



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 17 marca 2021 r.

Poz. 2315

UCHWAŁA NR 479/2021 RADY MIEJSKIEJ W GRODZISKU MAZOWIECKIM

z dnia 10 marca 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka E 1

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 713, z późn. zm.¹⁾), art. 20 ust. 1, art. 28 ust. 2 i art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 293, z późn. zm.²⁾) oraz na podstawie uchwały Nr 313/2020 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 1 czerwca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka E1, stwierdzając brak naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodzisk Mazowiecki” uchwalonego uchwałą Nr 588/2010 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 3 marca 2010 r. zmienionego uchwałą Nr 337/2012 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 22 maja 2012 r., uchwałą Nr 738/2018 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 30 maja 2018 r. oraz uchwałą Nr 185/2019 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 30 września 2019 r. uchwala się, co następuje:

Rozdział 1. Zakres regulacji planu

§ 1. 1. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka E1”, zwany dalej planem, obejmujący obszar, którego granice wyznacza się na rysunku planu sporządzonym w skali 1 : 1 000, a które przebiegają:

- 1) od północy – od punktu wyznaczonego na zachodniej granicy działki ew. nr 74 obr. 5 przez prostą stanowiącą przedłużenie północnej granicy działki ew. nr 6/5, w kierunku wschodnim do granicy administracyjnej miasta Grodzisk Mazowiecki;
- 2) od wschodu – wzdłuż granic administracyjnych miasta Grodzisk Mazowiecki, następnie po wschodniej granicy działki 8/1 dalej północnej oraz wschodniej granicy działki ew. nr 11/2;
- 3) od południa – po północnej granicy działki ew. nr 46/1 (rzeka Rokiciana) i dalej w kierunku zachodnim po południowej granicy działki ew. nr 11/2, następnie w kierunku północnym po wschodniej granicy działki ew. nr 11/1 do punktu wyznaczonego w odległości 40 m od południowo-wschodniego narożnika działki ew. nr 11/2 i dalej w kierunku zachodnim do punktu wyznaczonego na zachodniej granicy działki ew. nr 74 obr. 5;
- 4) od zachodu – od punktu wyznaczonego na zachodniej granicy działki ew. nr 74 obr. 5 stanowiącej część działki drogowej ul. Chrzanowskiej w kierunku północnym do punktu wyznaczonego na zachodniej granicy

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

²⁾ zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2020 r. poz. 471,782, 1086, 1378 oraz Dz. U. z 2021 r. poz. 11

drogowej działki ew. nr 74 obr. 5 przez prostą stanowiącą przedłużenie północnej granicy działki ew. nr 6/5.

2. Granice obszaru planu, o których mowa w ust. 1 pokazano na rysunku planu sporządzonym w skali

1: 1 000 stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały będący jej integralną częścią.

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

- 1) rysunek planu, sporządzony w skali 1: 1 000 – 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;
- 4) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych - zapisane w postaci elektronicznej – stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

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

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV do przesunięcia i skablowania;
- 6) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów lub tylko 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, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

- 11) stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 13) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

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

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

3. Ponieważ nie zostały ustanowione nie określa się krajobrazów priorytetowych.

§ 4. 1. Ilekróć w planie jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – jeżeli z ustaleń szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, należy przez to rozumieć dach lub stropodach o dowolnym układzie połączeń dachowych, których kąt nachylenia nie jest większy niż 12°, przy czym dla elementów połączeń dachowych takich jak świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki;
- 2) **liniach rozgraniczających dróg** – należy przez to rozumieć granice pasów drogowych, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, tymczasowych obiektów budowlanych oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych niebędących urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej, która może być przekroczona, o ile ustalenia szczegółowe planu tak stanowią i na warunkach ustalonych w planie. Linie zabudowy nieprzekraczalne nie dotyczą:
 - a) realizacji elementów termomodernizacji istniejących budynków,
 - b) części podziemnych budynków,
 - c) wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 1,5 m, takich części budynków, jak: balkony, werandy, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszenia dachu, schody zewnętrzne, rampy,
 - d) obiektów do czasowego gromadzenia odpadów stałych o powierzchni nie większej niż 5 m²,
 - e) infrastruktury technicznej,
 - f) miejsc do parkowania, dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu;
- 4) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana, nieutwardzona, a także wody powierzchniowe – wyrażoną, jako procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej. W szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli nadziemnych i podziemnych;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć: rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone, jako jedyne lub przeważające na działce budowlanej, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu podstawowym lub powierzchnia tego przeznaczenia nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu dopuszczalnym nie może być większa niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej; maksymalna powierzchnia przeznaczenia dopuszczalnego może być precyzowana w ustaleniach szczegółowych;

