

Burmistrz zapoznał się z projektem uchwały i
kieruje go do RM, do trybu uchwalodawczego

Z ur. Burmistrza
Norbert Cegliński
Zastępca Burmistrza
Projekt

z dnia 9 lutego 2024 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W GRODZISKU MAZOWIECKIM**

z dnia 2024 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta
Grodzisk Mazowiecki Jednostka A9 – obszar I etap 1**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688) oraz na podstawie uchwały Nr 271/2015 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 25 listopada 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka A9, zmienionej uchwałą Nr 928/2023 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 29 marca 2023 r., zmienionej uchwałą Nr 1059/2023 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 29 listopada 2023 r., stwierdzając brak naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodzisk Mazowiecki” przyjętego uchwałą Nr 588/2010 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 3 marca 2010 r. zmienioną: uchwałą Nr 337/2012 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 22 maja 2012 r., uchwałą Nr 738/2018 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 30 maja 2018 r., uchwałą Nr 185/2019 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 30 września 2019 r., uchwałą Nr 768/2022 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 29 czerwca 2022 r. oraz uchwałą Nr 978/2023 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 28 czerwca 2023 r. uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
Ustawienia ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka A9 – obszar I etap 1, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar, którego granice przedstawione są na rysunku planu.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu, sporządzony w skali 1 : 1 000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych - zapisane w postaci elektronicznej, stanowiące załącznik nr 4.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązująca linia zabudowy;

- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) zabudowa pierzejowa;
- 6) granica strefy ochrony obszarów archeologicznych i nawarstwień historycznych;
- 7) obszar w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej A – strefa ochrony istotnych parametrów układu urbanistycznego;
- 8) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym wyróżniającym go spośród innych terenów.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 3. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 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) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 11) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 12) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W planie, ze względu na występujące uwarunkowania, nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

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

§ 4. 1. Ilekroć w planie jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach, w tym stropodach, o dowolnym układzie głównych połaci dachowych, których kąt nachylenia nie przekracza 12 °;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, przed którą nie mogą być wysunięte budynki, chyba, że ustalenia planu stanowią inaczej; nieprzekraczalne linie zabudowy 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) infrastruktury technicznej,
 - e) miejsc do parkowania,
 - f) dojazdów,
 - g) ustalenia lit. a-f nie dotyczą nieprzekraczalnej linii zabudowy tożsamej z granicą planu;
- 3) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię usytuowania zewnętrznej, najbliższej w stosunku do ulicy ściany budynku; dopuszcza się możliwość tworzenia cofnięć i podcieni w dwóch najniższych kondygnacjach budynków;
 - 4) 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;
 - 5) przeznaczeniu podstawowemu – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które zostało ustalone jako jedyne lub przeważające na działce budowlanej, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu podstawowym 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 towarzyszącym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe lub dopuszczalne, stanowiące uzupełnienie przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego, które nie zmienia charakteru tego przeznaczenia;
 - 7) usługach – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, z wykluczeniem wytwarzania dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, a w szczególności: handel detaliczny, usługi hotelarskie, administracji, biura i pośrednictwo finansowe, usługi poczty i telekomunikacji, usługi zdrowia, usługi gastronomii, usługi turystyki i rekreacji, usługi kultury (takie jak: wystawy, ekspozycje, pracownie artystyczne), usługi oświaty, edukacji, opiekuńcze i wychowawcze, drobne usługi rzemieślnicze (takie jak: usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze, krawieckie, fotograficzne, zegarmistrzowskie oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku i naprawy serwisowe); z wykluczeniem lokowania stacji paliw, warsztatów obsługi pojazdów, składowisk opału i odpadów, złomowisk oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m², chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
 - 8) zabudowie pierzejowej – należy przez to rozumieć usytuowanie lica zewnętrznych ścian budynków bez uwzględnienia: gzymsów, balkonów i wykuszy wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m, z obowiązkiem stykania się ze sobą fasad sąsiednich budynków i z dopuszczeniem cofnięcia lica parteru zabudowy w głąb działki budowlanej na głębokość nie większą niż 1,5 m, a także z dopuszczeniem przejść lub przejazdów bramowych.

