



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 17 października 2013 r.

Poz. 10361

### UCHWAŁA Nr 609/2013

#### RADY MIEJSKIEJ W GRODZISKU MAZOWIECKIM

z dnia 28 sierpnia 2013 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka A3**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 594) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.<sup>1)</sup>) w związku z uchwałą Nr 409/2012 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 26 września 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka A3, 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. uchwała się, co następuje:

#### **Rozdział 1.**

#### **Zakres regulacji planu**

§ 1.1. Uchwała się **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka A3**, zwany dalej planem, obejmujący obszar, którego granice wyznacza się na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, a które przebiegają po:

- 1) **od północnego-zachodu** – po północno-zachodnich granicach działek ew. nr 5/3, 5/5 i 5/6 z obrębem 29;
- 2) **od północnego-wschodu** – po północno-wschodniej granicy działki ew. nr 5/6 z obrębem 29, dalej po południowo-wschodniej granicy działki ew. nr 5/6 z obrębem 29 aż do północno-wschodniego narożnika działki ew. nr 8/2, następnie po północno-wschodnich granicach działek ew. nr 8/2 i 8/3 z obrębem 29;
- 3) **od południowego-wschodu** – po południowo-wschodnich granicach działek ew. nr 8/3 i 8/1 z obrębem 29;
- 4) **od południowego-zachodu** – po południowo-zachodnich granicach działek ew. nr 8/1 i 5/3 z obrębem 29.

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;
- 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.

---

<sup>1)</sup> zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2012 r. poz. 951, 1445 oraz z 2013 r. poz. 21, 405.

§ 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) budynki o charakterze zabytkowym;
- 5) linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 6) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym.

3. 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 i przyrody;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 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 i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczegółowe zasady 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) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 12) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów, z jakich mogą być wykonane;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Na obszarze, o którym mowa w § 1 ust. 1, ze względu na występujące uwarunkowania w planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony krajobrazu kulturowego i dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

§ 4.1. Ilekroć w planie jest mowa o:

- 1) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć pojęcie zgodne z definicją określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 2) **kwalifikacji terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku** – należy przez to rozumieć zróżnicowany poziom hałasu dla różnych rodzajów terenów w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 3) **linii rozgraniczającej tereny** – należy przez to rozumieć granice terenów przedstawione na rysunku planu linią ciągłą, dzielące obszar planu na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – 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 obiektami i sieciami infrastruktury technicznej, która może być przekroczona, o ile ustalenia szczegółowe planu tak stanowią i na warunkach ustalonych w planie. Linie zabudowy nieprzekraczalne nie dotyczą:
  - a) realizacji elementów termomodernizacji,
  - b) części podziemnych budynków,
  - c) wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 1,5 m, takich części budynków, jak: balkony, loggie, werandy, wykusze, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszenia dachu, schody zewnętrzne, rampy,
  - d) parterowych portierni, obiektów małej architektury,
  - e) miejsc do parkowania i dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu;
- 5) **nośniku reklamy** – należy przez to rozumieć urządzenie o jakiegokolwiek materialnej formie, ze stałą powierzchnią ekspozycyjną nie większą niż 3,0 m<sup>2</sup> – nieoświetloną, oświetloną lub podświetloną, przeznaczone do eksponowania reklamy lub szyldu, niebędące znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych lub pojazdem samobieżnym;
- 6) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana, nieutwardzona, a także wody powierzchniowe – wyrażoną jako procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej. W szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli nadziemnych i podziemnych;
- 7) **powierzchni użytkowej liczonej dla potrzeb określenia liczby miejsc do parkowania** – należy przez to rozumieć powierzchnie pomieszczeń, na wszystkich kondygnacjach, służących do zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem całego budynku lub jego części;
- 8) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustaloną w planie funkcję zabudowy lub sposób zagospodarowania terenu przeważający na działce budowlanej, przy czym funkcja ta musi zajmować co najmniej 60% powierzchni użytkowej wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej lub co najmniej 60% powierzchni terenu użytkowanego w przeznaczeniu podstawowym;
- 9) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe dopuszczone w planie, przy czym dopuszczona funkcja zabudowy lub sposób zagospodarowania terenu zajmuje nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej lub nie więcej niż 40% powierzchni terenu użytkowanego w przeznaczeniu podstawowym; maksymalna powierzchnia przeznaczenia dopuszczalnego może być precyzowana w ustaleniach szczegółowych;
- 10) **przeznaczeniu towarzyszącym lub uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie wprowadzone lub istniejące jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, które nie zmienia charakteru tego przeznaczenia;
- 11) **reklamie** – należy przez to rozumieć przekaz informacyjny o towarach i usługach, w jakiegokolwiek wizualnej formie, eksponowany za pomocą:
  - a) specjalnych nośników: tablicy reklamowej, gabloty, słupa ogłoszeniowego,
  - b) grafik naniesionych bezpośrednio na budynki lub inne elementy zagospodarowania terenu, w szczególności: malowane lub naklejane grafiki na ścianach i oknach budynków, na chodnikach i na ogrodzeniach,
  - c) szyldu, czyli zewnętrznego oznaczenia stałego miejsca prowadzenia działalności gospodarczej,

