



Dokument
podpisany przez
Marcin Hemerling
Data: 2024.09.17
13:39:09 CEST

Projekt

z dnia 17 września 2024 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W GRODZISKU MAZOWIECKIM**

z dnia 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Czarny Las w rejonie ul. Kalinowej w gminie Grodzisk Mazowiecki – etap III obszar 2

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. jedn. Dz. U. z 2024 r., poz. 609 z późn. zm.) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w związku z art. 67 ust. 3 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 w związku z uchwałą Nr 477/2017 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 25 stycznia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Czarny Las w rejonie ul. Kalinowej w gminie Grodzisk Mazowiecki zmienionej uchwałą Nr 601/2017 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 27 września 2017 r. oraz uchwałą Nr 665/2021 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 20 grudnia 2021 r., stwierdzając brak naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodzisk Mazowiecki” uchwalonego uchwałą Nr 588/2010 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 3 marca 2010 r. zmienionego: uchwałą Nr 337/2012 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 22 maja 2012 r., uchwałą Nr 738/2018 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z 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 wsi Czarny Las w rejonie ul. Kalinowej w gminie Grodzisk Mazowiecki – etap III obszar 2”, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar, którego granice pokrywają się z granicami dz. ew. nr 48/82 w granicy obrębu Czarny Las w gminie Grodzisk Mazowiecki.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami, 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) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) wymiarowana odległość w metrach;
- 5) rów do przełożenia lub skanalizowania;
- 6) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym wyróżniającym go spośród innych terenów.

2. Wskazuje się, oznaczone na rysunku planu informacje, w tym elementy informacyjne wynikające z wymogów przepisów odrębnych: ujęcie wody podziemnej wraz z granicą strefy ochrony bezpośredniej.

§ 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 sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych 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 inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 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 ustala się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4) krajobrazów priorytetowych, ponieważ nie zostały ustanowione.

§ 4. 1. Ilekroć w planie jest mowa o:

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, przed którą nie mogą być wysunięte budynki oraz budowle naziemne niebędące urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej. O ile ustalenia szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej, nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:
 - a) realizacji elementów termomodernizacji istniejących budynków,
 - b) części podziemnych budynków i budowli,

- 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) ustalenia lit. a - e nie dotyczą nieprzekraczalnych linii zabudowy tożsamyh z granicą planu lub z granicą strefy ochrony bezpośredniej;

2) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana, nieutwardzona, a także wody powierzchniowe. Za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli nadziemnych i podziemnych;

3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które zostało ustalone, jako jedyne lub przeważające na działce budowlanej, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów budowlanych o przeznaczeniu podstawowym nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów budowlanych na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej;

4) **przeznaczeniu towarzyszącym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, wprowadzone lub istniejące jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, które nie zmienia charakteru tego przeznaczenia.

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 przeznaczenia terenów, wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczone symbolami literowymi:

- 1) **MN** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **IW** – teren infrastruktury technicznej - ujęcie wody.

2. Ustala się, że linie rozgraniczające terenu infrastruktury technicznej – ujęcie wody IW, są tożsame z granicami terenu służącego realizacji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

3. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego, na terenach innych niż wymienione w ust. 2, zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

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

- 1) ustala się kształtowanie zabudowy z uwzględnieniem charakterystycznych cech krajobrazu rejonu opracowania, poprzez stosowanie rodzaju i skali zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy określonych w ustaleniach szczegółowych oraz utrzymanie i ochronę podstawowych elementów rozplanowania i kompozycji przestrzennej obszaru, w tym nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) ustala się stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenów, budynków i urządzeń dla osób o ograniczonej mobilności, w tym osób z niepełnosprawnościami oraz osób z wózkami dziecięcymi i osób starszych;
- 3) 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 nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - b) dopuszcza się zachowanie, remont, nadbudowę, przebudowę, rozbudowę budynków częściowo lub całkowicie zlokalizowanych poza wyznaczonymi liniami zabudowy, bez powiększenia powierzchni zabudowy tej części istniejącej budynków, która usytuowana jest w pasie terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi, a linią zabudowy,
 - c) nakazuje się uwzględnienie nieprzekraczalnej linii zabudowy w przypadku wymiany budynków,