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

§ 5. 1. Ustala się przeznaczenie terenów, wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczone symbolami literowymi:

- 1) **Up** – teren usług publicznych;
- 2) **U-KDP** – teren usług lub parkingu publicznego.

2. Ustala się, dla każdego z terenów oznaczonego symbolem cyfrowo – literowym lub literowym przeznaczenie określone w ustaleniach szczegółowych.

3. Ustala się że symbole, literowy przeznaczenia terenu, rozdzielony myślnikiem oznacza równorzędność każdej z funkcji ustalonej w przeznaczeniu terenu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

4. Ustala się, że granicami terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym są linie rozgraniczające terenu Up.

5. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego, zgodnych z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania terenów ustalonych w planie oraz z przepisami odrębnymi, na terenie innym niż wymieniony w ust 4.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) ustala się strukturę funkcjonalno-przestrzenną obszaru planu poprzez wyznaczenie terenów o różnym przeznaczeniu, dla których określa się zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) ustala się obszar w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej A - strefa ochrony istotnych parametrów układu urbanistycznego, dla której określa się zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu;
- 3) nakazuje się stosować rozwiązania przestrzenne, architektoniczne i techniczne zapewniające dostępność terenów, budynków i urządzeń dla osób o ograniczonej mobilności, w tym osób z niepełnosprawnościami oraz osób z wózkami dziecięcymi i osób starszych;
- 4) ustala się dla całego terenu planu obszar zabudowy śródmiejskiej;
- 5) zasady lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości:
 - a) ustala się lokalizowanie nowych budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu obowiązującymi liniami zabudowy w zabudowie pierzejowej i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - b) nakazuje się uwzględnienie obowiązującej i nieprzekraczalnej linii zabudowy w przypadku wymiany zabudowy,
 - c) dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 6) zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów:
 - a) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków na działce budowlanej i stosowanie odcieni elewacji spośród kolorów: białego, beżowego, kremowego, brązowego i szarego, mosiężnego, miedzianego z zastrzeżeniem lit. b, c,
 - b) dopuszcza się stosowanie odcieni elewacji spoza wyznaczonych w lit. a 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, a także na ścianach z zastosowaniem technologii solarnych,
 - c) dopuszcza się stosowanie odcieni elewacji w kolorach charakterystycznych dla logo inwestycji lub inwestora na powierzchni nieprzekraczającej 10% powierzchni elewacji,
 - d) zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin typu siding, płytek glazury lub blachy falistej,
 - e) ustala się pokrycie dachów: dachówką ceramiczną, betonową, blachą na rąbek lub blachodachówką, w odcieniach spośród kolorów brązowego, czerwonego, grafitowego, czarnego, mosiężnego, miedzianego,
 - f) ustalenia lit. a, e nie dotyczą materiałów elewacyjnych i pokryć dachowych w kolorach dla nich naturalnych, w szczególności: aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, drewna, betonu, ceramiki i kamienia, a także pokryć dachowych z zastosowaniem technologii solarnych lub zielonych dachów;
- 7) zasady kształtowania geometrii dachów:
 - a) ustala się stosowanie dachów dwu lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci głównych do 45°, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się, dachy płaskie;
- 8) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń: na terenie całej gminy Grodzisk Mazowiecki zgodnie z przyjętą Uchwałą Krajobrazową.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się, że działalność usługowa nie może powodować przekraczania dopuszczalnych norm w zakresie emisji szkodliwych substancji, promieniowania elektromagnetycznego, hałasu oraz wibracji poza działkę budowlaną, na której jest prowadzona, a w przypadku zlokalizowania lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym – poza lokal użytkowy, w którym jest prowadzona działalność;
- 2) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, dróg, infrastruktury technicznej, inwestycji z zakresu łączności publicznej oraz przeznaczeń określonych w planie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, dróg, infrastruktury technicznej, inwestycji z zakresu łączności publicznej oraz przeznaczeń określonych w planie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakazuje się 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;
- 5) zakazuje się odprowadzania ścieków do ziemi i wód, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) nakazuje się podczyszczenie wód opadowych, z powierzchni utwardzonych komunikacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) nakazuje się zapewnienie standardu akustycznego, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, w przypadku realizacji na terenie lub jego części:
 - a) zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży – należy traktować tereny: Up lub jego część, U-KDP lub jego część jako teren zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - b) obiektów zamieszkania zbiorowego - należy traktować tereny Up lub jego część, U-KDP lub jego część jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - c) wyłącznie usług innych niż wymienione w lit. a, b – nie określa się kwalifikacji w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku;
- 8) ustala się na każdej działce budowlanej minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
- 9) cały obszar planu znajduje się w zasięgu granic Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 2151 „Subniecka Warszawska – część centralna”, w którym obowiązują przepisy odrębne;
- 10) cały obszar planu znajduje się w zasięgu obszaru rewitalizacji.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustala się, teren objęty planem w granicach strefy ochrony konserwatorskiej A – strefy ochrony istniejących parametrów układu urbanistycznego, na którym zachowuje się następujące elementy struktury przestrzennej: proporcje wysokości i gabarytów zabudowy, kolorystykę i materiały na elewacjach i dachach kształtujących sylwetę całego obszaru oraz jego fragmentów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
- 2) wyznacza się, na terenach Up i U-KDP granice strefy ochrony konserwatorskiej obszarów archeologicznych i nawarstwień historycznych, w której prowadzenie robót ziemnych lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności, które mogą doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego, wymaga postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków.