- 7) **przeznaczeniu towarzyszącym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie wprowadzone lub istniejące jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, które nie zmienia charakteru tego przeznaczenia;
- 8) **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 (do 2 000 m² powierzchni sprzedaży), usługi gastronomiczne, biura i pośrednictwo finansowe, usługi poczty i telekomunikacji, usługi nauki, usługi badawczo – rozwojowe, laboratoria, obiekty konferencyjne, edukacji, kancelarie, usługi hotelarskie, usługi w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych) z uwzględnieniem położenia w zasięgu oddziaływania oczyszczalni ścieków w Chrzanowie, magazyny z zakazem lokowania: składowisk opału i odpadów, złomowisk;
- 9) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność, która nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza terenem, do którego użytkownik ma tytuł prawny, a dla prowadzonej działalności nie jest wymagane sporządzenie oceny oddziaływania na środowisko;
- 10) **uciążliwościach** – należy przez to rozumieć emisje będące skutkiem działalności człowieka przekraczające standardy emisyjne, a w szczególności wprowadzane do powietrza, wody, gleby lub ziemi: substancje i energie, a zwłaszcza: ciepło, hałas, wibracje, pola elektromagnetyczne, jak również zanieczyszczenie ściekami i odpadami, przekraczające obowiązujące normy zawarte w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 11) **zabudowie zbliżniaczonej** – należy przez to rozumieć budynki składów, magazynów, budynki gospodarcze, obiektów produkcyjnych lub usługowe usytuowane wzdłuż wspólnej granicy sąsiednich działek budowlanych.
- 12) **powierzchni użytkowej liczonej dla potrzeb określenia liczby miejsc do parkowania** – należy przez to rozumieć powierzchnie pomieszczeń, na wszystkich kondygnacjach, służących do zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem całego budynku lub jego części (bez pomieszczeń pomocniczych i komunikacji);
2. Inne pojęcia i definicje wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią odpowiednich przepisów odrębnych, które należy rozumieć w brzmieniu obowiązującym w dniu podjęcia niniejszej uchwały.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

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

- 1) teren usług, produkcji, składów i magazynów – oznaczony na rysunku planu symbolem **UP**;
- 2) teren zieleni – oznaczony na rysunku planu symbolem **ZN**;
- 3) teren drogi publicznej klasy lokalnej – oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-L**;
- 4) teren drogi publicznej klasy dojazdowej – oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-D**.

2. Terenami inwestycji celu publicznego są tereny dróg publicznych klas: lokalnej KD-L oraz dojazdowej KD-D.

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

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

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

3. Określa się wspólne linie rozgraniczające terenu (granice pasa drogowego) drogi publicznej klasy lokalnej KD-L i drogi publicznej klasy dojazdowej KD-D, jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

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

§ 7. 1. Wyznacza się układ przestrzeni publicznych w skład, którego wchodzi: tereny dróg KD-L i KD-D oraz teren ZN.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami KD-L, KD-D i ZN ustala się realizację zagospodarowania z uwzględnieniem takiego sposobu projektowania przestrzeni publicznych, by były one użyteczne dla wszystkich w możliwie największym stopniu, w szczególności poprzez zapewnienie dostępności dla osób o ograniczonej mobilności i percepcji, w tym osób z dysfunkcjami;
- 2) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami KD-L, KD-D i ZN zagospodarowanie powierzchni biologicznie czynnej zielenią w formie trawników i kwietników oraz zadrzewień i zakrzewień.

§ 8. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) oznacza się na rysunku planu napowietrzną linię elektroenergetyczną 15kV oraz ustala warunki zagospodarowania i użytkowania obiektów wzdłuż linii (w granicy pasa technologicznego):
 - a) w pasie technologicznym (strefie potencjalnego oddziaływania promieniowania elektromagnetycznego po 5 m w każdą stronę licząc od osi napowietrznej linii) obowiązuje zakaz sytuowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz zakaz sadzenia drzew, natomiast realizacja pozostałych obiektów budowlanych, wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii, ustalonych przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się wykonywanie napraw, remontów i prac konserwacyjnych oraz odbudowę, rozbudowę, przebudowę linii elektroenergetycznej 15kV,
 - c) ustala się przesunięcie linii i jej skablowanie,
 - d) w pasie technologicznym (strefie potencjalnego oddziaływania promieniowania elektromagnetycznego po 1 m na każdą stronę licząc od osi skablowanej linii) obowiązuje zakaz sytuowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz zakaz sadzenia drzew, natomiast realizacja pozostałych obiektów budowlanych, wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii, ustalonych w przepisach odrębnych,
 - e) ustala się przesunięcie i skablowanie ww. linii w okresie nie dłuższym niż 15 lat,
 - f) w przypadku zmiany przebiegu linii 15kV nakazuje się jej prowadzenie w liniach rozgraniczających dróg lub na terenach pomiędzy linią rozgraniczającą dróg, a nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 2) jako potencjalna przeszkoda lotnicza obiekty budowlane o wysokości równej i większej od 50 m nad poziom terenu wymagają odpowiedniego oznakowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) na obszarze objętym planem tereny zabudowy winny spełniać wymogi w zakresie obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej.

