy, modernizacji istniejących obiektów do parametrów zgodnych z planem przy zachowaniu warunków określonych przepisami prawa budowlanego;
- 3. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
- a) ustala się współczynnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działek budowlanych na 0%;
 - b) zabrania się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza granicami terenu, do którego prowadzący działalność, posiada tytuł prawny
 - c) nakazuje się porządkowanie gospodarki cieplnej przy pracach modernizacyjnych oraz dla nowych obiektów.
Należy wprowadzać urządzenia spełniające obowiązujące normy w zakresie emisji zanieczyszczeń i ochrony środowiska, preferowane są technologie oparte o energię pochodzącą ze źródeł i paliw odnawialnych;
 - d) dopuszcza się stosowanie kominków opalanych drewnem, jedynie jako dodatkowe źródło ogrzewania obiektów,
 - e) przyjmuje się kwalifikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska,
 - f) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z wyjątkiem inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponad lokalnych systemów inżynierskich;
 - g) nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych;
 - h) nakazuje się wyznaczenie miejsc do tymczasowego gromadzenia i segregacji odpadów komunalnych w oddzielnych pojemnikach zgodnie z przepisami odrębnymi
 - i) dopuszcza się gromadzenie i segregację odpadów powstałych jedynie na obszarze działki lub nieruchomości;
 - j) zakazuje się przeprowadzania procesów recyklingu i biodegradacji odpadów, ścieków i tym podobnych, na terenie objętym niniejszymi ustaleniami;
- 4. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**
nie określa się, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;
- 5. wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
nie określa się, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;
- 6. parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
- a) dopuszcza się wprowadzanie powierzchni zabudowy budynków do 100% powierzchni działki budowlanej
 - b) dopuszcza się:

- wprowadzanie usług wbudowanych do budynków jednorodzinnych i zastępowanie funkcji mieszkalnej funkcjami usługowymi, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- wprowadzanie usługi handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż dopuszczona w przepisach odrębnych;
- c) nakazuje się stosowanie dachów spadzistych, o jednakowym nachyleniu połaci w zakresie do 45^0
- d) dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków ;
- e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych z dopuszczeniem realizacji trzeciej kondygnacji w bryle dachu
 - nie więcej niż 12m;
 - ustala się wysokość ściany elewacji na nie więcej niż 12m z zachowaniem możliwości zastosowania odstępstw wynikających z pkt.2. dla ścian elewacji frontowych w zabudowie pierzejowej;
- f) nakazuje się:
 - utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy: kolory elewacji w barwach pastelowych; w szczególności, wyklucza się stosowanie ostrych, rażących odcieni kolorów: różowego, fioletu, czerwieni, niebieskiego, zielonego;
 - utrzymanie kolorystyki połaci dachowych w barwach od brązu poprzez czerwień do szarości, z wykluczeniem kolorów: różowego, fioletu, niebieskiego oraz innych w ostrych rażących odcieniach;
- a) dopuszcza się umieszczanie reklam i innych obiektów i elementów informacyjnych pod warunkiem:
 - lokalizowania reklam znaków, jak i innych zapisów informacyjnych w formie fryzu reklamowego mieszczącego się w pasie powyżej nadproży okien pierwszej kondygnacji nadziemnej, nie wyżej niż gzyms na wysokości stropu nad pierwszą kondygnacją nadziemną, na płaszczyźnie ściany elewacji budynków;
 - dopuszcza się zastosowanie elementów nie przekraczających powierzchni $1m^2$ umocowanych prostopadle do płaszczyzny elewacji, o łącznej powierzchni nie przekraczającej $3m^2$ dla 1 budynku;
 - dopuszcza się stosowanie elementów reklamowych i informacyjnych umieszczonych pomiędzy głównym wejściem do obiektu a sąsiednimi otworami okiennymi, pod warunkiem, że stanowiąc będą ujednolicone rozwiązanie estetyczne i techniczne
- b) dopuszcza się grodzenie działek z zachowaniem następujących warunków:
 - ogrodzenia działek: od strony dróg i placów, lokowane licem zewnętrznym w liniach rozgraniczających tych dróg; licem zewnętrznym w granicach działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych;
 - o wysokości nie większej niż 1,8m nad poziom terenu, z zachowaniem prześwitów stanowiących co najmniej 50% ich powierzchni, z cokołem pełnym o wysokości nie przekraczającej 0,6m nad poziom terenu,
 - dopuszcza się wycofanie ogrodzeń w głąb działek
 - nakazuje się zachowanie odpowiednich narożnych ściąg linii ogrodzeń,
 - dopuszcza się stosowanie elementów betonowych do budowy ogrodzeń wyłącznie jako elementów słupów i podmurówek,
 - zabrania się stosowania ogrodzeń pełnych