- d) reklamy remontowo-budowlanej umieszczonej na rusztowaniu, ogrodzeniu lub wyposażeniu placu budowy, stosowanej tylko w trakcie robót budowlanych prowadzonych na podstawie zgłoszenia lub pozwolenia,
- e) słupa ogłoszeniowo-reklamowego w formie walca lub graniastosłupa o średnicy lub szerokości od 120 cm do 160 cm (na wysokości części ekspozycyjnej), wysokości od 260 cm do 270 cm dla części ekspozycyjnej i maksymalnej wysokości nieprzekraczającej 470 cm, służącego do umieszczania ogłoszeń i informacji o imprezach (wydarzeniach) kulturalnych, oświatowych lub edukacyjnych albo reklam;
- 12) **rotacji miejsc do parkowania** – należy przez to rozumieć dopuszczalne zmniejszenie ustalonej liczby miejsc do parkowania z uwzględnieniem stopnia i czasu wykorzystania tego samego miejsca przez samochody. Parametr ten został wyznaczony dla całkowitej liczby pojazdów przyjeżdżających i parkujących dla poszczególnych funkcji w odniesieniu do ustalonego bilansu miejsc do parkowania. Parametr ten należy obliczać jako liczbę miejsc do parkowania pomnożoną przez 0,7;
- 13) **sięgaczu** – należy przez to rozumieć wysuniętą część działki o minimalnej szerokości 5 m i maksymalnej długości 60 m, przez którą odbywa się dostęp do drogi publicznej; przy czym szerokość sięgacza stanowi front działki budowlanej;
- 14) **szyldzie** – należy przez to rozumieć przekazywaną w jakiegokolwiek formie i przy wykorzystaniu nośnika reklamy lub umieszczaną na ścianie budynku/budowli informację o dostępnych towarach, usługach lub prowadzeniu działalności gospodarczej na nieruchomości, na której szyld jest umieszczany, w tym:
- a) szyld semaforowy – szyld, którego płaszczyzna ekspozycyjna jest nierównoległa do płaszczyzny ściany, na której jest umieszczony,
- b) szyld kierunkowy – wolno stojący, szczególny rodzaj szyldu umieszczany w pobliżu nieruchomości, do której kieruje, jednak nie dalej niż 100 metrów, licząc wzdłuż drogi dojścia;
- 15) **tunelach ekologicznych** – należy przez to rozumieć otwory w ogrodzeniach umożliwiające migracje drobnych zwierząt z zastosowaniem jednego z poniższych rozwiązań: fundamentów punktowych; ogrodzenia bez podmurówek; ogrodzenia z podmurówką niewystającą ponad powierzchnię terenu; zachowanie przerw w podmurówce w postaci otworów o minimalnej średnicy 15 cm lub 15 cm x 15 cm w rozstawie 10 m umieszczonych na wysokości poziomu terenu; zachowania prześwitu o szerokości minimum 10 cm pomiędzy cokołem, a elementem ażurowym ogrodzenia jeżeli cokol nie przekracza 10 cm wysokości;
- 16) **tablicach i urządzeniach reklamowych** – należy przez to rozumieć obiekty składające się z konstrukcji nośnej oraz nośnika informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie, takiego jak tablica, neon, symbol przestrzenny, a także 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;
- 17) **usługach** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub lokale użytkowe w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych, a w szczególności: handel detaliczny, usługi hotelowe, biura i pośrednictwo finansowe, usługi poczty i telekomunikacji, usługi zdrowia, usługi turystyki i rekreacji, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m<sup>2</sup>.

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. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczony na rysunku planu symbolem **MW**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług – oznaczony na rysunku planu symbolem **MW-U**;
- 3) teren zieleni – oznaczony na rysunku planu symbolem **Z**.

§ 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.