- d) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 4) zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych i pokrycia dachów:
- a) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków i stosowanie odcieni elewacji spośród kolorów: białego, szarego, beżowego, kremowego i brązowego z zastrzeżeniem lit. b, c, e,
 - b) dopuszcza się stosowanie odcieni elewacji spoza wyznaczonych kolorów i przedziałów wyłącznie na fragmentach ścian budynku, takich jak pasy cokołowe, gzymsy oraz inne ozdobne elementy i detale architektoniczne, nie przekraczających 10% powierzchni danej elewacji,
 - c) dopuszcza się stosowanie odcieni elewacji w kolorach charakterystycznych dla logo inwestycji lub inwestora na powierzchni nieprzekraczającej 10% powierzchni elewacji,
 - d) dopuszcza się przeszklenia elewacji budynku,
 - e) dopuszcza się stosowanie technologii solarnych na elewacji,
 - f) zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin typu siding, płytek glazury lub blachy falistej,
 - g) ustala się stosowanie kolorystyki pokrycia dachów spośród kolorów: czarnego, szarego, brązowego, czerwonego,
 - h) dopuszcza się stosowanie na dachach technologii dachów solarnych z zastrzeżeniem lit. g,
 - i) nakazuje się ujednolicenie kolorystyki pokryć dachów, dla budynków zlokalizowanych na jednej działce budowlanej,
 - j) ustalenia lit. a oraz g nie dotyczą materiałów elewacyjnych i pokryć dachowych w kolorach dla nich naturalnych, w szczególności aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, drewna, betonu, ceramiki, kamienia;
- 5) zasady kształtowania geometrii dachów:
- a) ustala się stosowanie dachów dwu lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci głównych do 45°,
 - b) dopuszcza się dachy płaskie;
- 6) 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, wibracji poza działkę budowlaną, na której jest prowadzona, a w przypadku zlokalizowania lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym – poza lokal użytkowy, w którym jest prowadzona ta działalność;
- 2) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, takich jak drogi i infrastruktura techniczna oraz inwestycji z zakresu łączności publicznej, 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 przemysłowych, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska oraz składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych w ilościach większych niż określone przepisami odrębnymi;
- 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) przyjmuje się odpowiednie rodzaje przeznaczenia dla poszczególnych terenów, dla których obowiązują wartości dopuszczalne poziomów hałasu w środowisku określone w przepisach odrębnych z zakresu dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku oraz nakazuje się:

- a) stosowanie w budynkach przeznaczonych na pobyt ludzi rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne dla danego typu zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) w przypadku realizacji w granicach jednego terenu funkcji usługowych charakteryzujących się różnymi wymaganiami akustycznymi zapewnienie ochrony przed hałasem w ramach realizowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego;
- 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 strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - WOChK, w której obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody i środowiska;
- 10) cały obszar planu znajduje się w zasięgu granic Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 2151 „Subniecka Warszawska – część centralna”, w obszarze którego obowiązują przepisy odrębne dotyczące ich czynnej ochrony oraz zakazy właściwe dla tych obszarów.

§ 8. 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 parametry działek; uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, z zastrzeżeniem pkt 4:
 - a) minimalna powierzchnia działki:
 - 1 200 m² na terenie MN,
 - 1 000 m² na terenie IW,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 25 m na terenach MN, IW;
- 3) 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°;
- 4) dopuszcza się uzyskiwanie, w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, działek o parametrach innych niż określone w pkt 2 wyłącznie pod tereny komunikacji i infrastruktury.

