



Dokument  
podpisany  
przez Marcin  
Hemerling  
Data:  
2024.07.09  
12:59:35  
CEST

### Projekt

z dnia 9 lipca 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 wsi Odrano Wola przy ulicy Żółtej w gminie Grodzisk Mazowiecki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 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 związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688) oraz na podstawie Uchwały Nr 904/2023 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 27 lutego 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu wsi Odrano Wola przy ulicy Żółtej w gminie Grodzisk Mazowiecki, 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. uchwala się, co następuje:

### **Rozdział 1. Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu wsi Odrano Wola przy ulicy Żółtej w gminie Grodzisk Mazowiecki, 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 występujące na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) wymiarowana odległość w metrach;

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

**Z up. Burmistrza**  
Norbert Ogliński  
Zastępca Burmistrza

4) nieprzekraczalna linia zabudowy;

5) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem numerowym i literowym wyróżniającym go spośród innych terenów.

2. Wskazuje się, na rysunku planu elementy informacyjne wynikające z wymogów przepisów odrębnych: obszar zdrenowany.

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

§ 3. 1. W planie ustala 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 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;
- 5) granice i sposób zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 11) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 12) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 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. W planie, ze względu na występujące uwarunkowania, nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 2) zasad ochrony krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 5) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym;
- 6) krajobrazów priorytetowych określonych w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 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) dojeździe - należy przez to rozumieć istniejący lub dopuszczony planem niewyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi fragment terenu, niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek lub obiektów;
- 3) 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) miejsc do parkowania,
  - e) dojazdów;
- 4) przeznaczeniu podstawowym – 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;
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe stanowiące uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, które nie zmienia charakteru tego przeznaczenia;
- 6) sięgaczu – należy przez to rozumieć wysuniętą część działki, przez którą odbywa się dostęp do drogi publicznej; sięgacz nie jest frontem działki;
- 7) układzie odwadniającym - należy przez to rozumieć układ obejmujący cieki naturalne, kanały, rowy, drenaże, studnie i doły chłonne, zbiorniki retencyjne, ogrody deszczowe oraz szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej;
- 8) usługach – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, za wyjątkiem wytwarzania dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, w szczególności:
- a) handel detaliczny,
  - b) usługi hotelarskie, zamieszkania zbiorowego,
  - c) usługi administracji, biura i pośrednictwo finansowe,
  - d) usługi poczty i telekomunikacji,
  - e) usługi zdrowia,
  - f) usługi gastronomii,
  - g) usługi sportu, turystyki, rekreacji,
  - h) usługi kultury (wystawy, ekspozycje, pracownie artystyczne),
  - i) usługi oświaty, opiekuńcze, wychowawcze,
  - j) usługi rzemieślnicze (usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze, krawieckie, fotograficzne, zegarmistrzowskie, naprawy serwisowe, itd.),
  - k) z wykluczeniem, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:
    - domów weselnych,
    - składowisk opału i odpadów,
    - złomowisk,
    - stacji paliw,
    - obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 1000 m<sup>2</sup>.

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) MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) MNW-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 3) KDZ – teren drogi zbiorczej;
- 4) KDL – teren drogi lokalnej;
- 5) KDD – teren drogi dojazdowej;
- 6) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

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

3. Ustala się, że granicami terenu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym są linie rozgraniczające terenu drogi zbiorczej 1KDZ.

4. Ustala się, że granicami terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym są linie rozgraniczające terenu drogi lokalnej 1KDL, tereny dróg dojazdowych: 1KDD, 2KDD, 3KDD.

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. 3 i 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) 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.