§ 7. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) określa się zasady lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości:
  - a) z uwzględnieniem ustaleń § 4 ust. 1 pkt 4 ustala się lokalizowanie nowych budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
  - b) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 2) ustala się następujące zasady i warunki sytuowania ogrodzeń:
  - a) dopuszcza się realizację ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg z uwzględnieniem odległości od gazociągów średniego ciśnienia wynoszącej nie mniej niż 0,5 m od gazociągu,
  - b) dopuszcza się miejscowe przesunięcia ogrodzenia w głąb terenu dla ominięcia w szczególności: drzew, urządzeń infrastruktury technicznej oraz umieszczenia bram i furtek,
  - c) dopuszcza się ogrodzenia z metalu, drewna, kamienia, cegły,
  - d) z wyjątkiem elementów słupów i podmurówek zakazuje się realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych oraz ogrodzeń pełnych,
  - e) ustala się: maksymalną wysokość ogrodzenia na 1,8 m od urządzonego poziomego terenu (z wyjątkiem bram i furtek), ogrodzenia ażurowe pomiędzy słupkami minimum 50% powierzchni przeszła, cokół pełny maksymalnie do wysokości 0,6 m nad poziom terenu oraz umieszczanie w ogrodzeniach tuneli ekologicznych,
  - f) zakazuje się realizacji bram i furtek otwieranych na zewnątrz działki budowlanej;
- 3) ustala się następujące zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury:
  - a) jako obiekty małej architektury dopuszcza się w szczególności: figurki, krzyże, pojemniki z zielenią, murki, ławki, elementy placów zabaw, miejsca lub obudowy na pojemniki na śmieci, trzepaki,
  - b) realizacja obiektów małej architektury z uwzględnieniem określonego w planie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) ustala się następujące zasady i warunki sytuowania tablic, urządzeń reklamowych i znaków informacyjno-plastycznych:
  - a) nie dopuszcza się nośników reklamy i znaków informacyjno-plastycznych o ekspozycji dynamicznej;
  - b) za wyjątkiem reklam remontowo-budowlanych nie dopuszcza się nośników reklamy i znaków informacyjno-plastycznych:
    - w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych i tablic z nazwami ulic lub w sposób utrudniający ich odczytanie,
    - na ażurowych balustradach balkonów i tarasów,
  - c) nie dopuszcza się nośników reklamy:
    - na terenie zieleni Z, a także na jego ogrodzeniu,
    - instalowanych w sposób ograniczający widoczność z kamer wizyjnych monitoringu miejskiego;
  - d) ustala się minimalne odległości pomiędzy wolno stojącymi nośnikami reklam i elementami informacji wizualnej:
    - co najmniej 30 m od innych wolno stojących nośników reklam,
    - co najmniej 20 m od znaków drogowych i tablic z nazwami ulic,
    - co najmniej 20 m od skrzyżowania ulic,

- e) dopuszcza się wolno stojące nośniki reklamy o powierzchni do 3 m<sup>2</sup>,
  - f) na powierzchni ekspozycyjnej wolno stojącego nośnika reklamy dopuszcza się umieszczenie tylko jednej reklamy,
  - g) nośnik reklamy i znak informacyjno-plastyczny nie może być wyższy (mierząc między rzędną terenu a rzędną najwyższego elementu nośnika) niż dwie szerokości powierzchni ekspozycyjnej,
  - h) w zakresie reklam i znaków informacyjno-plastycznych na innych budynkach i budowlach (nie dotyczy reklam remontowo-budowlanych):
    - nie dopuszcza się reklam na ścianach budynków o charakterze zabytkowym,
    - na ścianach innych budynków nie dopuszcza się reklam i znaków informacyjno-plastycznych przesłaniających okna, detale architektoniczne oraz inne charakterystyczne elementy ściany,
    - na ścianach innych budynków nie dopuszcza się reklam i znaków informacyjno-plastycznych, których płaszczyzna ekspozycyjna osadzona byłaby nierównoległe do płaszczyzny ściany,
    - nie dopuszcza się reklam i znaków informacyjno-plastycznych umieszczanych w odległości mniejszej niż 120 cm od oznakowania nazw ulic i numerów porządkowych na tej samej płaszczyźnie ścian budynków,
  - i) w zakresie szyldów ustala się:
    - szyldy na budynkach dopuszcza się wyłącznie w obrębie kondygnacji parteru, przy czym łączna powierzchnia tych szyldów na danej ścianie nie może przekraczać wielkości 1/10 powierzchni ściany w obrysie parteru,
    - szyldy umieszczane obok siebie na jednej ścianie powinny mieć w zależności od układu skoordynowaną wysokość lub szerokość,
    - dopuszcza się szyldy semaforowe o powierzchni ekspozycyjnej nieprzekraczającej 3,5 m<sup>2</sup> i wysięgu nie większym niż 120 cm,
    - na każde 20 metrów długości ściany dopuszcza się umieszczenie tylko jednego szyldu semaforowego,
    - na jednym wolno stojącym nośniku reklamy dopuszcza się większą liczbę szyldów pod warunkiem przyjęcia formy mającej cechy wspólne w zakresie materiału, szerokości, wysokości i układu logotypów,
    - markizy należy traktować jak szyldy, z tym że napisy i grafikę dopuszcza się wyłącznie na lambrekinach;
- 5) z wyjątkiem budynków o charakterze zabytkowym określa się zasady kształtowania kolorystyki elewacji budynków i dachów oraz kolorystyki obiektów małej architektury:
- a) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków na działce budowlanej, nakazuje się stosowanie odcieni elewacji spośród kolorów: białego, beżowego, kremowego, żółtego, pomarańczowego, 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,
  - b) ustalenia lit. a nie dotyczą materiałów elewacyjnych i pokryć dachowych w kolorach dla nich naturalnych, w szczególności: aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, drewna, betonu, ceramiki, kamienia.