§ 9. 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) wyznacza się zgodnie z rysunkiem planu rów do przełożenia lub skanalizowania z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego;
- 2) wskazuje się na rysunku planu granice potencjalnego występowania zwierciadła wód gruntowych na głębokości do 1m ppt;
- 3) wskazuje się na rysunku planu ujęcie wody podziemnej wraz z granicą strefy ochrony bezpośredniej, w której obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określone w przepisach odrębnych dotyczących ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody.

§ 10. 1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się powiązanie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogę publiczną ul. Kwitnącej Wiśni, biegnącą wzdłuż północnej granicy planu (poza obszarem opracowania) oraz ul. Choinową biegnącą wzdłuż południowej granicy planu (poza obszarem opracowania);
- 2) ustala się zapewnienie dojazdu pożarowego do budynków i obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Zasady parkowania i sposobu realizacji miejsc do parkowania:

- 1) nakazuje się realizację miejsc do parkowania na działkach budowlanych, na których realizowana jest inwestycja;
- 2) ustala się następujące wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny, (liczone z miejscami w garażach),
- b) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb;
- 3) ustala się realizację miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż określona w przepisach odrębnych.

§ 11. 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 w:

- a) sieć wodociągową,
- b) sieć kanalizacyjną,
- c) sieć gazową,
- d) sieć elektroenergetyczną,
- e) sieć ciepłowniczą,
- f) sieć telekomunikacyjną;

- 2) ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym;

- 3) w stosunku do urządzeń infrastruktury technicznej:

- a) ustala się zachowanie istniejącej infrastruktury technicznej z możliwością rozbudowy, modernizacji i przebudowy,
- b) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej, w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą terenu, z zastrzeżeniem lit. c,
- c) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, innych niż obiekty liniowe, na całym obszarze planu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) ustala się projektowanie infrastruktury technicznej z uwzględnieniem docelowych parametrów technicznych umożliwiających obsługę przewidywanych użytkowników,
- e) ustala się maksymalną wysokość obiektów infrastruktury technicznej – 20 m, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej.

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: ustala się odprowadzanie ścieków do systemu kanalizacji zlokalizowanej poza obszarem planu;

- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:

- a) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi lub do odbiorników na terenie własnym, z zastrzeżeniem lit. b,
- b) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej w sytuacji braku możliwości odprowadzania na teren własny,
- c) nakazuje się podczyszczanie wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych powierzchni, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) zakazuje się zmiany kierunku i natężenia odpływu wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla terenów sąsiednich;

- 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:
- a) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego ciśnienia zlokalizowanej poza obszarem planu,
 - b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników gazowych;
- 6) zaopatrzenie w ciepło:
- a) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła lub z sieci ciepłowniczej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się wytwarzanie ciepła z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) obsługa telekomunikacyjna: ustala się obsługę telekomunikacyjną z sieci telekomunikacyjnej;
- 8) gospodarka odpadami: ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi oraz gminnymi przepisami porządkowymi.

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

- 1) dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu, do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu;
- 2) zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z przeznaczeniem terenu, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 13. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN**, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- b) przeznaczenie towarzyszące: dojazdy, infrastruktura techniczna, zbiorniki retencyjne, rowy odwadniające;

2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 6;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) ustala się na jednej działce budowlanej realizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego,
- b) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży,
- c) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
- d) ustala się zasady lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości zgodnie z § 6 pkt 3,
- e) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- f) ustala się następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 70%,
 - minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01,
 - maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,4,
 - maksymalna wysokość zabudowy: 10 m, przy czym: 10 m dla budynków mieszkalnych, 6 m dla budynków gospodarczych i garaży,

- minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1 200 m²,
- g) ustala się kolorystykę obiektów budowlanych i pokrycia dachów: zgodnie z § 6 pkt 4,
- h) ustala się geometrię dachów: zgodnie z § 6 pkt 5;
- 4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** zgodnie z § 7;
- 5) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym** zgodnie z § 8;
- 6) **zasady obsługi komunikacyjnej:** obsługa komunikacyjna z dróg przyległych poza obszarem planu;
- 7) **zasady parkowania i sposoby realizacji miejsc do parkowania** zgodnie z § 10 ust. 2;
- 8) **zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną** zgodnie z § 11 ust. 2;
- 9) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** zgodnie z § 12;
- 10) **stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy** o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0,1%.

