



**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W GRODZISKU MAZOWIECKIM**

z dnia 2025 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta
Grodzisk Mazowiecki Jednostka A10 – etap III**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku z art. 64 ust. 2 oraz 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 na podstawie uchwały Nr 272/2015 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 25 listopada 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka A10, zmienionej uchwałą Nr 521/2017 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 29 marca 2017 r. w sprawie zmiany uchwały Nr 272/2015 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 25 listopada 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka A10, zmienionej uchwałą Nr 40/2024 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 26 czerwca 2024 r., w sprawie zmiany uchwały Nr 272/2015 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 25 listopada 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka A10, zmienionej uchwałą Nr 521/2017 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 29 marca 2017 r. w sprawie zmiany uchwały Nr 272/2015 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 25 listopada 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka A10, 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 miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka A10 – etap III, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar, którego granice przedstawione są na rysunku planu.

2. Integralnymi częściami 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 zapisane w postaci cyfrowej 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) zwymiarowana odległość w metrach;
- Burmistrz zapoznał się z Projektem
Uchwały i kieruje go do Rady Miasta
do trybu uchwałodawczego

BURMISTRZ
Tomasz Krupski

- 3) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) dominanta wysokościowa wraz ze strefą dopuszczalnej lokalizacji;
- 6) granica terenu służącego organizacji imprez masowych;
- 7) obiekt ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 8) przeznaczenie terenów.

2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu niewymienione w ust. 1 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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 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) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 13) granice terenów służących organizacji imprez masowych;
- 14) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 15) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych,
- 16) maksymalną intensywność zabudowy.

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

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 3) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego;
- 5) krajobrazów priorytetowych określonych w planach zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego.

§ 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 budowlanych;
- 3) dominancie wysokościowej – należy przez to rozumieć budynek, budowlę, a także część budynku, budowli, dla której dopuszcza się zwiększenie wysokości, do wartości określonej w ustaleniach szczegółowych, zgodnie ze strefą dopuszczalnej lokalizacji, wyznaczoną na rysunku planu;
- 4) garażu zintegrowanym - należy przez to rozumieć garaż dla samochodów osobowych, stanowiący samodzielny obiekt lub będący częścią innego obiektu o funkcji podstawowej, z pełną obudową zewnętrzną i zamykanymi otworami, bądź garażem otwartym, bez ścian zewnętrznych albo ze ścianami niepełnymi lub ażurowymi, składający się z min. 2 kondygnacji nadziemnych;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, przed którą nie mogą być wysunięte budynki, chyba że, ustalenia szczegółowe dla terenów stanowią inaczej, przy czym nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:
 - a) realizacji elementów termomodernizacji,
 - b) części podziemnych budynków,
 - c) wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 1,5 m, takich części budynków, jak: balkony, werandy, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszenia dachu, schody zewnętrzne, rampy,
 - d) miejsc do parkowania i dojazdów,
 - e) ustalenia lit. a-d nie dotyczą nieprzekraczalnej linii zabudowy tożsamej z granicą terenu;
- 6) układzie odwadniającym - należy przez to rozumieć układ obejmujący cieki naturalne lub sztuczne, kanały, rowy, drenaże, studnie i doły chłonne, zbiorniki retencyjne, ogrody deszczowe oraz szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej.

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:

- 1) UE-US – teren usług edukacji lub usług sportu i rekreacji;
- 2) IE – teren elektroenergetyki.

2. Ustala się, że granicami terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym są linie rozgraniczające terenu oznaczonego symbolem 1UE-US.

3. Ustala się, że granicami terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym są linie rozgraniczające terenu oznaczonego symbolem 1IE.

4. Ustala się, zgodnie z rysunkiem planu, granice terenu służącego organizacji imprez masowych obejmującą tereny oznaczone symbolami 1UE-US.