**§ 8.** Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody:

- 1) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza, poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 2) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w tym także w zakresie łączności publicznej;

- 3) ustala się ochronę przed poważnymi awariami poprzez zakaz lokalizacji usług zaliczonych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska oraz składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych;
- 4) zakazuje się odprowadzania do ziemi i wód nieoczyszczonych lub niedostatecznie oczyszczonych ścieków;
- 5) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i wód drenażowych do kanalizacji bytowej, a z powierzchni utwardzonych komunikacji należy zapewnić odpowiednie ich podczyszczenie w urządzeniach osadnikowych z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego;
- 6) określa się zasięg potencjalnego oddziaływania komunikacji kołowej dróg publicznych i niepublicznych pomiędzy skrajną krawędzią jezdni a ustaloną w planie linią zabudowy;
- 7) przyjmuje się odpowiednie rodzaje przeznaczenia dla poszczególnych rodzajów terenów, dla których obowiązują wartości dopuszczalne poziomów hałasu w środowisku określone w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 8) na każdej działce budowlanej ustala się zachowanie minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z jej przeznaczeniem w planie.

**§ 9.** Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: oznacza się na rysunku planu budynki o charakterze zabytkowym – budynki przy ul. Okulickiego 19 i ul. 3-go Maja 53 (dotyczy terenu MW-U)– wobec których ustala się:

- 1) zachowanie i ochronę bryły budynków, wysokości budynków, geometrii dachu, utrzymanie zasad kształtowania elewacji budynku: podziałów, rytmu rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych, detali, charakteru stolarki okiennej i drzwiowej, kolorystyki elewacji i otworów, wykończenia elewacji i dachu;
- 2) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę budynków wyłącznie z uwzględnieniem pkt 1.

**§ 10.1.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się zaopatrzenie terenu, przeznaczonego w planie na cele zabudowy, w infrastrukturę techniczną z istniejących i rozbudowanych zbiorowych systemów uzbrojenia w:
  - a) sieć wodociągową,
  - b) sieci kanalizacji,
  - c) sieć gazową,
  - d) sieci elektroenergetyczne,
  - 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) dopuszczenie lokalizowania infrastruktury technicznej w obszarze planu w taki sposób, aby zminimalizować mogące wystąpić kolizje z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu, w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenu oraz na terenie Z.

2. W zakresie obsługi infrastrukturą techniczną ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę:
  - a) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo-gospodarczych i ochrony przeciwpożarowej z istniejącej i rozbudowywanej sieci wodociągowej, zasilanej siecią wodociągową o średnicy nie mniejszej niż 110 mm zlokalizowaną w ul. Okulickiego (poza obszarem planu),
  - b) zakazuje się realizacji indywidualnych ujęć wody,
  - c) dopuszcza się zaopatrzenia w wodę z ujęć w obszarze planu na cele przeciwpożarowe. Zgodnie z przepisami odrębnymi zaopatrzenie na cele przeciwpożarowe winno uwzględniać hydranty nadziemne lub w wyjątkowych przypadkach podziemne oraz odpowiednie parametry;