§ 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) 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 mieszkaniowej jednorodzinnej – należy traktować tereny MNW, MNW-U lub ich część, jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- b) zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży – należy traktować te części terenu MNW, MNW-U, jako tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 6) ustala się na każdej działce budowlanej minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
- 7) nakazuje się ograniczenie wycinki istniejących drzew i krzewów do minimum niezbędnego dla realizacji przeznaczenia terenu, przy czym dopuszcza się usunięcie drzewa lub krzewu z terenu nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### § 8. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów, w tym:
- a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
  - b) minimalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
  - c) maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
  - d) maksymalną wysokość zabudowy;
- 2) ustala się zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów:
- a) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków na działce budowlanej i stosowanie odcieni elewacji spośród kolorów: białego, beżowego, kremowego, brązowego i szarego, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszcza się stosowanie odcieni elewacji spoza wyznaczonych w lit. a kolorów i przedziałów wyłącznie na fragmentach ścian budynku, takich jak pasy cokółowe, gzymsy oraz inne ozdobne elementy i detale architektoniczne, nieprzekraczających 10% powierzchni danej elewacji, a także na ścianach z zastosowaniem technologii solarnych,
  - c) ustala się pokrycie dachów dachówką ceramiczną, betonową lub blachodachówką, w odcieniach spośród kolorów brązowego, czerwonego, grafitowego, czarnego,
  - d) ustalenia lit. a i c nie dotyczą materiałów elewacyjnych i pokryć dachów 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;
- 3) ustala się, zasady lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
- 4) ustala się zasady parkowania i sposobu realizacji miejsc do parkowania:
- a) ustala się miejsca do parkowania na działkach budowlanych, na których realizowana jest inwestycja,
  - b) ustala się następujące wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania:
    - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca: 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny (liczone z miejscami w garażach),
    - usługi: 3 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal,
    - dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb;
  - c) ustala się realizację miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie przewidzianej w przepisach odrębnych;
- 5) 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.

#### § 9. 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 działki uzyskiwaną w wyniku scaleń i podziału nieruchomości:
  - a) na terenie oznaczonym symbolem MNW: 1500 m<sup>2</sup> dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego,
  - b) na terenie oznaczonym symbolem MNW-U:
    - 1500 m<sup>2</sup> dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego,
    - 2000 m<sup>2</sup> dla jednego budynku usługowego,
    - 3500 m<sup>2</sup> dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego z wbudowanym budynkiem usługowym;
- 3) ustala się minimalną szerokość frontu działki uzyskaną w wyniku scaleń i podziału nieruchomości:
  - a) 20 m na terenie oznaczonym symbolem MNW,
  - b) 20 m na terenie oznaczonym symbolem MNW-U;
- 4) 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°;
- 5) dopuszcza się uzyskiwanie, w wyniku scaleń i podziału nieruchomości, działek o parametrach innych niż określone w pkt 2 i 3 wyłącznie pod komunikację i infrastrukturę techniczną.

**§ 10.** Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) wskazuje się na rysunku planu obszar zdrenowany na terenach: 1MNW, 2MNW, 1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 1KR, 1KDL, 1KDZ, 1KDD, 2KDD, 3KDD na którym dopuszcza się zabudowę po przebudowie lub likwidacji дренаżu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) cały obszar planu znajduje się w zasięgu granic Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 2151 „Subniecka Warszawska – część centralna”, w którym obowiązują przepisy odrębne;
- 3) 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.

**§ 11.** Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się powiązanie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogi publiczne: KDZ, KDL, KDD, w tym drogę publiczną – ul. Osowiecką biegnącą wzdłuż zachodniej granicy planu (w części w obszarze planu);
- 2) dopuszcza się dostęp do działek budowlanych poprzez dojazdy, przy czym:
  - a) ustala się szerokość dojazdu nie mniejszą niż 8 m,
  - b) ustala się obowiązek zakończenia dojazdu obsługującego więcej niż 4 działki budowlane, placem do zawracania o średnicy nie mniejszej niż 12,5 m;
- 3) dopuszcza się realizację sięgaczy o szerokości nie mniejszej niż 5 m i maksymalnej długości nie większej niż 60 m.

**§ 12. 1.** Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się zaopatrzenie terenów, przeznaczonych w planie na cele zabudowy, w infrastrukturę techniczną w ramach istniejących i rozbudowanych zbiorowych systemów uzbrojenia terenów 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 1KDZ - ul. Osowieckiej (w części w obszarze planu), 1KDL - ul. Akwarelowej (w części w obszarze planu), 2KDD - ul. Błękitnej, 3KDD - ul. Seledynowej,
- b) z siecią kanalizacyjną zlokalizowaną w 1KDZ - ul. Osowieckiej (w części w obszarze planu), 1KDL - ul. Akwarelowej (w części w obszarze planu),
- c) z siecią gazociągową zlokalizowaną w 1KDZ - ul. Osowieckiej (w części w obszarze planu), 1KDL - ul. Akwarelowej (w części w obszarze planu), 2KDD - ul. Błękitnej, 3KDD - ul. Seledynowej,
- d) z siecią elektroenergetyczną średniego napięcia zlokalizowaną w 1KDZ - ul. Osowieckiej (w części w obszarze planu), 1KDL - ul. Akwarelowej (w części w obszarze planu), 2KDD - ul. Błękitnej, 3KDD - ul. Seledynowej,
- e) z siecią telekomunikacyjną zlokalizowaną w 1KDZ - ul. Osowieckiej (w części w obszarze planu), 1KDL - ul. Akwarelowej (w części w obszarze planu), 2KDD - ul. Błękitnej;