§ 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;

- 3) ustala się, teren objęty planem w granicach strefy ochrony konserwatorskiej B – strefy ochrony istotnych parametrów układu urbanistycznego, na którym zachowuje się następujące elementy struktury przestrzennej: kolorystykę i materiały na elewacjach i dachach kształtujących sylwetę całego obszaru oraz jego fragmentów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

§ 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;
- 2) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w tym także w zakresie 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 lokalizowania 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 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, dla realizacji na terenie lub jego części:
 - a) zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, w szczególności szkół i ośrodków opiekuńczo wychowawczych – należy traktować teren lub część terenu oznaczone symbolem 1UE-US, jako teren zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - b) usług sportu i rekreacji - należy traktować teren lub część terenu oznaczone symbolem 1UE-US, jako teren rekreacyjno – wypoczynkowy.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustala się, zgodnie z rysunkiem planu, obiekt ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków (karta ewidencyjna zabytku 2348);
- 2) ustala się, dla obiektu wymienionego w pkt 1 ochronę części budynku, w zakresie geometrii dachu, utrzymanie zasad kształtowania elewacji budynku: podziałów, rytmu rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych, detali, charakteru stolarki okiennej i drzwiowej, wykończenia i elewacji dachu;
- 3) dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę, przebudowę, remonty na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 9. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, w tym:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalną nadziemną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - f) maksymalną wysokość zabudowy;
- 2) ustala się zasady kształtowania kolorystyki obiektu budowlanego oraz pokrycia dachu dla obiektu ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków:
 - a) ustala się stosowanie odcieni elewacji koloru obecnie użytego lub znanego z przekazów historycznych, z uwzględnieniem lit. b,

- b) dopuszcza się stosowanie odcieni elewacji spoza wyznaczonych kolorów wyłącznie na fragmentach ścian budynku, takich jak: pasy cokołowe, gzymsy oraz inne ozdobne elementy i detale architektoniczne, nieprzekraczających 10% powierzchni danej elewacji,
 - c) zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin typu siding, płytek glazury, blachy falistej, blachy trapezowej,
 - d) dopuszcza się stosowanie technologii solarnych na elewacji budynku,
 - e) ustala się stosowanie kolorystyki pokrycia dachów spośród kolorów: grafitowego, czarnego, szarego, brązowego i czerwonego, z uwzględnieniem lit. g,
 - f) dopuszcza się stosowanie technologii dachów solarnych,
 - g) ustalenia lit. a oraz lit. e nie dotyczą materiałów elewacyjnych oraz pokrycie dachów w kolorach dla nich naturalnych, w szczególności aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, drewna, betonu, ceramiki, kamienia;
- 3) ustala się zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów, dla obiektów niewymienionych w pkt 2:
- a) ustala się stosowanie odcieni elewacji spośród kolorów: białego, beżowego, kremowego i szarego, z uwzględnieniem lit. b,
 - b) dopuszcza się stosowanie odcieni elewacji spoza wyznaczonych kolorów wyłącznie na fragmentach ścian budynku, takich jak pasy cokołowe, gzymsy oraz inne ozdobne elementy i detale architektoniczne, nieprzekraczających 10% powierzchni danej elewacji, a także na ścianach z zastosowaniem technologii solarnych,
 - c) dopuszcza się kolorystykę stanowiącą logo inwestycji lub inwestora na powierzchni nieprzekraczającej 10% powierzchni elewacji,
 - d) zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin typu siding, płytek glazury, blachy falistej, blachy trapezowej,
 - e) dopuszcza się przeszklenia elewacji budynku,
 - f) dopuszcza się stosowanie technologii solarnych na elewacji budynku,
 - g) ustala się stosowanie kolorystyki pokrycia dachów spośród kolorów: grafitowego, czarnego, szarego, brązowego i czerwonego, z uwzględnieniem lit. h,
 - h) dopuszcza się stosowanie technologii dachów solarnych,
 - i) nakazuje się ujednolicenie kolorystyki pokrycia dachów innych niż płaskie, dla budynków zlokalizowanych na jednej działce budowlanej,
 - j) ustalenia lit. a oraz g nie dotyczą materiałów elewacyjnych oraz pokrycie dachów w kolorach dla nich naturalnych, w szczególności aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, drewna, betonu, ceramiki, kamienia;
- 4) ustala się zasady lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: ustala się lokalizowanie nowych budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 5) 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, z zastrzeżeniem lit c:
 - usługi handlu: 30 miejsca do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - usługi: oświaty, opiekuńcze, wychowawcze: 5 miejsca do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - pozostałe usługi: 20 miejsca do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb,

- c) ustala się realizację miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż określona w przepisach odrębnych;
- 6) dopuszcza się lokalizację budowli ochronnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się parametry działek, uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, z zastrzeżeniem pkt 4, dla terenu oznaczonego symbolem 1UE-US:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 2000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 20 m;
- 3) ustala się kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 60° do 120°, przy czym dla trójkątów wiążących i placów do zawracania 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 komunikację i obiekty infrastruktury technicznej;
- 5) nie ustala się minimalnej powierzchni dla działek, uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, pod drogi, dojazdy, infrastrukturę techniczną oraz dla terenu oznaczonego symbolem: 1IE.