- 2) odprowadzanie ścieków bytowych:
  - a) odprowadzenie ścieków bytowych do istniejącego i rozbudowywanego systemu kanalizacji, do przewodu zbiorczego o średnicy nie mniejszej niż 200 mm w ul. Okulickiego (poza obszarem planu) i dalej do oczyszczalni ścieków w Chrzanowie (poza obszarem planu),
  - b) dopuszczenie sytuowania lokalnych urządzeń zbiornikowo-tłocznych (pompowni);
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
  - a) ustala się odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych na teren nieutwardzony (do gruntu) w granicach działki budowlanej lub bezpośrednio do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, przy czym dopuszcza się możliwość realizacji zbiorników retencyjnych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w miejscu ich powstawania, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej,
  - b) ustala się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych z terenów dróg, parkingów, placów i ciągów pieszych bezpośrednio do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej,
  - c) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z dróg, parkingów, placów i ciągów pieszych do ziemi po ich podczyszczeniu z substancji ropopochodnych z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego;
- 4) zasilanie w energię elektryczną: zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, istniejącej i projektowanej, kablowej lub napowietrznej z istniejących stacji transformatorowych w obszarze planu lub poza obszarem planu;
- 5) zasilanie w gaz przewodowy: zasilanie z istniejącej i rozbudowywanej sieci gazowej średniego ciśnienia, zasilanej z gazociągu średniego ciśnienia o średnicy co najmniej 50 mm (w terenie MW-U i w ulicach poza obszarem planu);
- 6) zaopatrzenie w ciepło:
  - a) do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z indywidualnych źródeł ciepła, z zastosowaniem technologii i paliw ekologicznych tj. gazu przewodowego lub bezprzewodowego, energii elektrycznej, oleju opałowego o niskiej zawartości siarki (do 0,3%) oraz pochodzących z odnawialnych źródeł energii (z wyjątkiem wiatrowni): z wykorzystaniem energii słonecznej, z urządzeń kogeneracji lub paliwami ekologicznymi w tym stałymi (biomasa), których stosowanie uregulowane jest przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło siecią ciepłą zasilaną z kotłowni zlokalizowanych poza obszarem planu,
  - c) dopuszczenie stosowania ogrzewania kominkami wyłącznie jako dodatkowego źródła ogrzewania obiektów;
- 7) 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;
- 8) w zakresie gospodarki odpadami: ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

**§ 11.** Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW**, ustala się:

##### **1) przeznaczenie terenu:**

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- b) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, zieleń urządzona, parkingi, urządzenia sportowe, place zabaw,
- c) przeznaczenie dopuszczalne: usługi jako wbudowane usługowe lokale użytkowe, infrastruktura techniczna, drogi wewnętrzne niewyznaczone na rysunku planu;



**2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody:**

- a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego odpowiednio według § 7,
- b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8,
- c) kwalifikacja w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;

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

- a) ustala się realizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych z wbudowanymi usługowymi lokalami użytkowymi lub bez wbudowanych usługowych lokali użytkowych,
  - b) w budynku mieszkalnym wielorodzinnym wbudowane usługowe lokale użytkowe do 20% jego powierzchni użytkowej, w tym usługi handlu do 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 20% powierzchni użytkowej tego budynku mieszkalnego,
  - c) garaże dopuszcza się jako wbudowane, w tym podziemne,
  - d) dopuszcza się posadowienie budynków do jednej kondygnacji podziemnej,
  - e) ustalenia dotyczące zasad lokalizacji oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio według § 7 pkt 1,
  - f) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
    - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej,
    - minimalna intensywność zabudowy: 1,0,
    - maksymalna intensywność zabudowy: 2,2 dla wszystkich kondygnacji, a 1,5 tylko dla kondygnacji nadziemnych,
    - maksymalna wysokość zabudowy: 14 m,
  - g) kolorystyka elewacji budynków i dachów – odpowiednio według § 7 pkt 5,
  - h) kąt nachylenia połaci dachowych: ustala się dachy płaskie do 10°,
  - i) dla ogrodzeń działek obowiązują ustalenia § 7 pkt 2,
  - j) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 3,
  - k) dla sytuowania tablic, urządzeń reklamowych i znaków informacyjno-plastycznych obowiązują ustalenia § 7 pkt 4,
  - l) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 600 m<sup>2</sup>,
  - m) dla obiektów infrastruktury technicznej lub infrastruktury drogowej powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1 m<sup>2</sup>,
  - n) nakazuje się realizację miejsc do parkowania według minimalnego wskaźnika określonego na:
    - 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie,
    - 30 miejsc do parkowania na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla handlu i usług,
  - o) ustala się realizację miejsc parkowania na terenie MW,
  - p) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w garażach;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:**
- a) minimalna powierzchnia działki – 600 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 14 m,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° – 120°,
  - d) zasady ustalone lit a, b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub pod drogi wewnętrzne niewyznaczone na rysunku planu;

**5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**

- a) obsługa komunikacyjna z dróg publicznych – ul. Okulickiego oraz ul. 3-go Maja (poza obszarem planu),
- b) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;