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

- 1) ustala się zaopatrzenie terenu, przeznaczonego w planie na cele zabudowy, w infrastrukturę techniczną w ramach istniejących i rozbudowanych zbiorowych systemów uzbrojenia w:
 - a) sieć wodociągową,
 - b) sieci kanalizacji,
 - c) sieć gazową,
 - d) sieci elektroenergetyczne,
 - 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) ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym w terenach dróg (w liniach rozgraniczających – granicach pasa drogowego dróg publicznych lub w granicach dróg wewnętrznych), poprzez sieci infrastruktury technicznej, które posiadają dalszy swój przebieg w obszarze miasta, z zachowaniem wzajemnych odległości wynikających z przepisów odrębnych, w tym z zakresu dróg publicznych,
- d) lokalizowanie infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonym pod drogi,
- e) w przypadku braku możliwości lokalizowania infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg – granicach pasa drogowego dopuszcza się jej lokalizowanie na terenach pomiędzy linią rozgraniczającą dróg, a nieprzekraczalną linią zabudowy,
- f) projektowanie infrastruktury technicznej z uwzględnieniem docelowych parametrów technicznych umożliwiających obsługę przewidywanych użytkowników,
- g) ustala się maksymalną wysokość obiektów infrastruktury technicznej – 20 m, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej.

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 wodociagową o średnicy nie mniejszej niż 110 mm lokalizowanej na terenie ulic w obszarze planu, zasilanej magistralą wodociagową zlokalizowaną w ul. Chrzanowskiej,
- b) zakaz realizacji nowych indywidualnych ujęć wody z wyjątkiem ujęć na cele przeciwpożarowe,
- c) zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych, zaopatrzenie na cele przeciwpożarowe winno uwzględniać hydranty nadziemne lub w wyjątkowych przypadkach podziemne oraz ich odpowiednie parametry, w tym parametry przewodów wodociagowych. Zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe z ujęć na działkach budowlanych lub z sieci wodociagowej.

2) odprowadzanie ścieków bytowych:

- a) odprowadzenie ścieków bytowych poprzez istniejący i rozbudowywany system kanalizacji sanitarnej o średnicy nie mniejszej niż 200 mm, grawitacyjno – tłocznej, a ciśnieniowej o średnicy nie mniejszej niż 50 mm lokalizowanymi na terenie dróg w obszarze planu, do przewodu zbiorczego 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) odprowadzanie wód opadowych i 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) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych z dróg i parkingów wewnętrznych do ziemi po ich podczyszczeniu z substancji ropopochodnych z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego,
- c) nakaz utwardzenia i skanalizowanie terenów o powierzchni powyżej 0,1 ha, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi i chemicznymi, a także stosowanie urządzeń podczyszczających wody opadowe i roztopowe zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych z terenów dróg, parkingów i ciągów pieszych bezpośrednio do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej przewodami o średnicy nie mniejszej niż 200 mm,
- e) dopuszczenie wykorzystania, gromadzonych w zbiornikach retencyjnych, wód opadowych lub roztopowych do celów gospodarczych i przeciwpożarowych;

4) zasilanie w energię elektryczną:

- a) zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, istniejącej napowietrznej i kablowej oraz projektowanej kablowej, z istniejących w obszarze planu lub poza obszarem planu stacji elektroenergetycznych SN/NN transformatorowych wewnętrznych, wolno stojących lub wbudowanych w budynki o innych przeznaczeniu,
- b) dopuszczenie zasilania w energię elektryczną przy pomocy urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego, aerotermalną lub geotermalną, o mocy nie przekraczającej 100 kW oraz urządzeń kogeneracji,
- c) ustala się skablowanie, wskazanego na rysunku planu odcinka napowietrznej linii elektroenergetycznych SN-15kV w okresie nie dłuższym niż 15 lat,
- d) dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną przy pomocy urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię wiatru, o mocy nie przekraczającej 100 kW, pod warunkiem, że urządzenia te będą wbudowane w połąć dachową budynku; wyklucza się lokalizowanie elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu elektrowni wiatrowych;

5) zasilanie w gaz przewodowy:

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

6) zaopatrzenie w ciepło: do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z sieci miejskiej lub 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 wykorzystaniem energii słonecznej, wiatrowej (z uwzględnieniem ustaleń pkt 4 lit. d), z urządzeń kogeneracji lub paliw ekologicznych w tym stałych (biomasa), których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i ochrony środowiska;**7) w zakresie wykorzystania odnawialnych źródeł energii:** dopuszcza się lokalizację i wykorzystanie odnawialnych źródeł energii dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło ze źródeł, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i ochrony środowiska;**8) zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne:** zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne z istniejącej i planowanej do rozbudowy sieci telekomunikacyjnej oraz dopuszczenie lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;**9) w zakresie gospodarki odpadami:**

- a) ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) nakaz selektywnego gromadzenia odpadów w ramach obowiązującego systemu utrzymania porządku i czystości w gminie, w szczególności konieczność zapewnienia na własnej nieruchomości miejsca gromadzenia odpadów stałych wyłącznie, jako wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę,
- c) na całym obszarze planu zakazuje się lokalizacji składowisk odpadów oraz obiektów służących przetwarzaniu odpadów.