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) wyznacza się układ miejsc i terenów publicznie dostępnych, w skład których wchodzi teren Up i U-KDP;
- 2) dopuszcza się na terenie wymienionym w pkt.1 możliwość lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych związanych wyłącznie z organizacją okazjonalnych lub cyklicznych wydarzeń, występów artystycznych;

- 3) ustala się zagospodarowanie miejsc i terenów publicznie dostępnych dla wszystkich, w szczególności dla osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię działek uzyskanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, z zastrzeżeniem pkt 4, na terenach oznaczonych symbolem:
 - a) Up: 900 m²,
 - b) U-KDP: 900 m²,
 - c) dla urządzeń infrastruktury technicznej: 1 m²;
- 3) ustala się minimalną szerokość frontu działek uzyskanych w wyniku scalenia i podziału na terenach oznaczonych symbolem:
 - a) Up: 15 m,
 - b) U-KDP: 15 m,
 - c) dla urządzeń infrastruktury technicznej: 1 m;
- 4) nie ustala się minimalnej powierzchni dla działek pod drogi i dojazdy;
- 5) ustala się kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 60° do 120°, z wyjątkiem tworzenia trójkątów widoczności i placów do zawracania dla których dopuszcza się kąt w przedziale od 45° do 135°.

§ 11. 1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: ustala się powiązanie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym.

2. Zasady parkowania i sposób realizacji miejsc do parkowania:

- 1) ustala się miejsca do parkowania na działce budowlanej, na której realizowana jest inwestycja z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania na terenie U-KDP;
- 3) ustala się następujące wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania:
 - a) usługi handlu: 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal handlowy,
 - b) usługi: oświaty, opiekuńcze, wychowawcze: 2 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal usługowy,
 - c) pozostałe usługi: 2 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal,
 - d) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb
- 4) ustala się realizację miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie przewidzianej w przepisach odrębnych.

§ 12. 1. Zasady 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 terenu w:
 - a) sieć wodociągową,
 - b) sieć kanalizacyjną,
 - c) sieć gazową,
 - d) sieć elektroenergetyczną,
 - e) sieć telekomunikacyjną;

2) ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym:

- a) z siecią wodociągową zlokalizowaną w ul. Wólczyńskiej biegnącej wzdłuż północno-zachodniej granicy planu (poza obszarem planu), w placu Króla Zygmunta Starego biegnącego wzdłuż północno-wschodniej granicy planu (poza obszarem planu),
- b) z siecią kanalizacyjną zlokalizowaną w ul. Wólczyńskiej biegnącej wzdłuż północno-zachodniej granicy planu (poza obszarem planu), w placu Króla Zygmunta Starego biegnącego wzdłuż północno-wschodniej granicy planu (poza obszarem planu),
- c) z siecią gazociągową zlokalizowaną w ul. Wólczyńskiej biegnącej wzdłuż północno-zachodniej granicy planu (poza obszarem planu), i poprzez plac Króla Zygmunta Starego biegnący od północno-wschodniej granicy planu (poza obszarem planu);
- d) z siecią elektroenergetyczną zlokalizowaną w ul. Wólczyńskiej biegnącej wzdłuż północno zachodniej granicy planu (poza obszarem planu), w placu Króla Zygmunta Starego biegnącego od północno-wschodniej granicy planu (poza obszarem planu);
- e) z siecią telekomunikacyjną zlokalizowaną w ul. Wólczyńskiej biegnącej wzdłuż północno-zachodniej granicy planu (poza obszarem planu), w placu Króla Zygmunta Starego biegnącej;