**6) obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 10;**7) 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%.**

**§ 12.** Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW-U**, ustala się:

**1) przeznaczenie terenu:**

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi,
- b) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, zieleń urządzona, urządzenia sportowe, place zabaw, parkingi,
- c) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, drogi wewnętrzne niewyznaczone na rysunku planu;

**2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody:**

- a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego odpowiednio według § 7,
- b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8,
- c) kwalifikacja w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;

**3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** dla budynków o charakterze zabytkowym obowiązują ustalenia § 9;**4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- a) dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych z wbudowanymi usługowymi lokalami użytkowymi lub bez wbudowanych usługowych lokali użytkowych, lub w formie lokali mieszkalnych wbudowanych w budynkach usługowych,
- b) dopuszcza się realizację usług w formie wbudowanych usługowych lokali użytkowych lub budynków wolno stojących z wbudowanymi lokalami mieszkalnymi lub bez wbudowanych lokali mieszkalnych, w tym usługi handlu do 2000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
- c) garaże dopuszcza się jako wbudowane, w tym podziemne,
- d) dopuszcza się posadowienie budynków do jednej kondygnacji podziemnej,
- e) ustalenia dotyczące zasad lokalizacji oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio według § 7 pkt 1,
- f) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 25% powierzchni działki budowlanej,
  - minimalna intensywność zabudowy: 0,2,
  - maksymalna intensywność zabudowy: 1,3 dla wszystkich kondygnacji, 0,9 tylko dla kondygnacji nadziemnych,
  - maksymalna wysokość zabudowy: 12,5 m,

**g) kolorystyka elewacji budynków i dachów – odpowiednio według § 7 pkt 5,****h) kąt nachylenia połaci dachowych:** ustala się dachy o nachyleniu od 10° do 42° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych; dopuszcza się dachy płaskie do 10°,

- i) dla ogrodzeń działek obowiązują ustalenia § 7 pkt 2,
  - j) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 3,
  - k) dla sytuowania tablic, urządzeń reklamowych i znaków informacyjno-plastycznych obowiązują ustalenia § 7 pkt 4,
  - l) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - m) dla obiektów infrastruktury technicznej lub infrastruktury drogowej powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1 m<sup>2</sup>,
  - n) nakazuje się realizację miejsc do parkowania według minimalnego wskaźnika określonego na:
    - 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie,
    - 15 miejsc do parkowania na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, z uwzględnieniem rotacji,
  - o) ustala się realizację miejsc do parkowania na terenie MW-U,
  - p) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w garażach;
- 5) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry użytkiwanych działek:**
- a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°,
  - d) zasady ustalone lit. a, b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub pod drogi wewnętrzne niewyznaczone na rysunku planu;
- 6) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** zakazuje się lokowania domów weselnych, usług lakierniczych i blacharskich, stacji paliw i olejów opałowych, złomowisk, składów budowlanych;
- 7) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**
- a) obsługa komunikacyjna z dróg publicznych – ul. Okulickiego lub ul. 3-go Maja (poza obszarem planu),
  - b) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;
- 8) **obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 10;
- 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%.**

§ 13. Dla terenu zieleni, oznaczonego na rysunku planu symbolem **Z**, ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

- a) przeznaczenie podstawowe: zieleń stanowiąca biologiczną obudowę rzeki Rokicianki, w tym zieleń urządzona,
- b) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia sportu i rekreacji, place zabaw, ciągi piesze i rowerowe, infrastruktura techniczna;

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

- a) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8,
- b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 80% powierzchni terenu,

- c) ustala się zakaz lokalizowania budynków,
  - d) dla ogrodzeń obowiązują ustalenia § 7 pkt 2,
  - e) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 3,
  - f) ustala się zakaz realizacji tablic i urządzeń reklamowych;
- 3) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:** obsługa komunikacyjna z drogi publicznej – ul. 3-go Maja (poza obszarem planu);
- 4) **obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 10;
- 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%.