§ 11. 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, iż cały obszar planu znajduje się w zasięgu granic Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 2151 „Subniecka Warszawska – część centralna”, w którym obowiązują przepisy odrębne;
- 2) wskazuje się, iż zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń na terenie całej gminy Grodzisk Mazowiecki zgodnie z obowiązującą Uchwałą Krajobrazową.

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

- 1) ustala się zaopatrzenie terenu, przeznaczonych 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, 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 systemie komunikacyjnym wskazanym w § 13 pkt 2 - 4, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 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 o średnicy nie mniejszej niż 90 mm,
- b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych, 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,
- c) dopuszcza się sytuowanie lokalnych urządzeń zbiornikowo – tłocznych (pompowni),
- d) 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 dojazdów i sięgaczy do sieci kanalizacji deszczowej lub układu odwadniającego, 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 lub do układu odwadniającego, 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, 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 urządzeń kogeneracyjnych oraz obiektów wykorzystujących odnawialne źródła energii o nieprzekraczalnej mocy zgodnej z przepisami odrębnymi,
- c) nakazuje się stosowanie kablowych linii podziemnych przy budowie nowych i rozbudowie istniejących sieci elektroenergetycznych;

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 gospodarczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) zaopatrzenie w ciepło:

- a) ustala się zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej,
- b) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem wysokosprawnych źródeł ciepła ograniczających emisję zanieczyszczeń do środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- c) dopuszcza się wytwarzanie ciepła z urządzeń kogeneracyjnych oraz obiektów wykorzystujących odnawialne źródła energii o nieprzekraczalnej mocy zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie telekomunikacyjne: ustala się obsługę z sieci telekomunikacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie gospodarki odpadami: ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi oraz gminnymi przepisami porządkowymi.

§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się powiązanie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogę publiczną dojazdową ul. Żwirki i Wigury oraz drogę publiczną dojazdową ul. Krótką;
- 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;
- 4) ustala się zapewnienie dojazdu pożarowego do budynków i obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: dopuszcza się, do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu, zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu oraz realizację obiektów tymczasowych niezbędnych w czasie budowy i modernizacji.

§ 15. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu miejscowego dla poszczególnych terenów objętych planem miejscowym:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem 1UE-US - 0,1%;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem 1IE - 0,1%.

Rozdział 2.
Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UE-US ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług edukacji lub usług sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren infrastruktury technicznej;
- 3) położenie terenu w granicy terenu służącego organizacji imprez masowych, zgodnie z §5 ust. 4;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu: zgodnie z §6;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z §7;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: zgodnie z §8;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zgodnie z §9, przy czym:
 - a) ustala się, zgodnie z rysunkiem planu, nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych jako wolnostojące, dobudowane lub wbudowane,
 - c) dopuszcza się realizację garażu podziemnego, zintegrowanego,
 - d) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
 - e) ustala się wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2,
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5,

- minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,1,
 - maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 2,2,
 - maksymalną intensywność zabudowy: 3,5,
 - maksymalną wysokość zabudowy: 16 m dla budynków usługowych, 6 m dla budynków gospodarczych, przy czym dla infrastruktury technicznej zgodnie z §12 ust. 1 pkt 3 lit. e,
 - maksymalną wysokość dominanty wysokościowej: 22 m,
- f) ustala się kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów, zgodnie z §9 pkt 2, 3,
- g) ustala się zasady dotyczące lokalizacji oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, zgodnie z §9 pkt 4,
- h) ustala się zasady parkowania i sposoby realizacji miejsc do parkowania, zgodnie z §9 pkt 5,
- i) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000 m²;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: zgodnie z §10;
- 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: zgodnie z §11;
- 10) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: zgodnie z §12;
- 11) obsługa komunikacyjna terenu zgodnie z §13;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z §14;
- 13) stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: zgodnie z §15.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 11E ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren elektroenergetyki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu: zgodnie z §6;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z §7;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: zgodnie z §8;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zgodnie z §9, przy czym:
 - a) ustala się, zgodnie z rysunkiem planu, nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) ustala się wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,1,
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,8,
 - minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,1,
 - maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,9,
 - maksymalną wysokość zabudowy: 5 m, przy czym dla infrastruktury technicznej zgodnie z §12 ust. 1 pkt 3 lit. e,
 - c) ustala się kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów, zgodnie z §9 pkt 3,
 - d) ustala się zasady dotyczące lokalizacji oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, zgodnie z §9 pkt 4,

- e) ustala się zasady parkowania i sposoby realizacji miejsc do parkowania, zgodnie z §9 pkt 5;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: zgodnie z §10;
- 8) 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 §11;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: zgodnie z §12;
- 10) obsługa komunikacyjna terenu zgodnie z §13;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z §14;
- 12) stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: zgodnie z §15.