3) w stosunku do urządzeń infrastruktury technicznej:

- a) ustala się lokalizowanie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających tereny dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej w dojazdach,
- c) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, na całym obszarze planu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) ustala się maksymalną wysokość obiektów infrastruktury technicznej – 15 m, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej i ustaleń szczegółowych,
- e) nakazuje się stosowanie kablowych linii podziemnych w przypadku budowy nowych i rozbudowy istniejących sieci elektroenergetycznych.

2. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:

1) zaopatrzenie w wodę:

- a) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej zlokalizowanej poza obszarem planu,
- b) nakazuje się uwzględnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) odprowadzanie ścieków:

- a) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej zlokalizowanej poza obszarem planu,
- b) dopuszcza się sytuowanie lokalnych urządzeń zbiornikowo-tłocznych (pompowni);

3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:

- a) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z dojazdów do sieci kanalizacji deszczowej, rowów lub zbiorników, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) dopuszcza się możliwości odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenu działki budowlanej do sieci kanalizacji deszczowej, w sytuacji braku możliwości odprowadzania na własny teren nieutwardzony, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) zakazuje się odprowadzania wód opadowych lub roztopowych z terenu działki budowlanej do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- e) zakazuje się w granicach działki budowlanej zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii, o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie w gaz: ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego ciśnienia zlokalizowanej poza obszarem planu;
- 6) zaopatrzenie w ciepło:
- a) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się wytwarzanie ciepła z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii, o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) obsługa telekomunikacyjna: ustala się zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne z sieci telekomunikacyjnej;
- 8) gospodarka odpadami: ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi oraz gminnymi przepisami porządkowymi.

§ 13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu oraz realizację obiektów tymczasowych niezbędnych w czasie budowy i modernizacji;
- 2) dopuszcza się na terenie U-KDP lokalizację sezonowych ogródków gastronomicznych;
- 3) dopuszcza się na terenach: Up, U-KDP lokalizację obiektów tymczasowych wyłącznie na czas okazjonalnych lub cyklicznych wydarzeń (w tym np. przekrycia namiotowe, sceny, handlowe stoiska okazjonalne, dekoracje okazjonalne, szalety przenośne).

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem Up ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: usługi publiczne w tym usługi oświaty, usługi edukacji, usługi kultury, usługi rekreacji,
 - b) towarzyszące: infrastruktura techniczna, dojazdy, parkingi zieleni urządzona, zbiorniki retencyjne;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu zgodnie z §6;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z §7;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z § 8;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży jako wbudowane,
 - b) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
 - c) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) ustala się następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 1%,
 - minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01,
 - maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 3,5,
 - maksymalna wysokość zabudowy: 16 m,

- e) ustala się zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów zgodnie z § 6 pkt 4,
- f) ustala się zasady kształtowania geometrii dachów zgodnie z § 6 pkt 5,
- g) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 900 m²;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zgodnie z § 9;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, zgodnie z § 10;
- 8) obsługa komunikacyjna terenów:
 - a) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi publicznej ul. Wólczyńskiej położonej poza obszarem planu oraz Placu Króla Zygmunta Starego położonego poza obszarem planu poprzez teren U-KDP,
 - b) dopuszcza się dostęp do nieruchomości poprzez dojazdy lub sięgacze zgodnie z § 11 ust. 1;
- 9) zasady parkowania i sposób realizacji miejsc do parkowania zgodnie z § 11 ust. 2;
- 10) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z § 12;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z § 13;
- 12) stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 1%.