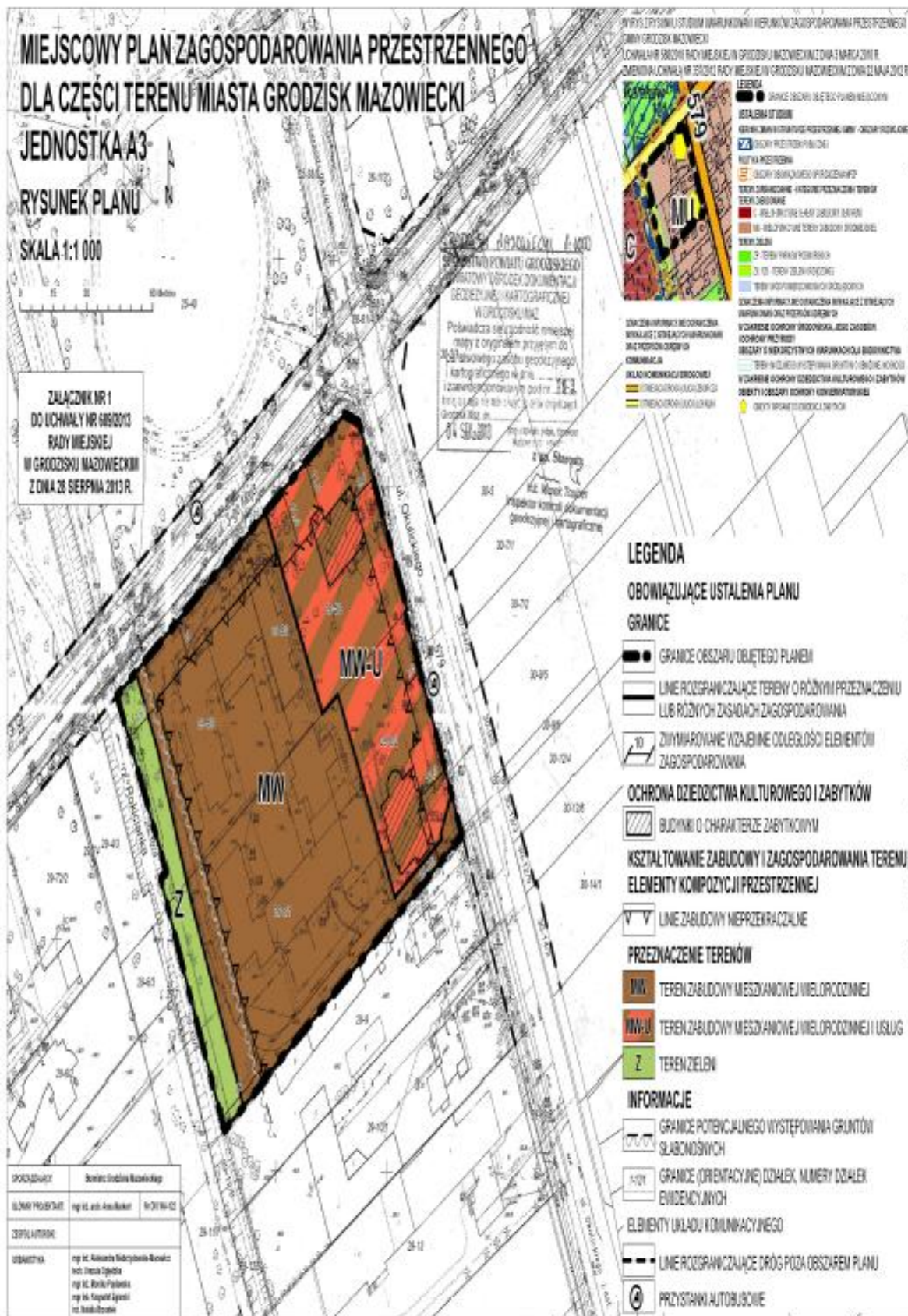
#### **Rozdział 4.**

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

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

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej:  
*Joanna Wróblewska*



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 609/2013  
Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim  
z dnia 28 sierpnia 2013 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka A3**

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. jedn. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.), Rada Miejska w Grodzisku Mazowieckim stwierdza:

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka A3 był wyłożony do publicznego wglądu w okresie od dnia **27 maja 2013 r.** do dnia **18 czerwca 2013 r.**

W wyznaczonym terminie zgłaszania uwag, czyli do dnia **3 lipca 2013 r.** wpłynęła 1 uwaga.

Burmistrz Grodziska Mazowieckiego rozpatrzył uwagę dotyczącą projektu planu i uwagi nie uwzględnił.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.) w zakresie uwagi nieuwzględnionej Rada Miejska w Grodzisku Mazowieckim, postanawia przyjąć następujący sposób jej rozpatrzenia:

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy	Ustalania projektu planu	Rozstrzygnięcie Burmistrza Grodziska Mazowieckiego		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim w sprawie rozpatrzenia uwag	
						uwzględnione	nie uwzględnione	uwzględnione	nie uwzględnione
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	01.07.2013	osoby fizyczne	j.n.	dz. ew. nr 5/6, 8/2 obr. 29	MW-U				
							1a + 1b + 1c + 1d +		1a + 1b + 1c + 1d +