3) w stosunku do urządzeń infrastruktury technicznej:

- a) ustala się lokalizowanie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających tereny dróg KDZ, KDL, KDD, KR, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej w dojazdach,
- c) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej, w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny,
- d) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów nie wymienionych w lit. a, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) ustala się maksymalną wysokość obiektów infrastruktury technicznej: 10 m, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej,
- f) 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 o średnicy nie mniejszej niż 90 mm,
- b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych, do czasu podłączenia do sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) 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 o średnicy nie mniejszej niż 63 mm,
- b) dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych zgodnie z przepisami odrębnymi i wywóz do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków, do czasu podłączenia do sieci kanalizacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) dopuszcza się odprowadzanie ścieków przemysłowych do szczelnego zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) dopuszcza się sytuowanie lokalnych urządzeń zbiornikowo-tłocznych (pompowni),
- e) zakazuje się odprowadzania ścieków do ziemi i wód, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:

- a) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z dróg, dojazdów i sięgaczy do sieci kanalizacji deszczowej, rowów lub zbiorników, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej na własny teren lub do układu odwadniającego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) 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,
  - d) 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,
  - e) nakazuje się podczyszczenie wód opadowych i roztopowych, z powierzchni utwardzonych komunikacji, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenu działki budowlanej do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - g) zakazuje się w granicach działki budowlanej zmiany naturalnego spływu wód opadowych i roztopowych 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, z wyjątkiem energii wiatru, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie w gaz:
- a) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego ciśnienia przewodami o średnicy nie mniejszej niż 32 mm,
  - b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników gazowych dla celów bytowych i gospodarczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenie w ciepło:
- a) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, z zastosowaniem wysokosprawnych źródeł ciepła ograniczających emisję zanieczyszczeń do środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszcza się wytwarzanie ciepła z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii, z wyjątkiem energii wiatru, o nieprzekraczalnej mocy zgodnej 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.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

**§ 13.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MNW, 2MNW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
  - b) uzupełniające: infrastruktura techniczna, dojazdy;
- 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 kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z §8, przy czym:
  - a) ustala się na jednej działce budowlanej realizację nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego,

- b) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży jako budynków wolno stojących, z zastrzeżeniem ujednolicenia ich kolorystyki i pokrycia dachów z budynkiem mieszkalnym,
  - c) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnej,
  - d) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) ustala się następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%,
    - minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01,
    - maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,9,
    - maksymalna wysokość zabudowy: 12 m, przy czym: 12 m dla budynków mieszkalnych, 6 m dla budynków gospodarczych i garaży,
  - f) ustala się zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów zgodnie z §6 pkt 4,
  - g) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 1500 m<sup>2</sup> dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, zgodnie z §9;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów zgodnie z §10;
- 7) obsługa komunikacyjna terenów zgodnie z §11:
- a) teren 1MNW z drogi 1KDL – ul. Akwarelowej (w części poza obszarem planu), 3KDD – ul. Seledynowej oraz 1 KR (projektowanej komunikacji drogowej wewnętrznej),
  - b) teren 2MNW z drogi 3KDD – ul. Seledynowej oraz 1KR (projektowanej komunikacji drogowej wewnętrznej),
  - c) dopuszcza się dostęp do nieruchomości poprzez dojazdy lub sięgacze zgodnie z §11 ust. 2;
- 8) zasady parkowania i sposób realizacji miejsc do parkowania zgodnie z §8 pkt 4;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §12;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
- a) dopuszcza się, do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu, zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu,
  - b) dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezbędnych w czasie budowy i modernizacji;
- 11) stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 1%.