- c) ustala się obsługę komunikacyjną bezpośrednio z przyległych dróg publicznych lub za pośrednictwem niepublicznych dróg wewnętrznych. Dostępność za pośrednictwem niepublicznej drogi wewnętrznej wymaga wykazania w stosownych dokumentach własnościowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami;

8. szczegółowe zasady i warunki łączenia i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- a) ustala się, że na terenie nie może powstać nowa działka budowlana mniejsza niż 400m²
- b) dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określone planem wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej lub jako poszerzenia dróg,
- c) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
- d) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej z jednoczesnym zachowaniem zasady, że powstająca zabudowa kubaturowa jest posadowiona na wszystkich działkach geodezyjnych wliczonych do bilansu terenu;
- e) dopuszcza się podziały na działki wyłącznie z obsługą komunikacyjną z przyległych dróg publicznych lub niepublicznych dróg wewnętrznych,
- f) ustala się zasady wydzielania działek i niepublicznych dróg wewnętrznych:
 - zabrania się wyznaczania niepublicznych dróg wewnętrznych po obu stronach jednego rzędu działek,
 - dla dróg nie przewidzianych na rysunku planu, ustala się szerokość niepublicznej drogi wewnętrznej na nie mniej niż 8m;
 - należy stosować skrzyżowania niepublicznych dróg wewnętrznych z drogami publicznymi i wewnętrznymi pod kątem zbliżonym do kąta prostego z odpowiednimi narożnymi ścięciami linii rozgraniczających;

8. obowiązuje wysokość stawki procentowej od wzrostu wartości gruntu w wysokości: 5 %.

– powyższa zmiana stanowi sprostowanie błędu pisarskiego i jest konsekwencją wynikającą z treści uwagi przyjętej w pkt. 15 w załączniku nr 2 do uchwały 310/2008;

8/ w treści uchwały & 11, w miejsce dotychczasowego, otrzymuje brzmienie:

& 12

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **A-38MM** ustala się:

przeznaczenie terenu:

- b) przeznaczenie podstawowe:
zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna,
- b) przeznaczenie uzupełniające:
usługi nieuciążliwe, obiekty małej architektury, zielen urządzone, sieci infrastruktury technicznej;

2. zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- h) ustala się zasadę wprowadzania nowej zabudowy w formie zabudowy pierzejowej, dopuszcza się wznoszenie budynków wolno stojących w sytuacji, gdy wymiary działki i charakter otoczenia na to pozwalają;
- i) dopuszcza się wznoszenie budynków gospodarczych i garaży;
- j) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej jeżeli na działce sąsiedniej zabudowa usytuowana jest odpowiednio w granicy działek;
- k) dla zabudowy lokalizowanej ścianą w granicy z działką sąsiednią, obowiązuje zasada:
jeżeli zabudowa na działce bezpośrednio sąsiadującej przekracza wysokość dwóch kondygnacji, to realizowana wysokość ściany elewacji frontowej nie może być większa niż wysokość ściany elewacji frontowej zabudowy, zlokalizowanej na jednej z działek bezpośrednio sąsiadujących w zabudowie pierzejowej szczególnie dotyczy to strefy styku elewacji; punktem odniesienia może być tylko zabudowa wzniesiona zgodnie z prawem;
- l) dopuszcza się dowolne kształtowanie elewacji niewidocznych z ulic, placów itp. Przestrzeni publicznych pod warunkiem, że wysokość budynku nie zostanie przekroczona;
- m) dopuszcza się zachowanie, z prawem nadbudowy, istniejących budynków zlokalizowanych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy; w przypadku wymiany zabudowy, powstaje konieczność dostosowania lokalizacji budynku do wyznaczonych linii zabudowy;
- n) dopuszcza się możliwość rozbudowy, nadbudowy, modernizacji istniejących obiektów do parametrów zgodnych z planem przy zachowaniu warunków określonych przepisami prawa budowlanego;

3. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- k) ustala się współczynnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działek budowlanych na 0%;
- l) zabrania się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza granicami terenu, do którego prowadzący działalność, posiada tytuł prawny
- m) nakazuje się porządkowanie gospodarki cieplnej przy pracach modernizacyjnych oraz dla nowych obiektów.
Należy wprowadzać urządzenia spełniające obowiązujące normy w zakresie emisji zanieczyszczeń i ochrony środowiska, preferowane są technologie oparte o energię pochodzącą ze źródeł i paliw odnawialnych;
- n) dopuszcza się stosowanie kominków opalanych drewnem, jedynie jako dodatkowe źródło ogrzewania obiektów,
- o) przyjmuje się kwalifikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska,
- p) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z wyjątkiem inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponad lokalnych systemów inżynierskich;
- q) nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych;
- r) nakazuje się wyznaczenie miejsc do tymczasowego gromadzenia i segregacji odpadów komunalnych w oddzielnych pojemnikach zgodnie z przepisami odrębnymi

- s) dopuszcza się gromadzenie i segregację odpadów powstałych jedynie na obszarze działki lub nieruchomości;
 - t) zakazuje się przeprowadzania procesów recyklingu i biodegradacji odpadów, ścieków i tym podobnych, na terenie objętym niniejszymi ustaleniami;
- 7. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**
- a. wskazuje się określoną na rysunku planu strefę „UU” ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego centrum miasta wpisaną do Ewidencji Zabytków, w której nakazuje się utrzymanie:
 - podstawowego układu ulic,
 - historycznych linii zabudowy,
 - wielkości działek i zasad ich parcelacji,
 - skali, gabarytów, intensywności zabudowy i jej historycznego ukształtowania oraz usytuowania wjazdów na działki
 - b. wskazuje się określoną na rysunku planu strefy „B” ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta, w której nakazuje się utrzymanie:
 - utrzymanie podstawowego układu ulic,
 - historycznych linii zabudowy, skali, gabarytów, intensywności zabudowy i jej historycznego ukształtowania
- 8. wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
nie określa się, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;
- 9. parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
- a) dopuszcza się wprowadzanie powierzchni zabudowy budynków do 100% powierzchni działki budowlanej
 - b) dopuszcza się:
 - wprowadzanie usług wbudowanych do budynków jednorodzinnych i zastępowanie funkcji mieszkalnej funkcjami usługowymi, z zachowaniem przepisów odrębnych;
 - wprowadzanie usługi handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż dopuszczona w przepisach odrębnych;
 - e) nakazuje się stosowanie dachów spadzistych, o jednakowym nachyleniu połaci w zakresie do 45⁰
 - f) dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków ;
 - e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych z dopuszczeniem realizacji trzeciej kondygnacji w bryle dachu
 - nie więcej niż 12m;
 - ustala się wysokość ściany elewacji na nie więcej niż 12m z zachowaniem możliwości zastosowania odstępstw wynikających z pkt.2. dla ścian elewacji frontowych w zabudowie pierzejowej;
 - g) nakazuje się:
 - utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy: kolory elewacji w barwach pastelowych; w szczególności, wyklucza się stosowanie ostrych, rażących odcieni kolorów: różowego, fioletu, czerwieni, niebieskiego, zielonego;
 - utrzymanie kolorystyki połaci dachowych w barwach od brązu poprzez czerwień do szarości, z wykluczeniem kolorów: różowego, fioletu, niebieskiego oraz innych w ostrych rażących odcieniach;
 - d) dopuszcza się umieszczanie reklam i innych obiektów i elementów informacyjnych pod warunkiem:

- lokalizowania reklam znaków, jak i innych zapisów informacyjnych w formie fryzu reklamowego mieszczącego się w pasie powyżej nadproży okien pierwszej kondygnacji nadziemnej, nie wyżej niż gzyms na wysokości stropu nad pierwszą kondygnacją nadziemną, na płaszczyźnie ściany elewacji budynków;
 - dopuszcza się zastosowanie elementów nie przekraczających powierzchni 1m^2 umocowanych prostopadle do płaszczyzny elewacji, o łącznej powierzchni nie przekraczającej 3m^2 dla 1 budynku;
 - dopuszcza się stosowanie elementów reklamowych i informacyjnych umieszczonych pomiędzy głównym wejściem do obiektu a sąsiednimi otworami okiennymi, pod warunkiem, że stanowiąc będą ujednolicone rozwiązanie estetyczne i techniczne
- e) dopuszcza się grodzenie działek z zachowaniem następujących warunków:
- ogrodzenia działek: od strony dróg i placów, lokowane licem zewnętrznym w liniach rozgraniczających tych dróg; licem zewnętrznym w granicach działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych;
 - o wysokości nie większej niż $1,8\text{m}$ nad poziom terenu, z zachowaniem prześwitów stanowiących co najmniej 50% ich powierzchni, z cokołem pełnym o wysokości nie przekraczającej $0,6\text{m}$ nad poziom terenu,
 - dopuszcza się wycofanie ogrodzeń w głąb działek
 - nakazuje się zachowanie odpowiednich narożnych ściąg linii ogrodzeń,
 - dopuszcza się stosowanie elementów betonowych do budowy ogrodzeń wyłącznie jako elementów słupów i podmurówek,
 - zabrania się stosowania ogrodzeń pełnych
- f) ustala się obsługę komunikacyjną bezpośrednio z przyległych dróg publicznych lub za pośrednictwem niepublicznych dróg wewnętrznych. Dostępność za pośrednictwem niepublicznej drogi wewnętrznej wymaga wykazania w stosownych dokumentach własnościowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami;

9. szczegółowe zasady i warunki łączenia i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- a) ustala się, że na terenie nie może powstać nowa działka budowlana mniejsza niż 400m^2
- b) dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określone planem wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej lub jako poszerzenia dróg,
- c) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
- d) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej z jednoczesnym zachowaniem zasady, że powstająca zabudowa kubaturowa jest posadowiona na wszystkich działkach geodezyjnych wliczonych do bilansu terenu;

- e) dopuszcza się podziały na działki wyłącznie z obsługą komunikacyjną z przyległych dróg publicznych lub niepublicznych dróg wewnętrznych,
 - f) ustala się zasady wydzielania działek i niepublicznych dróg wewnętrznych:
 - zabrania się wyznaczania niepublicznych dróg wewnętrznych po obu stronach jednego rzędu działek,
 - dla dróg nie przewidzianych na rysunku planu, ustala się szerokość niepublicznej drogi wewnętrznej na nie mniej niż 8m;
 - należy stosować skrzyżowania niepublicznych dróg wewnętrznych z drogami publicznymi i wewnętrznymi pod kątem zbliżonym do kąta prostego z odpowiednimi narożnymi ścięciami linii rozgraniczających;
8. obowiązuje wysokość stawki procentowej od wzrostu wartości gruntu w wysokości: 5 %.

– powyższa zmiana stanowi sprostowanie błędu pisarskiego i jest konsekwencją wynikającą z treści uwagi przyjętej w pkt. 15 w załączniku nr 2 do uchwały 310/2008;

9/ w treści uchwały w & 13 ust.3 lit a) w miejsce dotychczasowego, nie wprowadza się współczynnika minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działek budowlanych
otrzymuje brzmienie:

„ustala się współczynnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działek budowlanych na 0%,”

– powyższa zmiana stanowi sprostowanie błędu pisarskiego polegającego na wprowadzeniu niewłaściwego związku frazeologicznego.

10/ w treści uchwały w & 15 ust.3 lit a) w miejsce dotychczasowego, nie ustala się minimalnego współczynnika udziału powierzchni biologicznie czynnej
otrzymuje brzmienie:

„ustala się współczynnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działek budowlanych na 0%,”

– powyższa zmiana stanowi sprostowanie błędu pisarskiego polegającego na wprowadzeniu niewłaściwego związku frazeologicznego.

11/ w treści uchwały w & 18 ust.3 lit a) w miejsce dotychczasowego, nie wprowadza się minimalnego współczynnika udziału powierzchni biologicznie czynnej działek budowlanych
otrzymuje brzmienie:

„ustala się współczynnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działek budowlanych na 0%,”

– powyższa zmiana stanowi sprostowanie błędu pisarskiego polegającego na wprowadzeniu niewłaściwego związku frazeologicznego.