Rozdział 3. Przepisy przejściowe i końcowe

§ 18. Z dniem wejścia w życie planu, na obszarze objętym niniejszym planem, tracą moc obowiązującą ustalenia Uchwały nr 310/2008 z dnia 25.06.2008 r. opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 181 poz. 6472 z dnia 23.10.2008 r. oraz Uchwały nr 335/2008 z dnia 24.09.2008 r. i opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 181 poz. 6472 z dnia 23.10.2008 r.

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

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej

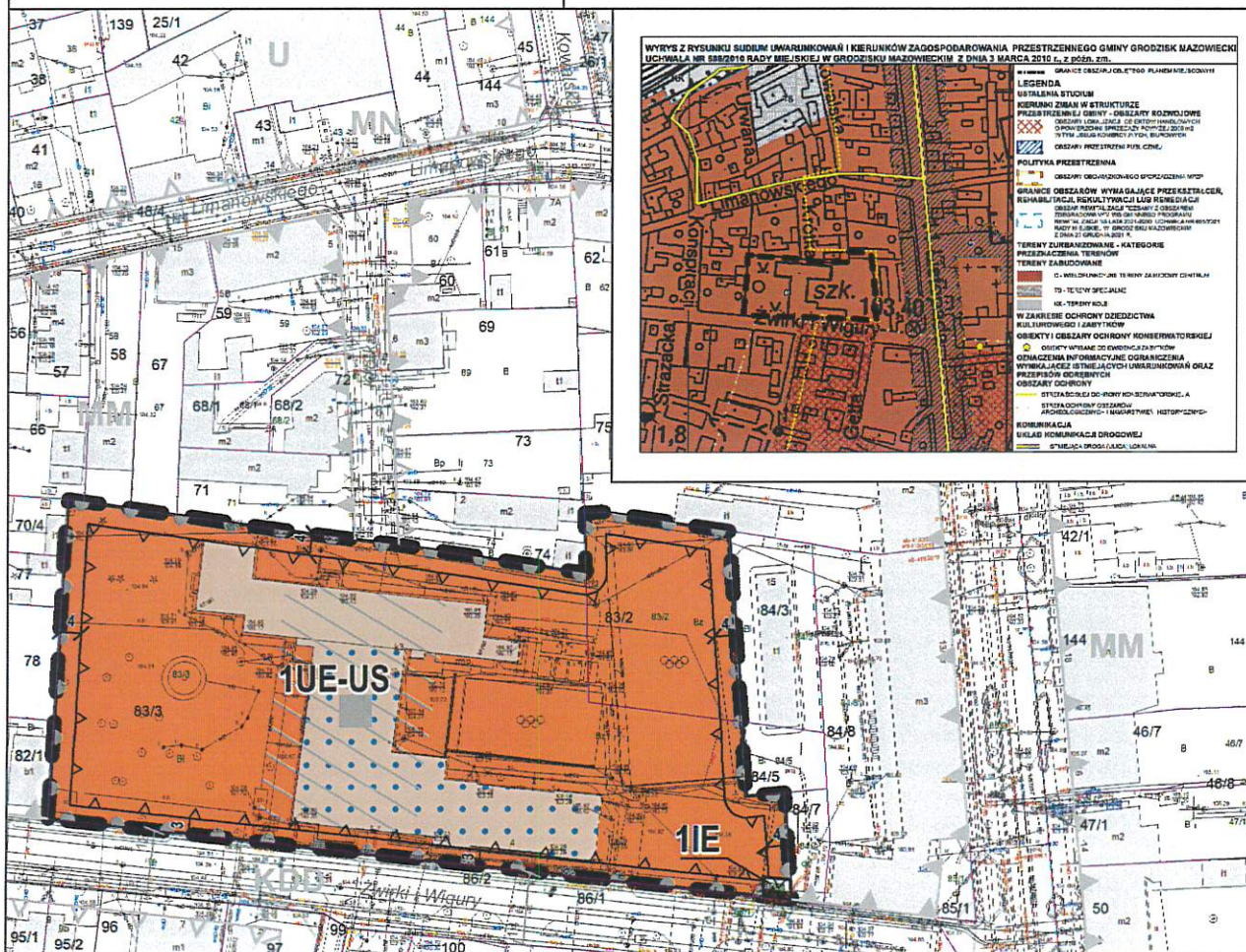
Joanna Wróblewska



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI TERENU MIASTA GRODZISK MAZOWIECKI JEDNOSTKA A10 – ETAP III

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ W GRODZISKU MAZOWIECKIM
Z DNIA 2025 R.