**§ 14.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub usługi z zakresu: ogrodnictwa, handlu, rekreacji, wypoczynku, turystyki, gastronomii,
  - b) uzupełniające: infrastruktura techniczna, dojazdy, miejsca do parkowania;
- 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 kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z §8, przy czym:

- a) ustala się na jednej działce budowlanej realizację nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego,
- b) ustala się na jednej działce budowlanej realizację nie więcej niż jednego budynku usługowego,
- c) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży jako budynków wolno stojących, z zastrzeżeniem ujednolicenia ich kolorystyki oraz pokrycia dachów z budynkiem mieszkalnym lub usługowymi,
- d) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnej,
- e) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- f) ustala się następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%,
  - minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01,
  - maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,9,
  - maksymalna wysokość zabudowy: 12 m, przy czym: 12 m dla budynków mieszkalnych, 12 m dla budynków usługowych, 6 m dla budynków gospodarczych i garaży,
- g) ustala się zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów zgodnie z §6 pkt 4,
- h) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
  - 1500 m<sup>2</sup> dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego,
  - 2000 m<sup>2</sup> dla jednego budynku usługowego,
  - 3500 m<sup>2</sup> dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego z wbudowanym budynkiem usługowym;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, zgodnie z §9;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów zgodnie z §10;
- 7) obsługa komunikacyjna terenów zgodnie z §11:
  - a) teren 1MNW-U z drogi 1KDZ – ul. Osowieckiej (w części poza obszarem planu), 1KDL – ul. Akwarelowej oraz ul. Bordowej (poza obszarem planu),
  - b) teren 2MNW-U z drogi 1KDZ – ul. Osowieckiej (w części poza obszarem planu), 1KDL - ul. Akwarelowej, 1KDD - ul. Żółtej, 2 KDD – ul. Błękitnej, 3KDD – ul. Seledynowej oraz 1KR (projektowanego terenu komunikacji drogowej wewnętrznej),
  - c) teren 3MNW-U z drogi 1KDZ ul. Osowieckiej (w części poza obszarem planu), 2KDD – ul. Błękitnej,
  - d) 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 §8 pkt 4;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §12;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
  - a) dopuszcza się do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu,
  - b) dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezbędnych w czasie budowy i modernizacji;
- 11) stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 10%.

**§ 15.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem IKDZ, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: droga publiczna klasy zbiorczej,
- b) uzupełniające: zieleń urządzona, infrastruktura techniczna;

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 kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z §8, przy czym:

- a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu: od 2,0 m do 3,5 m – fragment w obszarze planu,
- b) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 1 %;
- c) dopuszcza się prowadzenie ruchu rowerowego w liniach rozgraniczających terenu drogi zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów zgodnie z §10;

6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zgodnie z §11;

7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z §12;

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

9) stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0,1%.

**§ 16.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem IKDL, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej,
- b) uzupełniające: zieleń urządzona, infrastruktura techniczna, miejsca do parkowania;

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 kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z § 8, przy czym:

- a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu: od 2 m do 14 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
- b) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 1 %,
- c) dopuszcza się prowadzenie ruchu rowerowego w liniach rozgraniczających terenu drogi zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów zgodnie z §10;

6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zgodnie z §11;

7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z §12;

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

- 9) stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0,1%.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDD, 2KDD, 3KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej,
  - b) uzupełniające: zieleń urządzonej, infrastruktura techniczna, miejsca do parkowania;
- 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 kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z § 8:
  - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu:
    - 1KDD 10 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
    - 2KDD 10 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
    - 3KDD od 8 do 11 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
  - b) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 1 %,
  - c) dopuszcza się prowadzenie ruchu rowerowego w liniach rozgraniczających terenu dróg zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów zgodnie z §10;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zgodnie z §11;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z §12;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: dopuszcza się, do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu, zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 9) stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0,1%.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KR, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: droga wewnętrzna,
  - b) uzupełniające: zieleń urządzonej, infrastruktura techniczna, miejsca do parkowania;
- 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 kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z § 8, przy czym:
  - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu:
    - 1KR 10 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania i placem do zawracania,
  - b) dopuszcza się prowadzenie ruchu rowerowego w liniach rozgraniczających terenu drogi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów zgodnie z §10;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zgodnie z §11;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z §12;

- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: dopuszcza się, do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu, zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 9) stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0,1%.

### **Rozdział 3.**

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

**§ 19.** Z dniem wejścia w życie planu, na obszarze objętym niniejszym planem, tracą moc obowiązującą ustalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów we wsi Odrano Wola” uchwalonego Uchwałą nr 147/2003 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 24 września 2003 r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego Nr 301 poz. 7965 z dnia 29 listopada 2003 r. oraz „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w gminie Grodzisk Mazowiecki dla części miejscowości Odrano-Wola” uchwalonego Uchwałą nr 161/2007 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 24 września 2007 r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego Nr 10 poz. 322 z dnia 4 lutego 2008 r.