§ 10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**1) wyznacza się na rysunku planu, określone liniami rozgraniczającymi dróg tożsamymi z granicami pasów drogowych, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 2, korytarze przeznaczone pod ogólnodostępną obsługującą obszar planu komunikację kołową;**

- 2) ustala się podstawowy układ drogowy służący zgodnie z przepisami odrębnymi powiązaniom zewnętrznym i wewnętrznym obszaru objętego planem, poprzez wydzielone liniami rozgraniczającymi drogi publiczne: klasy lokalnej KD-L i klasy dojazdowej KD-D;
- 3) ustala się podstawowy układ komunikacji pieszej obejmujący chodnik jednostronny lub dwustronny lub ciąg pieszo rowerowy wydzielony w liniach rozgraniczających drogi KD-L i KD-D, a także obsługujących obiekty użyteczności publicznej uwzględniając lokalne możliwości terenowe:
 - a) ustala się zasady dostosowania układów komunikacji pieszej lub pieszo rowerowej do potrzeb osób o ograniczonej mobilności i percepcji w tym osób ze szczególnymi potrzebami,
 - b) nakazuje się obniżenie do poziomu jezdni krawężnika chodnika na szerokości, co najmniej 1,5 m w rejonach przejść dla pieszych lub w miejscach postojowych wskazanych dla osób z niepełnosprawnościami, w sposób umożliwiający wjazd osobie poruszającej się na wózku,
 - c) nakazuje się realizowanie nawierzchni antypoślizgowych,
 - d) nakazuje się realizowanie na chodnikach, przed krawężnikami obniżonymi do poziomu jezdni, pasa nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku,
 - e) nakazuje się dostosowanie konstrukcji i lokalizacji mebli ulicznych do potrzeb osób z niepełnosprawnościami;
- 4) ustala się uwzględnienie i zaprojektowanie odpowiednich dróg pożarowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przeciwpożarowej;
- 5) przyjmuje się zasadę budowy systemów komunikacji poprzez określenie:
 - a) linii rozgraniczających (granic pasa drogowego) dla terenów dróg wraz ze skrzyżowaniami, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) klasyfikacji technicznej dróg/ulic,
 - c) skrzyżowań zapewniających powiązania układu obsługującego z podstawowym układem drogowym,
 - d) zgodnie z rysunkiem planu trójkątnych poszerzeń dróg w obrębie skrzyżowania;
- 6) dopuszcza się wyznaczenie dodatkowych dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 8 m, jako dojazdów do działek budowlanych w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy, wydzielanych na etapie podziału nieruchomości;
- 7) powiązania dróg w obszarze planu poprzez skrzyżowania wyznaczone na rysunku planu;
- 8) ustala się budowę i przebudowę układu drogowo – ulicznego z zachowaniem ciągłości dojazdów do nieruchomości.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 11. Dla terenu usług, produkcji, składów i magazynów oznaczonego na rysunku planu symbolem UP, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: usługi, obiekty produkcyjne, składy, magazyny, w szczególności centra kongresowo-wystawiennicze, instytuty badawcze, inkubatory przedsiębiorczości,
- b) przeznaczenie towarzyszące: zabudowa towarzysząca, w szczególności: budynki socjalne, administracyjne, urządzenia budowlane, infrastruktura techniczna, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzone, zbiorniki retencyjne, parkingi,
- c) przeznaczenie dopuszczalne: stacja paliw, drogi wewnętrzne;

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

- a) w celu ochrony środowiska, przyrody, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz zachowania zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza, dopuszczalnych norm w zakresie emisji szkodliwych substancji, promieniowania elektromagnetycznego, hałasu, wibracji poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny oraz nie może przekraczać na tej granicy norm dopuszczalnych w tym zakresie dla funkcji określonych w terenach lub obiektach sąsiednich,
- b) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi, zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w tym także w zakresie łączności publicznej,
- c) dopuszcza się realizację przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi, zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko w ramach określonego w planie przeznaczenia oraz przeznaczenia towarzyszącego lub dopuszczalnego,
- d) ustala się ochronę przed poważnymi awariami poprzez zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska oraz składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych w ilościach większych niż określone odrębnymi przepisami dla zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia awarii przemysłowej,
- e) zakazuje się odprowadzania ścieków do ziemi i wód,
- f) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i wód drenażowych do kanalizacji sanitarnej,
- g) wody opadowe i roztopowe z powierzchni utwardzonych komunikacji wymagają podczyszczenia w przypadku takiej konieczności zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony wód,
- h) określa się zasięg potencjalnego oddziaływania komunikacji od dróg KD-L i KD-D znajdujących się w części w obszarze planu pomiędzy skrajną krawędzią jezdni, a ustaloną w planie linią zabudowy,
- i) zakazuje się zmian poziomu gruntu w stosunku do działek sąsiednich oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu wód opadowych, ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
- j) ustala się, że cały obszar planu znajduje się w zasięgu granic Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 2151 „Subniecka Warszawska – część centralna”, w obszarze, którego obowiązują przepisy odrębne dotyczące ich czynnej ochrony oraz zakazy właściwe dla tych obszarów,
- k) ustala się zasadę objęcia obszaru planu zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych wytwarzanych przez użytkowników wszystkich obiektów w obszarze planu oraz dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych do środowiska w sposób określony w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) ustala się kształtowanie zabudowy z uwzględnieniem charakterystycznych cech krajobrazu rejonu opracowania, poprzez stosowanie rodzaju i skali zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu,
- b) nakazuje się stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność do budynków i terenów dla osób z niepełnosprawnościami,
- c) określa się zasady lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości:
 - z uwzględnieniem ustaleń § 4 ust. 1 pkt 3 ustala się lokalizowanie nowych budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - dopuszcza się zachowanie istniejących budynków zlokalizowanych poza wyznaczonymi liniami zabudowy. Dopuszcza się roboty budowlane i remonty, nadbudowę, przebudowę, rozbudowę (nieobjmującą powiększenia powierzchni zabudowy tej części istniejącej budynków, która usytuowana jest w pasie terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi, a linią zabudowy). W przypadku wymiany budynków należy uwzględniać linie zabudowy,