SKALA 1 : 1 000



LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIE PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- ZWYMIAROWANA ODLEGŁOŚĆ W METRACH
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- DOMINANTA WYSOKOŚCIOWA WRAZ ZE STREFĄ DOPUSZCZALNEJ LOKALIZACJI
- GRANICA TERENU SŁUŻĄCEGO ORGANIZACJI IMPREZ MASOWYCH
- OBIEKT UJĘTY W WOJEWÓDZKIEJ EWDENCJI ZABYTKÓW

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- UE-US TEREN USŁUG EDUKACJI LUB USŁUG SPORTU I REKREACJI
- IE TEREN ELEKTROENERGETYKI

INFORMACJE

- 21/37 GRANICA DZIAŁKI EWDENCYJNEJ, NUMER DZIAŁKI EWDENCYJNEJ
- BUDYNKI
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA Z OZNACZENIEM TERENU POZA OBSZAREM PLANU
- ZWYMIAROWANA ODLEGŁOŚĆ POZA OBSZAREM PLANU
- OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY POZA OBSZAREM PLANU
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY POZA OBSZAREM PLANEM

CAŁY OBSZAR PLANU ZNAJDUJE SIĘ W ZASIĘGU GRANIC GŁÓWNEGO ZBIORNIKA
WÓD PODZIEMNYCH GZWP NR 2151 „SUBNIECKA WARSZAWSKA – CZĘŚĆ CENTRALNA”

CAŁY OBSZAR PLANU ZNAJDUJE SIĘ NA TERENIE STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ „B”.

CAŁY OBSZAR PLANU ZNAJDUJE SIĘ NA OBSZARZE ZDEGRADOWANYM I OBSZARZE REWITALIZACJI ZGODNIE
Z UCHWAŁĄ NR 559/2021 R. RADY MIEJSKIEJ W GRODZISKU MAZOWIECKIM Z DNIA 28.07.2021 R. W SPRAWIE
WYZNACZENIA OBSZARU ZDEGRADOWANEGO I OBSZARU REWITALIZACJI DLA GRODZISKA MAZOWIECKIEGO
ORAZ UCHWAŁĄ NR 837/2022 R. RADY MIEJSKIEJ W GRODZISKU MAZOWIECKIM Z DNIA 30.11.2022 R. W SPRAWIE
ZMIANY UCHWAŁY NR 559/2021 R. RADY MIEJSKIEJ W GRODZISKU MAZOWIECKIM Z DNIA 28.07.2021 R. W SPRAWIE
WYZNACZENIA OBSZARU ZDEGRADOWANEGO I OBSZARU REWITALIZACJI DLA GRODZISKA MAZOWIECKIEGO

UKŁADY WSPÓŁRZĘDNYCH PL - 2000 STREFA 7
NR LICENCJI MAPY ZASADNICZEJ - PODGIG 6642.2155.2024.1405_P
Z DNIA 29-05-2024 STAROSTWO POWIATU GRODZISKIEGO
POWIATOWY OŚRODEK DOKUMENTACJI GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ

SPORZĄDZAJĄCY	Burmistrz Grodziska Mazowieckiego
GŁÓWNY PROJEKTANT	mgr inż. Aleksandra Niebrzydowska-Macewicz (WA-440) mgr inż. arch. Agnieszka Łapa - Żelachowska (WA-444)
URBANISTYKA	mgr inż. Mikołaj Kunecki mgr inż. Cezary Gabriel mgr inż. arch. Anna Markert (WA-122) tech. Urszula Ogłędzka mgr inż. Marta Jankowska
KOMUNIKACJA	mgr Leszek Szczepaniak

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr /2025
Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim
z dnia 2025 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk
Mazowiecki Jednostka A10 – etap III**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka A10 – etap III wyłożony był do publicznego wglądu w dniach: od 30 stycznia 2025 r. do 20 lutego 2025 r., uwagi do projektu planu można było wносить do dnia 06 marca 2025 r.