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

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

Przewodnicząca Rady  
Miejskiej

**Joanna Wróblewska**



# MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI TERENU WSI ODRANO WOLA PRZY ULICY ŻÓŁTEJ W GMINIE GRODZISK MAZOWIECKI



| LEGENDA                                                                                            | LEGENDA                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU</b>                                                                | <b>LEGENDA</b>                      |
| <b>GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM</b>                                                             | <b>OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU</b> |
| <b>GRANICA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA</b> | <b>LEGENDA</b>                      |
| <b>ZWYMIAROWANA ODLEGŁOŚĆ W METRACH</b>                                                            | <b>OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU</b> |
| <b>NIEPRZĘKRACZALNA LINIA ZABUDOWY</b>                                                             | <b>LEGENDA</b>                      |
| <b>PRZEZNACZENIE TERENÓW</b>                                                                       | <b>OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU</b> |
| <b>TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ</b>                                   | <b>LEGENDA</b>                      |
| <b>TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB USŁUG</b>                         | <b>OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU</b> |
| <b>KDZ</b>                                                                                         | <b>LEGENDA</b>                      |
| <b>TEREN DROGI ZBIORCZEJ</b>                                                                       | <b>OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU</b> |
| <b>KDL</b>                                                                                         | <b>LEGENDA</b>                      |
| <b>TEREN DROGI LOKALNEJ</b>                                                                        | <b>OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU</b> |
| <b>KDD</b>                                                                                         | <b>LEGENDA</b>                      |
| <b>TEREN DROGI DOJAZDOWEJ</b>                                                                      | <b>OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU</b> |
| <b>KR</b>                                                                                          | <b>LEGENDA</b>                      |
| <b>TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ</b>                                                      | <b>OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU</b> |
| <b>ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU WYNIKAJĄCE Z WYMÓGÓW PRZEPISÓW ODRĘBNYCH</b>                        | <b>LEGENDA</b>                      |
| <b>OBZAR ZDRENOWANY</b>                                                                            | <b>OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU</b> |
| <b>INFORMACJE</b>                                                                                  | <b>LEGENDA</b>                      |
| <b>GRANICA OBRĘBU</b>                                                                              | <b>OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU</b> |
| <b>GRANICA EWIDENCYJNA DZIAŁKI</b>                                                                 | <b>LEGENDA</b>                      |
| <b>NUMER EWIDENCYJNY DZIAŁKI</b>                                                                   | <b>OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU</b> |
| <b>GRANICA KONTURU KLASYFIKACYJNEGO</b>                                                            | <b>LEGENDA</b>                      |
| <b>OZNACZENIE KONTURU KLASYFIKACYJNEGO</b>                                                         | <b>OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU</b> |
| <b>LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENU POZA OBSZAREM PLANU</b>                                            | <b>LEGENDA</b>                      |
| <b>ZWYMIAROWANA ODLEGŁOŚĆ W METRACH POZA OBSZAREM PLANU</b>                                        | <b>OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU</b> |
| <b>NIEPRZĘKRACZALNA LINIA ZABUDOWY POZA OBSZAREM PLANU</b>                                         | <b>LEGENDA</b>                      |
| <b>ISTNIEJĄCA ZABUDOWA</b>                                                                         | <b>OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU</b> |

## LEGENDA

### OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM  
GRANICA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA  
ZWYMIAROWANA ODLEGŁOŚĆ W METRACH  
NIEPRZĘKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

### PRZEZNACZENIE TERENÓW

TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ  
TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB USŁUG  
KDZ TEREN DROGI ZBIORCZEJ  
KDL TEREN DROGI LOKALNEJ  
KDD TEREN DROGI DOJAZDOWEJ  
KR TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ

### ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU WYNIKAJĄCE Z WYMÓGÓW PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

OBZAR ZDRENOWANY  
INFORMACJE  
GRANICA OBRĘBU  
GRANICA EWIDENCYJNA DZIAŁKI  
NUMER EWIDENCYJNY DZIAŁKI  
GRANICA KONTURU KLASYFIKACYJNEGO  
OZNACZENIE KONTURU KLASYFIKACYJNEGO  
LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENU POZA OBSZAREM PLANU  
ZWYMIAROWANA ODLEGŁOŚĆ W METRACH POZA OBSZAREM PLANU  
NIEPRZĘKRACZALNA LINIA ZABUDOWY POZA OBSZAREM PLANU  
ISTNIEJĄCA ZABUDOWA

|             |                                                                                                                               |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| WYKONANIE   | Burmistrz Gminy Grodzisk Mazowiecki                                                                                           |
| OPRACOWANIE | mgr inż. Aleksandra Niekrzyżowska-Maciejewska (RA.446)<br>mgr inż. Agnieszka Łęka-Jaszczyńska<br>mgr inż. Magdalena Kutnińska |
| OPRACOWANIE | mgr inż. Maria Jankowska<br>mgr inż. Anna Markert (RA.122)<br>mgr inż. Urszula Gajda<br>mgr inż. Czesław Gajda                |
| OPRACOWANIE | mgr Leszek Szczepaniak                                                                                                        |

Załącznik Nr 2  
do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim  
z dnia.....