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U-KDP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: usługi lub parking publiczny,
 - b) towarzyszące: infrastruktura techniczna, dojazdy, zieleń urządzona, zbiorniki retencyjne;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu zgodnie z §6;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z §7;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z § 8;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
 - b) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) ustala się obowiązującą linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) ustala się zabudowę pierzejową zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) ustala się następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 1%,
 - minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01,
 - maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 3,5,
 - maksymalna wysokość zabudowy: 16 m,
- f) ustala się zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów zgodnie z § 6 pkt 4,
- g) ustala się zasady kształtowania geometrii dachów zgodnie z § 6 pkt 5,
- h) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 900 m²;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, zgodnie z § 10;
- 7) obsługa komunikacyjna terenów:

- a) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z Placu Króla Zygmunta Starego, położonego poza obszarem planu,
- b) dopuszcza się dostęp do nieruchomości poprzez dojazdy lub sięgacze zgodnie z § 11 ust. 1;
- 8) zasady parkowania i sposób realizacji miejsc do parkowania zgodnie z § 11 ust. 2;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z § 12;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z §13;
- 11) stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 1%.

Rozdział 3.

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 16. Z dniem wejścia w życie planu, na obszarze objętym niniejszym planem, tracą moc obowiązujące ustalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w mieście Grodzisk Mazowiecki Jednostka „A” przyjętego uchwałą Nr 310/2008 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 25 czerwca 2008 r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego Nr 181 poz. 6472 z dnia 23 października 2008 r. zmienioną uchwałą 335/2008 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 24 września 2008 r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego Nr 196 poz. 7175 z dnia 18 listopada 2008 r.

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

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej

Joanna Wróblewska



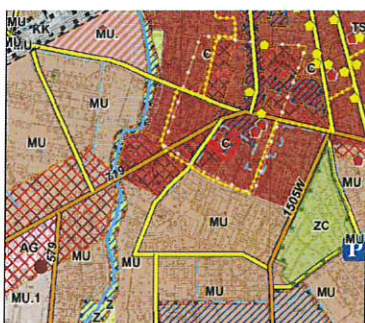
MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI TERENU MIASTA GRODZISK MAZOWIECKI JEDNOSTKA A9 - OBSZAR I ETAP 1

RYSUNEK PLANU SKALA 1 : 1 000

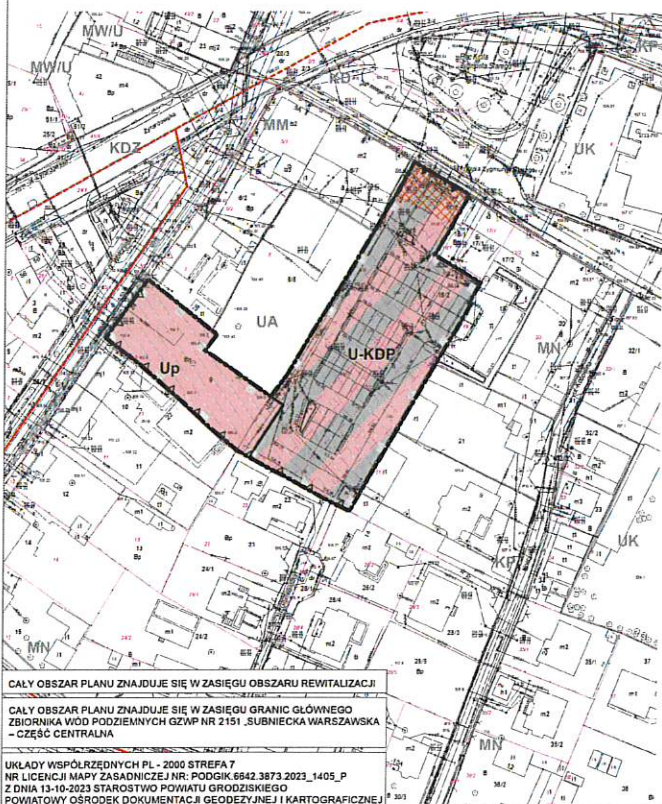
0 25 50 100 metrów

ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ
W GRODZISKU MAZOWIECKIM
Z DNIA

WYRYS Z RYSUNKU SUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GRODZISK MAZOWIECKI
UCHWAŁA NR 588/2010 RADY MIEJSKIEJ W GRODZISKU MAZOWIECKIM Z DNIA 3 MARCA 2010 r., z późn. zm.