- dopuszcza się zachowanie istniejących zbiorników retencyjnych zlokalizowanych w części poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Dopuszcza się roboty budowlane i remonty, nadbudowę, przebudowę, rozbudowę (nieobejmującą powiększenia powierzchni zabudowy części istniejącej),
- dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy sąsiedniej działki budowlanej dla zabudowy zbliżniaczonej lub w odległości 1,5 m od tej granicy,
- dopuszcza się sytuowanie zabudowy w odległości nie mniejszej niż 6 m od granicy działki drogi wewnętrznej nie wyznaczonej na rysunku planu,

d) dla istniejącej zabudowy, której funkcja różni się od przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego ustalonego planem, dopuszcza się wyłącznie remonty lub przebudowę z zachowaniem istniejących wskaźników zagospodarowania terenu,

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

f) pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym zachowania nieprzekraczalnych linii zabudowy dopuszcza się: budowę, wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę i rozbudowę budynków, dostosowanie ich do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) usługi, obiekty produkcyjne, składy, magazyny – wolno stojące lub w zespołach,
- b) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się, jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane,
- c) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:

- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
- minimalna intensywność zabudowy: 0,1,
- maksymalna intensywność zabudowy: 2,8,
- maksymalna wysokość zabudowy: 20 m,
- dopuszcza się kondygnacje podziemne,

d) określa się zasady kształtowania kolorystyki elewacji budynków i dachów:

- nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków na działce budowlanej: nakazuje się stosowanie odcieni elewacji spośród kolorów: szarego, beżowego, kremowego, żółtego, brązowego oraz dachów spośród kolorów: szarego, beżowego, 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, nie przekraczających 10% powierzchni danej elewacji,
- ustalenia pierwsze tირet nie dotyczą materiałów elewacyjnych i pokryć dachowych w kolorach dla nich naturalnych, w szczególności aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, drewna, betonu, ceramiki, kamienia,
- dopuszcza się stosowanie elewacji w kolorach charakterystycznych dla logo inwestycji lub inwestora, na powierzchni nie przekraczającej 20% powierzchni danej elewacji,
- zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin typu siding, płytek glazury lub blachy falistej,

- dopuszcza się przeszklenia elewacji budynku,
- dopuszcza się inne kolory dla stolarki okiennej i drzwiowej,
- nakazuje się ujednolicenie kolorystyki pokryć dachów stromych budynków zlokalizowanych na jednej działce budowlanej,

e) określa się geometrię dachów:

- ustala się dachy o nachyleniu do 42° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych, z dopuszczeniem dachów płaskich do 12°,
- dopuszcza się stosowanie rozwiązań niestandardowych, jak kopuły i dachy sferyczne dla obiektów usług, magazynów,

f) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m² dla zabudowy usługowej, produkcyjnej, składów i magazynów,

g) dla obiektów infrastruktury technicznej i infrastruktury drogowej powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1 m²,

h) dla działek budowlanych, które w wyniku podziału dokonanego na cele publiczne (drogi publiczne, ścieżki rowerowe, chodniki, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, rowy, tereny sportowe i rekreacyjne, inne tereny publiczne, itp.) nie spełniają parametrów minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej, dopuszcza się realizację zabudowy (budowy, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, remontów, zmiany sposobu użytkowania, itp.) pod warunkiem uwzględnienia parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, określonych dla poszczególnych terenów wydzielonych w planie liniami rozgraniczającymi,

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

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

- a) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości,
- b) ustala się minimalną powierzchnię działek na 2000 m², dla zabudowy usługowej, produkcyjnej, składów i magazynów,
- c) ustala się minimalną szerokość frontu działek na 40 m,
- d) ustala się kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego dróg w zakresie 60°-120° z wyjątkiem tworzenia trójkątów widoczności i placów do zawracania, dla których dopuszcza się kąt w przedziale od 45° do 135°,
- e) zasady ustalone lit b, c i d nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej;

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

- a) zakazuje się realizacji składowisk odpadów,
- b) w terenie występuje napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV przewidziana do przesunięcia i skablowania – ustalenia według pkt. 9 lit. b;

7) zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: ustalenia odpowiednio według § 9;

8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji odpowiednio według § 10, w tym:

- a) obsługa komunikacyjna odpowiednio z drogi KD-L i KD-D,
- b) dopuszcza się dostęp do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu o minimalnej szerokości 8 m, nie określone niniejszym planem, wydzielane na etapie podziału nieruchomości w terenach przeznaczonych pod zabudowę, jako dojazdy do działek budowlanych w terenach przeznaczonych do zabudowy z narożnymi ścięciami granic 5 m x 5 m na skrzyżowaniach,
- c) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych,

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

- ustala się miejsca do parkowania na terenie UP, na którym realizowana jest inwestycja, sytuowane na poziomie terenu z zachowaniem przepisów odrębnych dla lokalizacji miejsc do parkowania lub jako stanowiska w garażach nadziemnych albo naziemnych,
- ustala się zapewnienie, co najmniej 3 miejsc do parkowania na 10 zatrudnionych z uwzględnieniem zmianowości, a dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb,
- na terenach przeznaczonych na realizację drogowych celów publicznych oraz w strefach ruchu, dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi, nakazuje się zapewnić miejsca parkingowe, jako miejsca dostępne dla osób niepełnosprawnych (osób ze szczególnymi potrzebami), w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
- dopuszcza się miejsca do parkowania na terenach, do których inwestor posiada prawo dysponowania nieruchomością;

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

- a) do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu oraz realizację obiektów tymczasowych niezbędnych w czasie budowy i modernizacji, w tym dopuszcza się zachowanie zabudowy z prawem przebudowy, rozbudowy i wymiany oraz remontu z zachowaniem ustalonych dla terenu UP parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
- b) do czasu przesunięcia i skablowania oznaczonego na rysunku planu istniejącego odcinka napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV, ustala się uwzględnienie ograniczeń w inwestowaniu odpowiednio zgodnie z § 8 pkt 1;

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 10%.

§ 12. Dla terenu zieleni oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZN**, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: zieleń naturalna,
- b) przeznaczenie towarzyszące: ciąg pieszy lub pieszo - rowerowy,
- c) przeznaczenie dopuszczalne: zbiornik wodny, urządzenia infrastruktury technicznej;

2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wydziela się teren **ZN**, jako część korytarza ekologicznego wzdłuż rzeki Rokicianki bez możliwości wprowadzania zabudowy (za wyjątkiem odpowiednio: budowli i urządzeń służących ochronie przeciwpowodziowej, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej),
- b) zakazuje się zmian poziomu gruntu w stosunku do działek sąsiednich oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu wód opadowych, ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
- c) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 80% powierzchni działki budowlanej z nasadzeniami roślinności i drzew stanowiących element obudowy biologicznej doliny rzecznej lub służącej wzmocnieniu brzegów rzeki Rokicianki,
- d) dopuszcza się realizację utwardzonego ciągu komunikacyjnego dla konserwacji przyległej rzeki Rokicianki,
- e) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych odpowiednio zgodnie z § 7;

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

- a) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości,
- b) minimalna powierzchnia działki – 100 m²,

- c) minimalna szerokość frontu działki – 1 m,
- d) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego dróg w zakresie 60°-120°;
- 4) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:** obsługa komunikacyjna z drogi KD-D – ul. Cieszyńska poprzez teren UP;
- 5) **zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** ustalenia odpowiednio według § 9;
- 6) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 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%.**

§ 13. Dla terenu drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonego na rysunku planu symbolem **KD-L**, ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

- a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej - ul. Chrzanowska,
- b) przeznaczenie towarzyszące: obiekty służące komunikacji publicznej, ścieżki pieszo – rowerowe, obiekty i urządzenia bezpieczeństwa ruchu drogowego, zieleń urządzona,
- c) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą;

2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, kształtowania krajobrazu, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych oraz ochrony środowiska i przyrody:**

- a) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 1%,
- b) wyznacza się wschodnią linię rozgraniczającą (granicę pasa drogowego) drogi KD-L zgodnie z rysunkiem planu i ustala się szerokość w granicach pasa drogowego na obszarze obowiązywania ustaleń planu – 6,5 m (w obszarze planu część drogi) oraz ścięcie linii rozgraniczających (granic pasa drogowego) zgodnie z rysunkiem planu,
- c) przekrój co najmniej 1x2 – jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu,
- d) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi lokalnej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
- e) maksymalna wysokość zabudowy: 6,5 m,
- f) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych odpowiednio zgodnie z § 7,
- g) dopuszcza się realizację ogólnodostępnych powiązań pieszo-rowerowych,
- h) dopuszcza się miejsca do parkowania oraz obiekty i urządzenia służące komunikacji zbiorowej, takie jak zatoki i przystanki autobusowe,
- i) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych;

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

- a) zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z drogą, z urządzeniami infrastruktury technicznej, z komunikacją pieszą i rowerową, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy,
- b) infrastruktura techniczna nie związana z drogą z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;

4) **zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio według § 9;

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

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

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

1) przeznaczenie terenu:

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

2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, kształtowania krajobrazu, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych oraz ochrony środowiska i przyrody:

- a) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 1%,
- b) wyznacza się południową linię rozgraniczającą (granicę pasa drogowego) drogi KD-D zgodnie z rysunkiem planu i ustala się szerokość w granicach pasa drogowego na obszarze obowiązywania ustaleń planu – 8 m (w obszarze planu część drogi),
- c) szerokość w liniach rozgraniczających (w granicy pasa drogowego część drogi) 8 m,
- d) przekrój co najmniej 1x2 – jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu,
- e) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi dojazdowej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
- f) maksymalna wysokość zabudowy: 6,5 m,
- g) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych odpowiednio zgodnie z § 7,
- h) dopuszcza się realizację ogólnodostępnych powiązań pieszo-rowerowych,
- i) dopuszcza się miejsca do parkowania oraz obiekty i urządzenia służące komunikacji zbiorowej, takie jak zatoki i przystanki autobusowe,
- j) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych;

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

- a) zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z drogą, z urządzeniami infrastruktury technicznej, z komunikacją pieszą i rowerową, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy,
- b) infrastruktura techniczna nie związana z drogą z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych,
- c) w terenie napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV przewidziana do przesunięcia i skablowania – ustalenia według pkt. 5 lit. b;

4) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: odpowiednio według § 9;

5) ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- a) do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu,
- b) do czasu przesunięcia i skablowania oznaczonej na rysunku planu istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV, ustala się uwzględnienie ograniczeń w inwestowaniu odpowiednio zgodnie z § 8 pkt 1;

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

Rozdział 4.

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 15. Z dniem wejścia w życie planu, na obszarze objętym niniejszym planem, tracą moc obowiązującą ustalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w mieście Grodzisk Mazowiecki Jednostka „E” przyjętego uchwałą Nr 670/2010 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 30 czerwca 2010 r., opublikowanego w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego Nr 159 z dnia 3 września 2010 r. poz. 3958.

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

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej

Joanna Wróblewska



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI TERENU MIASTA GRODZISK MAZOWIECKI JEDNOSTKA E 1

RYSUNEK PLANU

SKALA 1 : 1 000

0 12,5 25 50 75 100 Metrów

LEGENDA

OBOWIAZUJĄCE USTALENIA PLANU

GRANICE

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- ZWYMIAROWANE WZAJEMNE ODLEGŁOŚCI ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA
- NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV DO PRZESUNIĘCIA I SKABLOWANIA

KSZTAŁTOWANIE ZABUDOWY, ELEMENTY KOMPONIZY PRZESTRZENNEJ

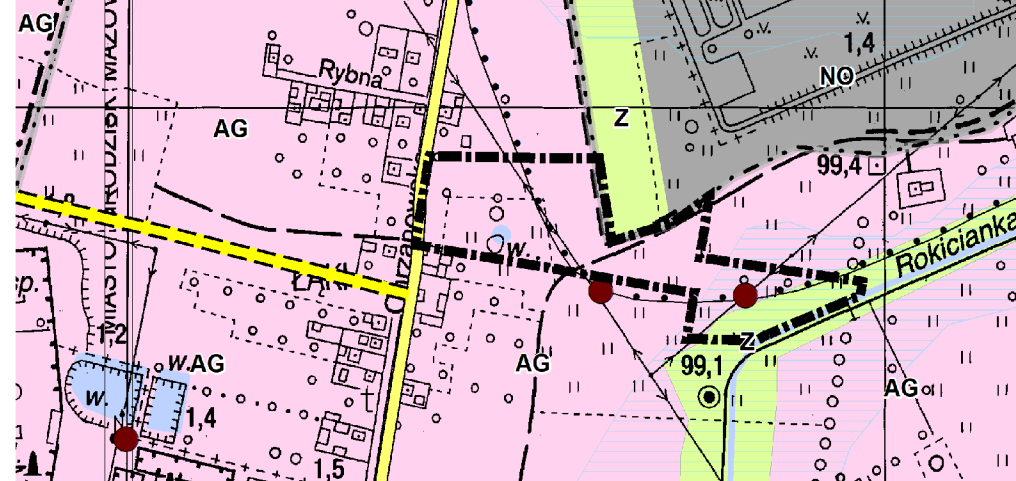
- NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
- PRZEZNACZENIE TERENÓW
 - UP TEREN USŁUG, PRODUKCJI, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
 - ZN TEREN ZIELENI
 - KD-L TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ
 - KD-D TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ

INFORMACJE

- GRANICE DZIAŁEK, NUMERY DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH
- GRANICA WSI
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE DRÓG POZA OBSZAREM PLANU
- ZWYMIAROWANE WZAJEMNE ODLEGŁOŚCI ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA, POZA OBSZAREM PLANU

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR 479/2021
RADY MIEJSKIEJ
W GRODZISKU MAZOWIECKIM
Z DNIA 10 MARCA 2021 R.