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu wsi Odrano Wola przy ulicy Żółtej w gminie Grodzisk Mazowiecki.**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu wsi Odrano Wola przy ulicy Żółtej w gminie Grodzisk Mazowiecki był trzy razy wyłożony do publicznego wglądu w dniach:

- od 07.12.2023 r. do 27.12.2023 r., uwagi do projektu planu można było wnieść do dnia 10.01.2024 r. Podczas pierwszego wyłożenia projektu miejscowego planu do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym terminie na wniesienie uwag wpłynęły dwie uwagi, jedna uwaga została rozpatrzona pozytywnie, druga uwaga została rozpatrzona w części pozytywnie w części negatywnie.
- od 25.01.2024 r. do 15.02.2024 r., uwagi do projektu planu można było wnieść do dnia 01.03.2024 r. Podczas drugiego wyłożenia projektu miejscowego planu do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym terminie na wniesienie uwag wpłynęła jedna uwaga, która została rozpatrzona pozytywnie.
- od 25.04.2024 r. do 15.05.2024 r., uwagi do projektu planu można było wnieść do dnia 29.05.2024 r. Podczas trzeciego wyłożenia projektu miejscowego planu do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym terminie na wniesienie uwag nie wpłynęła żadna uwaga.

W zakresie uwagi nieuwzględnionej Rada Miejska w Grodzisku Mazowieckim, postanawia przyjąć następujący sposób jej rozpatrzenia:

| L-p | Data wpływu uwagi | Nazwisko imię, nazwa | Treść uwagi | Oznaczenie nieruchomości której dotyczy | Ustalenia projektu planu | Rozstrzygnięcie Burmistrza Grodziska Mazowieckiego | Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim w sprawie rozpatrzenia uwag |
|-----|-------------------|----------------------|-------------|-----------------------------------------|--------------------------|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
|-----|-------------------|----------------------|-------------|-----------------------------------------|--------------------------|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | jednostki organizacyjnej | 4               | 5                                                                                                                                  | 6                         | 7 | 8 | 9 | 10 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---|---|---|----|
| 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 2                        | 3               |                                                                                                                                    |                           |   |   |   |    |
| <b>I Wytyczenie projektu planu do wglądu publicznego</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                          |                 |                                                                                                                                    |                           |   |   |   |    |
| 1.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 05.01.2024r              | *Osoba fizyczna | Wnosi o:<br>Wnosi o zmianę terenu na którym zlokalizowana jest działka nr ew. 79/2 na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, | dz. ew. nr 79/2<br>MNW -U |   | + |   |    |
| <p><b>uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:</b></p> <p>Nie wprowadza się, zgodnie z polityką przestrzenną gminy, w obszarze planu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Zgodnie z ustaleniami Studium obszar będący przedmiotem uwagi położony jest w terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej miejskiej - MU.1 czyli na terenach przewidzianych pod rozwój terenów mieszkaniowych lub usługowych. Wskazany teren projektu planu objęty jest obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenów we wsi Odrano Wola (Uchwała nr 147/2003 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 24 września 2003r.), zgodnie z którym część terenu jest przeznaczona pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej M. Celem sporządzonego planu jest weryfikacja projektowanego przeznaczenia terenu, zasięgu linii rozgraniczających dróg, linii zabudowy w dostosowaniu do obecnego i perspektywicznego zainwestowania. Obszar częściowo jest zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodziną i usługową związaną z usługami ogrodnictwami. W centralnej i południowej części planu znajdują się niezagospodarowane działki, na których planowana jest zabudowa MNW - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i MNW-U - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub usługi. Od północy obszar planu graniczy z terenami zwartej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. To obszary wielofunkcyjne z priorytetem dla lokalizowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo – usługowej lub usługowej. W projekcie planu, w celu ujednolicenia parametrów wynikających z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Odrano Wola, w celu zachowania zrównoważonego rozwoju obszaru i zachowania ładu przestrzennego przyjęto parametry zabudowy jako kontynuację istniejącego zagospodarowania terenu oraz ustalono przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług (MNW-U).</p> |                          |                 |                                                                                                                                    |                           |   |   |   |    |