- LEGENDA**
- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIASTOWYM
GRANICE TERENÓW ZABUDOWY
- USTALENIA PLANU**
- TERENY ZABUDOWY
C - WIELOPURPOWICZNE TERENY ZABUDOWY CENTRALNEJ
MU - WIELOPURPOWICZNE TERENY ZABUDOWY ŚRODKOWEJ
AG - TERENY AKTYWNOŚCI GOSPODARSTWA ROLNICZEGO
TS - TERENY SPECJALNE
KK - TERENY KOLEJ
Z - TERENY ZIELONE
ZS - TERENY OCHRONY
Z - TERENY ZIELONE OCHRONY
- INFORMACJE**
- GRANICA OBRĘBU
GRANICA DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ, NUMER EWIDENCYJNY DZIAŁKI
ZWYMIAROWANA ODLEGŁOŚĆ W METRACH POZA OBSZAREM PLANU
LINIA ROZGRANICZAJĄCA POZA OBSZAREM PLANU
NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY POZA OBSZAREM PLANU
NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY Z KONSEPCJI ZAGOSPODAROWANIA POZA OBSZAREM PLANU
HISTORYCZNY PODZIAŁ PARCELACYJNY Z OKRESU POWSTANIA MIASTA LOKACYJNEGO



LEGENDA

USTALENIA PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM**
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA**
- OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY**
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY**
- ZABUDOWA PIERZEWIA**
- GRANICA STREFY OCHRONY OBSZARÓW ARCHEOLOGICZNYCH I NAWARSTWIEŃ HISTORYCZNYCH**
- OBZAR W STREFIE ŚCISŁEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ A - STREFA OCHRONY ISTOTNYCH PARAMETRÓW UKŁADU URBANISTYCZNEGO**
- Up** TEREN USŁUG PUBLICZNYCH
- U-KDP** TEREN USŁUG LUB PARKINGU PUBLICZNEGO

INFORMACJE

- GRANICA OBRĘBU**
- GRANICA DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ, NUMER EWIDENCYJNY DZIAŁKI**
- ZWYMIAROWANA ODLEGŁOŚĆ W METRACH POZA OBSZAREM PLANU**
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA POZA OBSZAREM PLANU**
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY POZA OBSZAREM PLANU**
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY Z KONSEPCJI ZAGOSPODAROWANIA POZA OBSZAREM PLANU**
- HISTORYCZNY PODZIAŁ PARCELACYJNY Z OKRESU POWSTANIA MIASTA LOKACYJNEGO**

PRZEDKŁAD	Burmistrz Gminy i Miasta Grodzisk Mazowiecki
WYKONANIE	mgr inż. Aleksandra Niderwiednia-Morek (IMA-442) mgr inż. Krzysztof Kozłowski
WERYFIKACJA	mgr inż. Krzysztof Kozłowski mgr inż. Andrzej Kozłowski (IMA-442) mgr inż. Andrzej Kozłowski (IMA-442)
OPRACOWANIE	mgr inż. Andrzej Kozłowski

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 A9 – obszar I.

Na podstawie art. 20 ust. 1 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 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 A9 – obszar I”.

§ 1.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 40 z późn. zm.) stanowią zadania własne gminy.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka A9 – obszar I, obejmują:

traktowane jako zadania wspólne inwestycje na wyznaczonych w planie terenach, w tym prowadzenie robót budowlanych obejmujących rozbudowę infrastruktury technicznej.

§ 2.

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

§ 3.

Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi, przepisami ustaw: Prawo budowlane, o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnym, o gospodarce komunalnej i ochronie środowiska;
- 2) sposób realizacji inwestycji określony w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem 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 2024 r., poz. 54), 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 2022 r., poz. 1385 z późn. zm.);
- 4) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 2 odbywać się będzie na podstawie umowy zainteresowanych stron.

§ 4.

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

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miejskiej;
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy 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 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 2023 r., poz. 537 z późn. zm.) na podstawie wieloletnich programów inwestycyjnych.
2. 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 2022 r. poz. 1385 z późn. zm.).

Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w
Grodzisku Mazowieckim
z dnia
Zalacznik4.gml

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

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka A9 – obszar I etap 1

Rada Miejska w Grodzisku Mazowieckim dnia 25 listopada 2015 r. podjęła Uchwałę Nr 271/2015 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka A9, zmienioną Uchwałą Nr 928/2023 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 29 marca 2023 r., zmienioną Uchwałą Nr 1059/2023 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 29 listopada 2023 r. zwaną dalej „planem” do której przeprowadzono analizy zasadności i zbadania stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodzisk Mazowiecki.

Planem objęto część miasta Grodzisk Mazowiecki, w granicach, które zostały wskazane w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały. Obszar projektu planu jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenów w mieście Grodzisk Mazowiecki Jednostka „A” uchwalonego uchwałą Nr 310/2008 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 25 czerwca 2008 r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego Nr 181 poz. 6472 z dnia 23 października 2008 r. zmienioną uchwałą 335/2008 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 24 września 2008 r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego Nr 196 poz. 7175 z dnia 18 listopada 2008 r., który na obszarze objętym niniejszym planem wyznaczył tereny: MM – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej z towarzyszeniem usług, MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług, UA – teren zabudowy usług administracji.

Celem sporządzanego planu jest określenie zasad i wskaźników kształtowania ładu przestrzennego przy szczególnym uwzględnieniu projektowanego przeznaczenia terenu pod zabudowę usługową, parkingi oraz usługi publiczne, linii zabudowy w dostosowaniu do stanu obecnego i perspektywicznego zainwestowania oraz planowanej inwestycji celu publicznego polegającej na realizacji szkoły muzycznej.

Projekt planu jest sporządzany z uwzględnieniem stosownych standardów przy zapisywaniu ustaleń projektu planu, wprowadzonych Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003r. Nr 164, poz. 1587 z późn. zm.).

Obszar planu obejmuje swymi granicami teren o powierzchni ok. 0,3682 ha położony w mieście Grodzisk Mazowiecki. Obszar częściowo jest zainwestowany zabudową mieszkaniową wielorodzinną i usługową. W centralnej części planu znajduje się niezagospodarowana działka, na której planowana jest budowa szkoły muzycznej. Od północy obszar planu graniczy z Placem Króla Zygmunta Starego, który stanowi reprezentacyjną część miasta. Natomiast na zachód od granicy planu przebiega droga wojewódzka nr 719 ul. Żyrardowska, która jest jedną z ważniejszych dróg w mieście Grodzisk Mazowiecki – stanowi połączenie m.in. z Żyrardowem.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, które Rada Miejska w Grodzisku Mazowieckim zatwierdziła Uchwałą Nr 588/2010 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., uchwałą Nr 185/2019 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 30 września 2019 r., uchwałą Nr 768/2022 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 29 czerwca 2022 r. oraz uchwałą Nr 978/2023 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 28 czerwca 2023 r. obszar w granicach planu przeznaczono pod:

C – wielofunkcyjne tereny zabudowy centrum.

Priorytet dla lokalizowania:

- usług z zakresu: administracji, organizacji społecznych, obrotu finansowego, ubezpieczeń, kultury, nauki, szkolnictwa, handlu, turystyki, hotelarstwa, sportu, transportu, łączności itp. – o charakterze lokalnym, ponadlokalnym i regionalnym,
- usług, których profil zostanie przesądzony w planach miejscowych,

- zabudowy mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej wraz z niezbędnymi inwestycjami celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej,
- wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów, wytyczne do planów miejscowych:
 - maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 16 m, mieszkaniowej wielorodzinnej 16 m, usługowej 16 m z dopuszczeniem dominanty,
 - wysokość dominant architektonicznych i wysokościowych do ustalenia w planie,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna: z zabudową mieszkaniową jednorodziną, z zabudową mieszkaniową wielorodzinną oraz z zabudową usługową 0%,
 - dopuszcza się zabudowę przy granicy 1) działki dla zabudowy pierzejowej,
 - wskaźnik intensywności zabudowy w zakresie 0,01-3,5,
 - minimalna powierzchnia działki budowlanej: z zabudową mieszkaniową jednorodziną szeregową 250 m², bliźniaczą, wolnostojącą, z zabudową mieszkaniową wielorodzinną oraz z zabudową usługową 400 m² (z dopuszczeniem 200 m² w usługach w galerii).