Uwaga dotyczy:

1a) ustalenia powierzchni zabudowy na nie więcej niż 30%,

1b) ustalenia wielkości powierzchni zabudowanej i utwardzonej na nie więcej niż 50%,

1c) ustalenia powierzchni biologicznie czynnej na nie mniej niż 50%,

1d) ustalenia maksymalnej wysokości budynku na nie więcej niż 12 m



		Ie +	Ie +	Ie +
	<p>Ie) wykreślenia z zasad dotyczących kolorystyki kolorów żółtego i pomarańczowego.</p> <p>Uzasadnienie: Obszar objęty planem obejmuje dwa rodzaje terenów przeznaczonych pod zabudowę - MW oraz MW-U. Tereny te różnią się ze względu na swoje położenie i przeznaczenie oraz powierzchnie zabudowane. Teren MW zlokalizowany jest w oddaleniu od drogi wojewódzkiej, w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki Rokicianki i jego obecne zainvestowanie nie predysponuje go do dalszego dogęszczenia zabudowy. Teren MW-U zlokalizowany jest bezpośrednio przy drodze wojewódzkiej, jest to obszar o niewielkiej powierzchni zabudowanej, co daje możliwość dogęszczenia zabudowy. Plan uwzględnia zmienne uwarunkowania terenów poprzez różnicowanie parametrów i wskaźników zabudowy - nie uznaje się za zasadne wprowadzania zmian w planie. Zasady dotyczące kolorystyki budynków są ujednolicone we wszystkich sporządzonych planach zagospodarowania przestrzennego. Do przedłożonego do uzgodnienia projektu planu Wojewódzki Konserwator Zabytków nie zgłosił zastrzeżeń.</p>			

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr 609/2013  
Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim  
z dnia 28 sierpnia 2013 r.

**Sposób realizacji inwestycji, z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy  
oraz zasady ich finansowania, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego  
dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka A3**

Zagospodarowanie terenu objętego Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka A3, nie wywoła potrzeby realizacji inwestycji, ponieważ przedmiotem planu jest ustalenie warunków zagospodarowania na niewielkim obszarze w mieście Grodzisk Mazowiecki, przewidzianym do zagospodarowania przez indywidualnych inwestorów.

Ponadto teren ten znajduje się na obszarze, wokół którego istnieją zrealizowane ulice i infrastruktura techniczna.



### Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka A3 sporządzony został na podstawie uchwały Nr 409/2012 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 26 września 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka A3.

Planem obejmuje się część terenu miasta Grodzisk Mazowiecki położoną przy skrzyżowaniu ulic 3-go Maja i Okulickiego.

Celem sporządzonego planu jest dostosowanie projektowanych linii rozgraniczających ulic i linii zabudowy do istniejącego zainwestowania na terenach przylegających do tych ulic oraz weryfikacja projektowanego przeznaczenia terenu, linii rozgraniczających dróg, linii zabudowy w dostosowaniu do stanu obecnego i perspektywicznego zainwestowania.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.) stwierdza się, że przewidywane funkcje nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodzisk Mazowiecki, przyjętego uchwałą Nr 588/2010 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 3 marca 2010 r., zmienionego uchwałą Nr 337/2012 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 22 maja 2012 r.

Obszar objęty planem wskazany jest jako obszar o przewadze zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Obszar objęty planem jest prawie w całości zainwestowany. Działki w obszarze planu są sklasyfikowane jako grunty zabudowane i zurbanizowane B oraz zaliczone do terenów mieszkaniowych, ponadto dla realizacji inwestycji na terenach miast zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. jedn. Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266 z późn. zm.), obowiązującymi na dzień wejścia w życie planu „grunty rolne stanowiące użytki rolne położone w granicach administracyjnych miast nie wymagają uzyskania zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze”.

Uwzględniając aspekty środowiskowe ustalenia planu nie zakłócą ładu przestrzennego ani zrównoważonego rozwoju, który jest podstawą działań Gminy Grodzisk Mazowiecki. Procedura planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. nr 199, poz. 1227 z późn. zm.).

Projekt planu był wyłożony do wglądu publicznego w okresie od dnia 27 maja 2013 r. do dnia 18 czerwca 2013 r. W wyznaczonym terminie zgłaszania uwag, czyli do dnia 3 lipca 2013 r., wniesiona została jedna uwaga, która została nieuwzględniona przez Burmistrza Grodziska Mazowieckiego. Nieuwzględnioną przez Burmistrza Grodziska Mazowieckiego uwagę zawiera załącznik nr 2 do uchwały.