**Rozstrzygnięcie o sposobie 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 wsi Odrano Wola przy ulicy Żółtej w gminie Grodzisk Mazowiecki.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy 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 wsi Odrano Wola przy ulicy Żółtej w gminie Grodzisk Mazowiecki inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej sporządzono po analizie przepisów obowiązujących w zakresie budżetu gmin i finansów publicznych, jak i wykonanych na potrzeby planu miejscowego materiałów planistycznych.

**§ 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 2024 r. poz. 609 z późn. zm.) stanowią zadania własne gminy. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części terenu wsi Odrano Wola przy ulicy Żółtej w gminie Grodzisk Mazowiecki, obejmują traktowane jako zadania wspólne inwestycje na wyznaczonych w planie terenach, w tym prowadzenie robót budowlanych obejmujących rozbudowę infrastruktury technicznej i realizację dróg.

**§ 2.**

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to realizacja robót budowlanych obejmujących:
  - 1) gminne: drogi, ulice, place, zieleńce oraz organizację ruchu drogowego;
  - 2) wodociągi i zaopatrzenie w wodę;
  - 3) kanalizację 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 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 2024 r., poz. 266 z późn. zm.);
- 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 2024 r., poz. 757 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 2024 r. poz. 266 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 wsi Odrano Wola przy ulicy Żółtej w gminie Grodzisk Mazowiecki

Rada Miejska w Grodzisku Mazowieckim dnia 27 lutego 2023 r. podjęła Uchwałę Nr 904/2023 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu wsi Odrano Wola przy ulicy Żółtej w gminie Grodzisk Mazowiecki, zwaną dalej „planem” do której przeprowadzono analizy zasadności i zbadano stopień zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodzisk Mazowiecki.

Planem objęto część terenu wsi Odrano Wola przy ul. Żółtej w gminie Grodzisk Mazowiecki pomiędzy ul. Osowiecką, ul. Bordową, ul. Akwarelową, ul. Seledynową, ul. Żółtą i ul. Błękitną, w granicach, które zostały wskazane w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

Obszar projektu planu objęty jest obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenów we wsi Odrano Wola (Uchwała nr 147/2003 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 24 września 2003r.), zgodnie z którym część terenu jest przeznaczona pod tereny zabudowy mieszkaniowej (M, Ms) i miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenów w gminie Grodzisk Mazowiecki dla części miejscowości Odrano-Wola (Uchwała nr 161/2007 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 24 września 2007r.), zgodnie z którym część terenu jest przeznaczona pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN)

Celem sporządzanego planu jest weryfikacja projektowanego przeznaczenia terenu, zasięgu linii rozgraniczających dróg, linii zabudowy w dostosowaniu do obecnego i perspektywicznego zainwestowania. Projekt planu jest sporządzany z uwzględnieniem stosownych standardów przy zapisywaniu ustaleń projektu planu, wprowadzonych Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U.2021 poz.2404).

Obszar planu obejmuje swymi granicami teren o powierzchni ok. 6,8 ha. Obszar częściowo jest zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodziną i usługową związaną z usługami ogrodniczymi. W centralnej i południowej części planu znajdują się niezagospodarowane działki, na których planowana jest zabudowa MNW i MNW-U. Od północy obszar planu graniczy z terenami zwartej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Natomiast na zachód od granicy planu przebiega droga powiatowa nr 1505W ul. Osowiecka, która jest jedną z ważniejszych dróg zbiorczych w tej części gminy Grodzisk Mazowiecki – stanowi połączenie z miastem Grodzisk Mazowiecki.

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:

MU.1-tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej miejskiej

Założenia i kierunki zmian:

Obszary w mieście, obszary podmiejskie oraz obszary w rejonie węzła autostradowego stanowią głównie obszary działań modernizacyjnych i restrukturyzacyjnych ukierunkowanych na wprowadzanie zmian jakościowych, podnoszących atrakcyjność zamieszkiwania i inwestowania, przy jednoczesnym sukcesywnym inwestowaniu na wolnych od zabudowy terenach rozwojowych wskazanych w studium. To obszary wielofunkcyjne z priorytetem dla lokalizowania zabudowy mieszkaniowo – usługowej lub usługowej.