12/ w treści uchwały w & 19 ust.3 lit a) w miejsce dotychczasowego, nie ustala się minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej
otrzymuje brzmienie:

„ustala się współczynnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działek budowlanych na 0%,”

– powyższa zmiana stanowi sprostowanie błędu pisarskiego polegającego na wprowadzeniu niewłaściwego związku frazeologicznego.

13/ w treści uchwały w & 20 ust.3 lit a) w miejsce dotychczasowego,

nie ustala się minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej
otrzymuje brzmienie:

„ustala się współczynnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w
odniesieniu do działek budowlanych na 0%,”

– powyższa zmiana stanowi sprostowanie błędu pisarskiego polegającego na wprowadzeniu
niewłaściwego związku frazeologicznego.

14/ w treści uchwały w & 29 ust. 7 należy wykreślić lit. b,

– powyższa zmiana stanowi sprostowanie błędu pisarskiego polegającego na podaniu ustaleń
nie mających zastosowania do tego terenu.

Informacja dodatkowa:

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

Wypis otrzymuje się z tekstu uchwały .

Wrys otrzymuje się z rysunku planu.

Niniejszy wypis wydaje się na wniosek Wydziału Pozyskiwania Zewnętrznych Środków
Finansowych. Wypis traci swoją ważność w terminie trzech miesięcy od daty wydania.

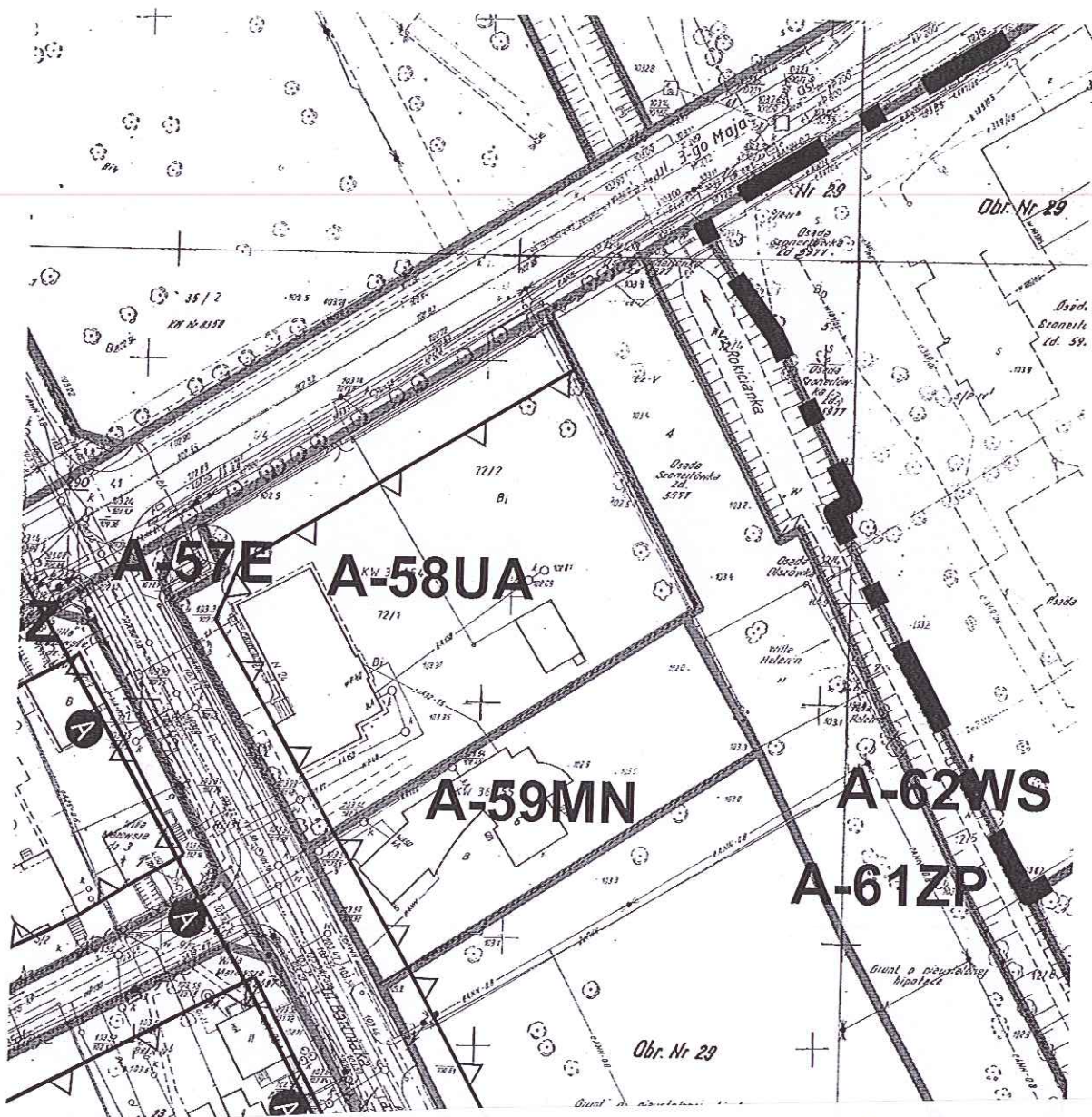
Otrzymuje:

1.WPZŚF

2. a/a

Js/PG

Naczelnik
Wydziału Planowania przestrzennego
Paweł Gąbrowski



WPP.6727.129.2015.

WYRYS Z PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

W związku z wystąpieniem Wydziału Pozyskiwania Zewnętrznych Środków Finansowych z dnia 2015.03.19 Informuję :
na podstawie Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego terenów w mieście Grodzisk Mazowiecki
JEDNOSTKA A - zatwierdzonego Uchwałą Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowiecki Nr 310/2008 z dnia
25.06.2008 i opublikowanego w Dz.Urz. Województwa Mazowieckiego Nr 181 poz. 6472 z dnia 23.10.2008 r
- Uchwała nr 335/2008 z dnia 24.09.2008 i opublikowanego w Dz.Urz. Nr 196 poz. 7175 z dnia 18.11.2008 r

Działka nr ew. 4/3 Obr. 29 w Grodzisku Mazowieckim stanowi teren strefy oznaczonej na rysunku planu symbolem A-61ZP.







































Działki nr ew. 72/1, 72/2, 74 Obr. 29 w Grodzisku Mazowieckim stanowią teren strefy oznaczonej na rysunku planu symbolem A-58UA

Grodzisk Mazowiecki, 2015.03.19

Naczelnik
Wydziału Planowania Przestrzennego

Paweł Dąbrowski

LEGENDA:

-  tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług
-  tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej z towarzyszeniem usług
-  tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o wysokiej intensywności
-  tereny zabudowy usług administracji
-  tereny zabudowy usług handlu
-  tereny zabudowy innych usług
-  tereny zabudowy usług kultury
-  tereny zabudowy usług oświaty z towarzyszeniem zieleni
-  tereny zabudowy usług zdrowia
-  tereny zieleni parkowej
-  tereny zieleni cmentarnej
-  tereny zieleni ogrodowej
-  tereny wód powierzchniowych
-  tereny obiektów i urządzeń ciepłownictwa
-  tereny obiektów i urządzeń energetyki
-  tereny obiektów i urządzeń wodociągowych
-  tereny komunikacji drogowej, parkingów, garaży i placów manewrowych
-  tereny komunikacji drogowej - ulice dojazdowe
-  tereny komunikacji drogowej - ulice lokalne
-  tereny komunikacji drogowej - ulice wewnętrzne
-  tereny komunikacji drogowej - ulice zbiorcze
-  tereny komunikacji drogowej - ciąg pieszo-jezdny
-  wydzielone ciągi piesze i spacerowe
-  linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
-  nieprzekraczalne linie zabudowy
-  obowiązujące linie zabudowy
-  dominanta
-  obiekty znajdujące się w rejestrze Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków
-  obiekty znajdujące się w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków
-  strefa "A" ochrony konserwatorskiej
-  strefa "B" ochrony konserwatorskiej
-  strefa "OA" ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych
-  chroniony układ urbanistyczny
-  pomniki przyrody
-  przestrzeń publiczną do specjalnego zagospodarowania
-  strefa ochronna wokół cmentarza objęta ograniczeniami we wprowadzeniu zabudowy
-  granica miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - jednostka "A"
-  granice terenów zamkniętych