§ 14. Dla terenu infrastruktury technicznej – ujęcie wody oznaczonego na rysunku planu symbolem **IW**, ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

- a) przeznaczenie podstawowe: ujęcie wody,
- b) przeznaczenie towarzyszące: zbiorniki retencyjne, rowy odwadniające, infrastruktura techniczna;

2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu:** zgodnie z § 6;

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

- a) ustala się zasady lokalizacji oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości zgodnie z § 6 pkt 3,
- b) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- c) ustala się następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10%,
 - minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01,
 - maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,4,
 - maksymalna wysokość zabudowy: 4 m,
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1 000 m²,

d) ustala się kolorystykę obiektów budowlanych i pokrycia dachów: zgodnie z § 6 pkt 4,

e) ustala się geometrię dachów: zgodnie z § 6 pkt 5;

4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** zgodnie z § 7;

5) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym** zgodnie z § 8;

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:**

- a) wyznacza się rów melioracyjny do przełożenia lub skanalizowania - zgodnie z § 9 pkt 1,
- b) w zasięgu potencjalnego występowania zwierciadła wód gruntowych na głębokości do 1m ppt - zgodnie z § 9 pkt 2,
- c) dla ujęcia wody podziemnej wraz z granicą strefy ochrony bezpośredniej - zgodnie z § 9 pkt 3;

- 7) zasady obsługi komunikacyjnej: obsługa komunikacyjna z dróg przyległych poza obszarem planu;
- 8) zasady parkowania i sposoby realizacji miejsc do parkowania zgodnie z § 10 ust. 2;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z § 11 ust. 1;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów zgodnie z § 12;
- 11) 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

§ 15. Z dniem wejścia w życie planu, na obszarze objętym niniejszym planem, tracą moc obowiązującą ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w gminie Grodzisk Mazowiecki dla części miejscowości Czarny Las uchwalonego uchwałą nr 222/2008 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 30 stycznia 2008 r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego Nr 86 z dnia 30 maja 2008 r. poz. 3087.

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

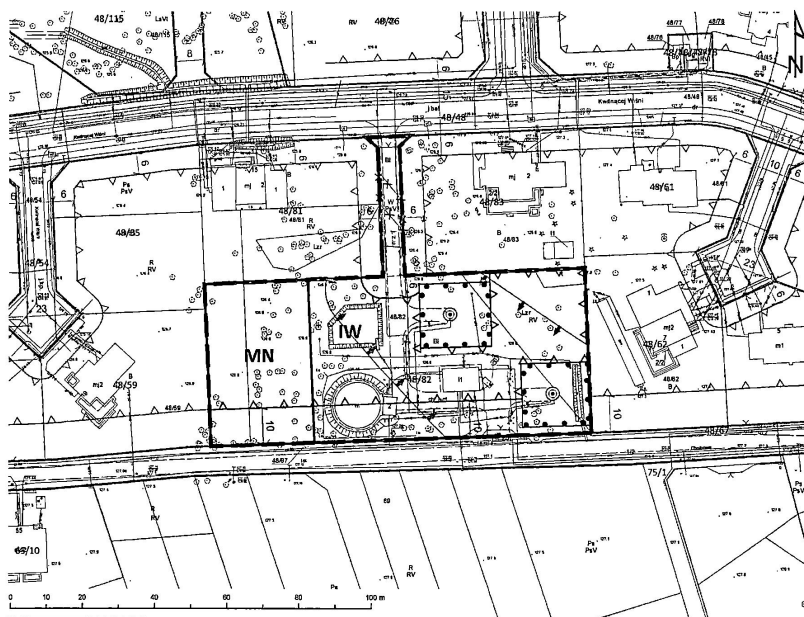
§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej

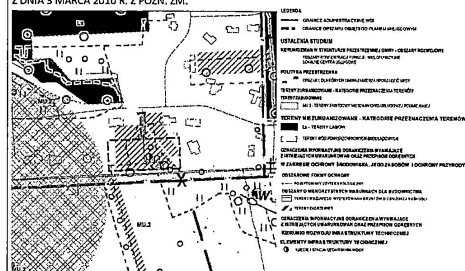
Joanna Wróblewska



MIESTCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI WSI CZARNY LAS W REJONIE UL. KALINOWEJ W GMINIE GRODZISK MAZOWIECKI - ETAP III OBSZAR 2



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



LEGENDA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
- ZWYMIAROWANA ODLEGŁOŚĆ W METRAH
- RÓW DO PRZEŁOŻENIA LUB SKANALIZOWANIA
- PRZEZNACZENIE TERENÓW
- MN - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- IW - TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - UJĘCIE WODY
- OZNACZENIA ELEMENTÓW INFORMACYJNYCH WYNIKAJĄCYCH Z WYMOGÓW PRZEPISÓW ODREBNYCH
- UJĘCIE WODY PODZIEMNEJ WRAZ Z GRANICĄ STREFY OCHRONY BEZPOŚREDNIEJ

INFORMACJE

- GRANICA OBRĘBÓW
- GRANICA DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH, NUMERY DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH
- GRANICA POTENCJALNEGO WYSTĘPOWANIA ZWIERCIADŁA WÓD GRUNTOWYCH NA GŁĘBOKOŚCI DO 1 M PPT
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA POZA OBSZAREM PLANU
- NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY POZA OBSZAREM PLANU
- ZWYMIAROWANA ODLEGŁOŚĆ W METRAH POZA OBSZAREM PLANU

RYSUNEK PLANU SKALA 1:1 000

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

UKŁADY WSPÓŁRZĘDNYCH
PL - 2000 STREFA 7
NR LICENCJI ZASADNICZEJ:
PODGIK 6642.3673.2023. 1405. P
Z DNIA 13-10-2023 STAROSTWO
POWATU GRODZISKIEGO POWATOWY
OŚRODEK DOKUMENTACJI
GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ

CAŁY OBSZAR PLANU ZNAJDUJE SIĘ W STREFIE ZWYKŁEJ
WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- WOCIK

CAŁY OBSZAR PLANU ZNAJDUJE SIĘ W ZASIĘGU GRANIC
GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH GZWP NR 2151
"SUBNIECKA WARSZAWSKA - CZĘŚĆ CENTRALNA"

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr/2024
Rady Miejskiej w
Grodzisku Mazowieckim
z dnia 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Czarny Las w rejonie ul. Kalinowej w gminie Grodzisk Mazowiecki – etap III obszar 2.

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz.1130), Rada Miejska w Grodzisku Mazowieckim stwierdza:

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Czarny Las w rejonie ul. Kalinowej w gminie Grodzisk Mazowiecki – etap III obszar 2 był wyłożony do publicznego wglądu.

Do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu w okresie od dnia **28 marca 2024 r.** do dnia **19 kwietnia 2024 r.** z nieprzekraczalnym terminem składania uwag do dnia **6 maja 2024 r.** złożono łącznie 9 uwag. Burmistrz Grodziska Mazowieckiego 9 uwag nie uwzględnił;

W zakresie uwag nieuwzględnionych Rada Miejska w Grodzisku Mazowieckim, postanawia przyjąć następujący sposób jej rozpatrzenia:

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko, imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie Burmistrza Grodziska Mazowieckiego		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim w sprawie rozpatrzenia uwag	
						Uwzględnione	nieuwzględnione	uwzględnione	nieuwzględnione
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Wyłożenie projektu planu do wglądu publicznego									
1.	25.04. 2024 r. PP/17557. 2024	*sołtys wraz z Radą Sołecką Sołectwa Czarny Las	Wnosi o: pozostawienie mieszkańcom Czarnego Lasu jako teren użyteczności publicznej, tym samym zmienić zapis planu MN na ZU.	Działka ew. nr 48/82 (obręb Czarny Las)	MN i IW		+		
uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi: Z uwagi na realizację dla wsi Czarny Las świetlicy wiejskiej, teren użyteczności publicznej dla mieszkańców, przeniesiony zostanie w nowe miejsce w okolicach świetlicy lub innego terenu stanowiącego własność gminy.									
2.	06.05. 2024 r. PP/18460. 2024	*Osoba fizyczna	Wnosi: aby teren położony na działce nr ew. 48/82 (obręb Czarny Las) pełniący dotychczas funkcję placu zabaw i rekreacji – przestrzeni publicznej pozostał w tej funkcji. W związku z tym prosi o sklasyfikowanie go jako teren „zieleni urządzonej” – „ZP” wg Dz.U.2021 poz.2404).	Działka ew. nr 48/82 (obręb Czarny Las)	MN i IW		+		
uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:									

			Z uwagi na realizację dla wsi Czarny Las świetlicy wiejskiej, teren przestrzeni publicznej dla mieszkańców, przeniesiony zostanie w nowe miejsce w okolicach świetlicy lub innego terenu stanowiącego własność gminy..						
3.	06.05. 2024 r. PP/18463. 2024	*Koło Gospodyń Wiejskich	Wnosi o: pozostawienie mieszkańcom Czarnego Lasu teren użyteczności publicznej, tym samym zmienić zapis planu MN na ZU (zieleń użytkowa) zielona przestrzeń publiczna.	Działka ew. nr 48/82 (obręb Czarny Las)	MN i IW		+		
			uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi: Z uwagi na realizację dla wsi Czarny Las świetlicy wiejskiej, teren użyteczności publicznej dla mieszkańców, przeniesiony zostanie w nowe miejsce w okolicach świetlicy lub innego terenu stanowiącego własność gminy..						
4.	06.05. 2024 r. PP/18464. 2024	*Osoba fizyczna	Wnosi o: Zgłaszający uwagę wnosi, aby działkę pozostawić mieszkańcom Czarnego Lasu jako teren użyteczności publicznej, tym samym zmienić zapis planu MN na ZU zieleń użytkowa, przestrzeń publiczna zielona.	Działka ew. nr 48/82 (obręb Czarny Las)	MN i IW		+		
			Z uwagi na realizację dla wsi Czarny Las świetlicy wiejskiej, teren użyteczności publicznej dla mieszkańców, przeniesiony zostanie w nowe miejsce w okolicach świetlicy lub innego terenu stanowiącego własność gminy..						
5.	06.05. 2024 r. PP/18683. 2024	*Osoba fizyczna	Wnosi, o: Zgłaszająca uwagę wnosi o zmianę przeznaczenia terenu oznaczonego „MN” na zieleń urządzonej na potrzeby mieszkańców sołectwa Czarny Las.	Działka ew. nr 48/82 (obręb Czarny Las)	MN i IW		+		
			uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:						