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



LEGENDA

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO STUDIUM (GRANICE ADMINISTRACYJNE GMINY)
- GRANICE ADMINISTRACYJNE MIASTA
- GRANICE ADMINISTRACYJNE WSI

USTALENIA STUDIUM

TERENY ZURBANIZOWANE - KATEGORIE PRZEZNACZENIA TERENÓW

- AG, 1AG - TERENY AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ I USŁUG

TERENY ZIELENI

- Z - TERENY ZIELENI CIĄGÓW EKOLOGICZNYCH

TERENY NIEZURBANIZOWANE - KATEGORIE PRZEZNACZENIA TERENÓW

- TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH

KOMUNIKACJA

UKŁAD KOMUNIKACJI DROGOWEJ

- ISTNIEJĄCA DROGA (ULICA) LOKALNA
- PROJEKTOWANA DROGA (ULICA) LOKALNA

STREFY UCIAŹLIWOŚCI POWODOWANYCH ISTNIEJĄCYM LUB PROJEKTOWANYM ZAGOSPODAROWANIEM

- STREFA OCHRONNA OBIEKTÓW UCIAŹLIWYCH

ELEMENTY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- STACJA EE 15/0.4kV

OZNACZENIA INFORMACYJNE OGRANICZENIA WYNIKAJĄCE Z ISTNIEJĄCYCH UWARUNKOWAŃ ORAZ PRZEPISÓW ODREBNYCH

OBSZARY O NIEKORZYSTNYCH WARUNKACH DLA BUDOWNICTWA

- TERENY MOŻLIWEGO WYSTĘPOWANIA GRUNTÓW O OBNIŻONEJ NOŚNOŚCI

MINIMALIZOWANIE ODZIAŁYWANIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, KSZTAŁTOWANIE SKUPIONYCH STRUKTUR ZABUDOWY PRODUKCYJNO-USŁUGOWEJ

UTRZYMANIE DOTYCHCZASOWEGO SPOSOBU ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA TERENU, MINIMALIZOWANIE ODZIAŁYWANIA, MODERNIZOWANIE OBIEKTÓW

OCHRONA WAŁORÓW PRZYRODNICZYCH, KSZTAŁTOWANIE SYSTEMU CIĄGÓW SPACEACOWYCH O CHARAKTERZE EDUKACYJNYM, WYPOCZYNKOWYM I REKREACYJNYM

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

Załącznik nr 2
Do uchwały Nr 479/2021
Rady Miejskiej
w Grodzisku Mazowieckim
z dnia 10 marca 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka E 1

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.), Rada Miejska w Grodzisku Mazowieckim stwierdza, co następuje:

- 1) projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka E 1 był wyłożony do publicznego wglądu dwukrotnie,
- 2) do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu, po raz pierwszy w dniach od 29 października 2020 r. do 19 listopada 2020 r. w wyznaczonym terminie zgłaszania uwag, czyli do dnia 3 grudnia 2020 r. nie wpłynęła żadna uwaga,
- 3) do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu, po raz drugi w dniach od 28 stycznia 2021 r. do 19 lutego 2021 r. w wyznaczonym terminie zgłaszania uwag, czyli do dnia 5 marca 2021 r. nie wpłynęła żadna uwaga.

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

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr 479/2021
Rady Miejskiej w
Grodzisku Mazowieckim
z dnia 10 marca 2021 r.

Sposób realizacji inwestycji, z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zapisanych w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka E 1.

Na podstawie art. 20 ust. 1 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy zapisanych w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka E 1”.

§ 1.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 713, z późn. zm.) stanowią zadania własne gminy.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka E 1, obejmują:
 - 1) traktowane jako zadania wspólne inwestycje na wyznaczonych w planie terenach, w tym prowadzenie robót budowlanych obejmujących rozbudowę infrastruktury technicznej;
 - 2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w lub poza liniami rozgraniczającymi (granicami pasa drogowego) dróg publicznych KD-L oraz KD-D, w tym prowadzenie robót budowlanych obejmujących drogi, infrastrukturę techniczną i zieleń.

§ 2.

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

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

§ 3.

Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi, ustaw: Prawo budowlane, o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnym, o gospodarce komunalnej i ochronie środowiska;
- 2) sposób realizacji inwestycji określony w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępowaniem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1219, z późn. zm.), o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu;
- 3) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w przepisach ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 833 z późn. zm.);
- 4) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 2 odbywać się będzie na podstawie umowy zainteresowanych stron.

§ 4.

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

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

§ 5.

1. Zadania z zakresu realizacji robót budowlanych przy drogach gminnych finansowane będą z budżetu gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.
2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 2028 z późn. zm.) na podstawie wieloletnich programów inwestycyjnych.
3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie przepisów ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 833 z późn. zm.).

Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr 479/2021
Rady Miejskiej w Grodzisku
Mazowieckim
z dnia 10 marca 2021 r.

GML: http://pobierz.grodzisk.pl/www/plan2/gml/97_GML_jednostka_E1.xml

Dane przestrzenne tworzone dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka E 1

W związku z art. 67a, 67c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293, z późn. zm.) dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka E 1 to zbiór uwzględniający zakres informacyjny, strukturę, format i rozdzielczość przestrzenną danych gromadzonych w zbiorach oraz zakres informacyjny i strukturę metadanych infrastruktury informacji przestrzennej w zakresie zagospodarowania przestrzennego.