Działania priorytetowe:

Porządkowanie zabudowy na obszarach podmiejskich:

- modernizacja i uzupełnianie zabudowy z zapewnieniem ochrony wartości zabytkowych i kulturowych obszaru, w tym:
- zagospodarowanie nieurządzonych terenów pomiędzy zespołami istniejącej zabudowy w sposób pozwalający na wytworzenie struktur urbanistycznych o podmiejskim charakterze, harmonijnie zintegrowanych z istniejącą zabudową;
- uzupełnianie zabudową istniejących lub wykształcenie nowych lokalnych centrów usługowych;
- porządkowanie zabudowy i zagospodarowania wokół skrzyżowań ulic i w otoczeniu tras wylotowych z miasta oraz drogi wojewódzkiej przez wprowadzanie nowych obiektów;
- rozwijanie obwodowego układu drogowego i uzupełnienie układów drogowych w istniejących i planowanych osiedlach mieszkaniowych;
- priorytet dla transportu publicznego na głównych trasach dojazdowych do strefy śródmiejskiej oraz rozwój urządzeń dla ruchu pieszego i rowerowego;
- ochrona i modernizacja istniejących parków i zieleni osiedlowej oraz tworzenie nowych terenów ogólnodostępnej zieleni urządzonej;
- ochrona istniejącej i wprowadzenie nowej zieleni przyulicznej

Priorytet dla lokalizowania:

- zabudowy mieszkaniowej wraz z niezbędnymi inwestycjami celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej,
- usługi, których profil zostanie przesądzony w planach ,
- obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>- w wyznaczonych obszarach

Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów, wytyczne do planów miejscowych:

na obszarze południowej części terenów wiejskich Gminy Grodzisk Mazowiecki:

- maksymalna wysokość zabudowy: mieszkaniowej jednorodzinnej - 12m, wielorodzinnej - 12m, usługowej - 16m;
- wysokość dominant architektonicznych i wysokościowych do ustalenia w mpzp;

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – 30%, z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 25% oraz usługową 20%, a z zabudową usług oświaty 10%;
- dopuszcza się zabudowę przy granicy działki dla zabudowy przejezdnej;
- wskaźnik intensywności zabudowy w zakresie: 0,01 - 0,9;
- minimalna powierzchnia działki budowlanej: z zabudową mieszkaniową jednorodzinną: szeregową 400m<sup>2</sup>, bliźniaczą 750m<sup>2</sup>, wolno stojącą 1000m<sup>2</sup>; z zabudową wielorodzinną 500m<sup>2</sup>, z zabudową usługową 2000m<sup>2</sup> (z dopuszczeniem 200m<sup>2</sup> w usługach w galerii);
- tereny usługowo - mieszkaniowe jak dla terenów usługowych;
- tereny mieszkaniowo - usługowe jak dla odpowiednich terenów mieszkaniowych.

Przedłożony projekt planu przekazany do zaopiniowania i uzgodnień wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przeznacza tereny w planie na:

MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

MNW-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług,

KDZ – teren drogi zbiorczej,

KDL – teren drogi lokalnej,

KDD – teren drogi dojazdowej,

KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

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;
- 2) z uwzględnieniem walorów architektonicznych i krajobrazowych – sporządzany plan miejscowy nie wpływa negatywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany, w planie ze względu na występujące uwarunkowania nie ustala się krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym ponieważ nie znajdują się one w granicach obszaru objętego planem oraz krajobrazów priorytetowych określonych w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ponieważ nie zostały ustalone;
- 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 na terenie wiejskim gminy Grodzisk Mazowiecki. Na obszarze planu nie występują grunty leśne. Na terenie

opracowania występują grunty rolne - gleby klasy IV, V i VI. W planie nie występują obszary chronione na podstawie ustawy o ochronie przyrody;

4) z wymaganiami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w granicach obszaru planu nie występują obiekty 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 był trzykrotnie wyłożony do publicznego wglądu:

- w dniach od 07.12.2023 r. do 27.12.2023 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 11.12.2023 r., a do wyłożonego projektu planu była zapewniona możliwość składania uwag do dnia 10.01.2024 r.

- w dniach od 25.01.2024 r. do 15.02.2024 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 12.02.2024 r., a do wyłożonego projektu planu była zapewniona możliwość składania uwag do dnia 01.03.2024 r.

- w dniach od 25.04.2024 r. do 15.05.2024 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 13.05.2024 r., a do wyłożonego projektu planu była zapewniona możliwość składania uwag do dnia 29.05.2024 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;

12) z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była 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.