			Z uwagi na realizację dla wsi Czarny Las świetlicy wiejskiej, teren urządzony na potrzeby mieszkańców, przeniesiony zostanie w nowe miejsce w okolicach świetlicy lub innego terenu stanowiącego własność gminy..						
6.	06.05. 2024 r. PP/18684. 2024	*Osoba fizyczna	Wnosi, o: Zgłaszający uwagę wnosi o zmianę dla terenu oznaczonego „MN”: 6.1 W § 6 pkt 5 projektu w punkcie a) (<i>prawidłowo - § 6 pkt 5 lit a)</i>) dodać wartości kąta pochylenia dachów w przedziale 22° – 45°. 6.2 W § 6 pkt 5 projektu w punkcie b) (<i>prawidłowo - § 6 pkt 5 lit b)</i>) wykreślić dachy płaskie. 6.3 W § 13 pkt a) (<i>prawidłowo - § 13 pkt 3 lit a)</i>) dodać na końcu maksymalnie dwukondygnacyjnego (parter + piętro). 6.4 W § 13 pkt f) (<i>prawidłowo - § 13 pkt 3 lit f)</i> „ <i>tiret</i> ” 4) zmniejszyć max wysokość zabudowy bud. jednorodzinnych z 10 m na 9 m.	Działka ew. nr 48/82 (obręb Czarny Las)	MN i IW		+		
			uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi: 6.1 Zgodnie z ustaleniami już obowiązującego planu dla pozostałej części wsi Czarny Las ustalenia planu, w celu ujednolicenia zapisów na terenie całej wsi, dopuszczają dowolne kształtowanie nachylenia połaci głównych do 45° 6.2 Zgodnie z ustaleniami już obowiązującego planu dla pozostałej części wsi Czarny Las ustalenia planu, w celu ujednolicenia zapisów na terenie całej wsi, dopuszczają dachy płaskie.						

			6.3 Zgodnie z ustaleniami już obowiązującego planu dla pozostałej części wsi Czarny Las ustalenia planu, w celu ujednolicenia zapisów na terenie całej wsi, dopuszczają maksymalną wysokość budynków mieszkalnych nie wskazując liczby kondygnacji.
			6.4 Wskazana w ustaleniach planu wysokość stanowi kontynuację ustaleń już obowiązującego planu dla pozostałej części wsi Czarny Las.

Załączniki:

- uwagi wymienione w wykazie

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 wsi Czarny Las w rejonie ul. Kalinowej w gminie Grodzisk Mazowiecki – etap III obszar 2

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego **dla części wsi Czarny Las w rejonie ul. Kalinowej w gminie Grodzisk Mazowiecki – etap III obszar 2** 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.

Procedowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **dla części wsi Czarny Las w rejonie ul. Kalinowej w gminie Grodzisk Mazowiecki – etap III obszar 2** nie wprowadza żadnych nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, które należą do zadań własnych gminy (nie przewiduje realizacji nowych dróg publicznych, ani sieci infrastruktury technicznej).

W związku z powyższym nie ma potrzeby ustalania pochodzenia środków finansowych na te cele oraz zasad ich finansowania.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim

z dnia 2024 r.

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 (j.t. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Czarny Las w rejonie ul. Kalinowej w gminie Grodzisk Mazowiecki – etap III obszar 2 sporządzony został na podstawie uchwały Nr 477/2017 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 25 stycznia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Czarny Las w rejonie ul. Kalinowej w gminie Grodzisk Mazowiecki zmienionej uchwałą Nr 601/2017 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 27 września 2017 r. oraz uchwałą Nr 665/2021 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 20 grudnia 2021 r.

Teren objęty projektem planu zlokalizowany jest w południowo - zachodniej części gminy Grodzisk Mazowiecki, w południowej części wsi Czarny Las, pomiędzy ulicą Kwitnącej Wiśni i Choinową. Obszar planu objęty jest obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenów w gminie Grodzisk Mazowiecki dla części miejscowości Czarny Las.

Projektem planu objęty jest obszar o powierzchni ok. 0,50 ha. Na większości obszaru znajduje się infrastruktura związana z ujęciem i stacją uzdatniania wody. Pozostałe tereny są niezagospodarowane.

Celem sporządzanego planu będzie określenie zasad i metod kształtowania ładu przestrzennego przy szczególnym uwzględnieniu projektowanego przeznaczenia terenu, linii zabudowy w dostosowaniu do stanu obecnego i perspektywicznego zainwestowania.

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. 2003 nr 164 poz. 1587).

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.2 – tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej podmiejskiej.

Priorytet do lokalizowania:

- zabudowy mieszkaniowej wraz z inwestycjami celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej;
- usług agroturystyki;
- usług, których profil zostanie przesądzony w planach miejscowych;
- innych funkcji nie kolidujących z podstawową funkcją terenu.