Przedłożony projekt planu przekazany do zaopiniowania i uzgodnień wraz z prognoza oddziaływani na środowiska przeznacza tereny w planie na:

Up – teren usług publicznych,

U-KDP – teren usług lub parkingu publicznego.

Plan jest sporządzany z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.), w tym:

- 1) z wymaganiami ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzany plan miejscowy nie zaburza ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury. Sporządzany plan miejscowy określa przeznaczenie terenu, zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, a także określa stosowne nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, jak również sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – mających wpływ na kształtowanie ładu przestrzennego zgodne z zasadami urbanistyki i architektury. Na obszarze planu wyznaczono przestrzenie publiczne;
- 2) z uwzględnieniem walorów architektonicznych i krajobrazowych – sporządzany plan miejscowy nie wpływa negatywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany;
- 3) z wymaganiami ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzany plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska. Obszar planu położony jest w mieście Grodzisk Mazowiecki. Na obszarze planu nie występują grunty rolne ani grunty leśne. W planie nie występują obszary chronione na podstawie ustawy o ochronie przyrody;
- 4) z wymaganiami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – obszar opracowania w całości znajduje się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej A – strefa ochrony istotnych parametrów układu urbanistycznego. Obszar planu w całości jest również położony w strefie ochrony konserwatorskiej obszarów archeologicznych i nawarstwień historycznych. W planie uwzględniono wymagania wynikające z realizacji inwestycji na tych terenach. Na terenie objętym planem nie występują obiekty o szczególnych wartościach kulturowych, objęte ochroną na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 5) z wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych – sporządzany plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Potrzeby osób

niepełnosprawnych zostały uwzględnione poprzez nakaz realizacji miejsc do parkowania dla osób posiadających kartę parkingową i określenie ich minimalnej liczby w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych, nakazu dostosowania elementów ciągów komunikacyjnych oraz nakazu stosowania rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenów, budynków i urządzeń dla osób o ograniczonej mobilności;

- 6) z uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni – sporządzany plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu. Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i przy określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Realizacja ustaleń planu nie wpłynie negatywnie na tereny sąsiednie, ich mieszkańców i użytkowników;
- 7) z uwzględnieniem prawa własności – sporządzany plan nie narusza w sposób nieuzasadniony i nadmierny praw właścicieli gruntów – gruntów prywatnych, ani gruntów gminy;
- 8) z uwzględnieniem potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzany plan miejscowy nie narusza obronności i bezpieczeństwa państwa. W obszarze planu nie występują obiekty ważne dla bezpieczeństwa i obronności państwa zgodnie z odrębnymi przepisami;
- 9) z uwzględnieniem potrzeb interesu publicznego – sporządzany plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego i zapewnia możliwość realizacji inwestycji celu publicznego takich jak budowa infrastruktury technicznej i dróg;
- 10) z uwzględnieniem potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – sporządzany plan miejscowy nie narusza potrzeb w tym zakresie;
- 11) z zapewnieniem udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków, projekt planu zostanie wyłożony do publicznego wglądu, w dniach od 21 grudnia 2023 r. do 11 stycznia 2024 r., informacja o tym została umieszczona w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego, w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu została przeprowadzona dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu w dniu 8 stycznia 2024r., a do wyłożonego projektu planu została zapewniona możliwość składania uwag do dnia 25 stycznia 2024 r. Zarówno wnioski, jak i uwagi mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Na czas wyłożenia do publicznego wglądu projekt planu był zamieszczony na stronie internetowej Gminy Grodzisk Mazowiecki. Do wyłożonego projektu planu nie wniesiono uwagi;
- 12) z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego jest zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej; obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych są publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego;

- 13) z uwzględnieniem potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzany plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Sporządzany plan jest zgodny z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Grodzisk Mazowiecki oraz oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego” sporządzonej w marcu 2023 r. oraz przyjętej uchwałą Nr 925/2023 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 29 marca 2023 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Mazowiecki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.