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

- 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 jednorodziną – 50%, wielorodziną 25% oraz usługową 20%, a zabudową usług oświaty 10%;
- wskaźnik intensywności zabudowy w zakresie: 0,01 – 2,4;
- minimalna powierzchnia działki: z zabudową mieszkaniową jednorodziną: szeregową 400 m², bliźniaczą 500 m², wolno stojącą 600 m²; z zabudową wielorodziną 1500 m², z zabudową usługową 500 m² (z dopuszczeniem 200 m² 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 prognoza oddziaływania na środowiska przeznacza tereny w planie pod:

MN – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

IW – Tereny infrastruktury technicznej – ujęcie wody;

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) stwierdza się, że przewidywane funkcje nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodzisk Mazowiecki.

Teren znajduje się w zasięgu gminnego systemu zaopatrzenia w wodę. Na obszarze planu znajduje się stacja uzdatniania wody. Obszar znajduje się w zasięgu infrastruktury technicznej prowadzonej wzdłuż ulic: Choinowej i Kwitnącej Wiśni.

Plan ustala lokalizacje nowych budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

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 2024 r., poz. 1130), w tym:

- 1) z wymaganiami 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 zgodnie z zasadami urbanistyki i architektury. Na obszarze planu nie wyznaczono przestrzeni publicznych;
- 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 we wsi Czarny Las. Na obszarze planu nie występują grunty rolne klas I - III. Dla obszaru planu nie są wymagane zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze. Na obszarze nie występują grunty leśne;

- 4) z wymaganiami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na obszarze planu nie występują zabytki archeologiczne ani dobra kultury objęte ochroną;
- 5) z wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych – sporządzony 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 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, z którymi plan sąsiaduje, 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 – sporządzony plan nie narusza w sposób nieuzasadniony i nadmierny praw właścicieli gruntów – gruntów prywatnych, ani gruntów gminy;
- 8) z uwzględnieniem potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony 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 – sporządzony 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 – sporządzony 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 wyłożony do publicznego wglądu, w dniach od 28 marca 2024 r. do 19 kwietnia 2024 r. informacja o tym była 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 15 kwietnia 2024 r., a do wyłożonego projektu planu została zapewniona możliwość składania uwag do dnia 6 maja 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 projektu planu złożyło 9 uwag.

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 były 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 – sporządzony 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.

Do projektu planu sporządzona została prognoza finansowa. Zgodnie z jej wynikami, przyjęcie projektu planu będzie miało pozytywny wpływ na budżet gminy.

Odpowiednio do zakresu planu również została sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko uchwalenia planu miejscowego. Prognoza została sporządzona zgodnie z wymaganiami ustawy, rozporządzeń wykonawczych i pozostałych przepisów odrębnych i była poddana opiniowaniu i uzgadnianiu łącznie z planem miejscowym. Projekt planu został wysłany do opinii i uzgodnień w lipcu 2023 r. do wymaganych instytucji oraz ponownie we wrześniu 2023 r. do Zakładu Wodociągów i Kanalizacji oraz w październiku 2023 r. do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie odpowiedział i określił swe stanowisko dopiero 13 lutego 2024 roku. Plan wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został pozytywnie uzgodniony przez wszystkie podmioty. W zawiązku z powyższym miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Czarny Las w rejonie ul. Kalinowej w gminie Grodzisk Mazowiecki – etap III obszar 2 spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony mieszkańcom do publicznego wglądu oraz Radzie Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim do uchwalenia, a w konsekwencji będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni zagwarantowano poprzez:

1) ukształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego,

- 2) zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się,
- 3) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy, na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, czyli w obszarach charakteryzujących się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatne dla nowej, planowanej zabudowy.

Miejscowy plan niewątpliwie uporządkuje przestrzeń poprzez ustalenie zasad ładu przestrzennego, w tym: zasad kształtowania zabudowy oraz zasad obsługi terenu w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej. Przyczyni się do poprawy jakości życia jej mieszkańców.