Podczas wyłożenia projektu miejscowego planu do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym terminie na wniesienie uwag nie wpłynęła żadna uwaga

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 miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka A10 - etap III

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego **dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka A10 - etap III** 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 terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka A10 - etap III** 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 2025 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 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka A10 – etap III

Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), na podstawie uchwały Nr 272/2015 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 25 listopada 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka A10, przystąpiono do sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka A10.

Dnia 29 marca 2017 roku Rada Miejska w Grodzisku Mazowieckim podjęła uchwałę nr 521/2017 w sprawie zmiany uchwały Nr 272/2015 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 25 listopada 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka A10. Było to związane z koniecznością odrębnego sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru parkingu położonego u zbiegu ul. 3 Maja i ul. Kilińskiego w Grodzisku Mazowieckim. Uchwała podzieliła obszar sporządzania planu na dwa etapy.

Etap I został uchwalony uchwałą nr 66/2019 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 23 stycznia 2019 r. (Dz. U. Woj. Maz. 2019 poz. 2428 z dnia 22 luty 2019 r.)

Podczas sporządzania etapu II, w maju 2024 r. miał miejsce pożar Zespołu Szkół nr 1 zlokalizowanych przy ul. Żwirki i Wigury w Grodzisku Mazowieckim. Ze względu na konieczność przyspieszenia prac nad częścią planu obejmującą teren zespołu szkół, obiektu użyteczności publicznej, bardzo istotnego dla lokalnej społeczności, Rada Miejska w Grodzisku Mazowieckim, dnia 26 czerwca 2024 r., podjęła uchwałę nr 40/2024 w sprawie zmiany uchwały Nr 272/2015 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 25 listopada 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka A10, zmienionej uchwałą Nr 521/2017 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 29 marca 2017 r. w sprawie zmiany uchwały Nr 272/2015 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 25 listopada 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka A10. Uchwała wyodrębniła, z obszaru etapu II sporządzania planu, etap III obejmujący trzy działki ewidencyjne nr: 83/2, 83/3, 83/4 w obrębie ewidencyjnym nr 23. Podczas prac nad projektem planu nastąpiła potrzeba dopuszczenia sporządzenia przedmiotowego planu w kolejnych etapach. Przyczyną jest konieczność odrębnego sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu Zespołu Szkół nr 1 zlokalizowanych przy ul. Żwirki i Wigury, który uległ w części spaleni. Uchwalenie przedmiotowego planu zagospodarowania ma na celu umożliwienie sprawniejszej odbudowy i modernizację obiektu, w tym części objętej wpisem do wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz

dostosowanie do obecnych potrzeb placówki, zgodnie z obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi oraz przeciwpożarowymi.

Zapisy planu dopuszczają możliwość rozbudowy, nadbudowę, przebudowę i remont budynku na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków. Jest to związane z potrzebą wykorzystania spalonego podczas pożaru poddasza, które do tej pory było nieużytkowe. Właściciel i zarządca nieruchomości, Starostwo Powiatowe w Grodzisku Mazowieckim, wystąpiło z prośbą o umożliwienie wykorzystania powierzchni nieużytkowanego strychu, zamianę na użytkową kondygnację.

Nadbudowane o maksymalnie 2 m poddasze ma zostać zaadaptowane na potrzeby działalności szkolnego klubu sportowego i siłowni, co wpisuje się w potrzeby poprawy pogarszającej się kondycji fizycznej dzieci i młodzieży. Będzie to miejsce krzewiące kulturę fizyczną wśród uczniów, z którego młodzież będzie mogła korzystać bezpłatnie. Podwyższenie budynku o maksymalnie 2 m nie spowoduje znacznej zmiany w bryle oraz sylwecie całego obiektu i nie wpłynie negatywnie na ład przestrzenny. Plan ustala szereg zasad chroniących zabytkową część budynku szkoły, na jakich możliwe będzie zagospodarowanie terenu.

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

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

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

Obszar planu obejmuje swymi granicami teren o powierzchni ok. 0,8 ha położony w mieście Grodzisk Mazowiecki. Obszar jest zainwestowany istniejącą zabudową usług oświaty – szkołą ponadpodstawową. W centralnej części planu znajduje się Zespół Szkół nr 1 przy ul. Żwirki i Wigury, na który składa się liceum ogólnokształcące oraz technikum. Od północy obszar planu graniczy z ulicą Krótką, stanowiącą drogę dojazdową odchodzącą od ul. B. Limanowskiego. Na południe od granicy planu znajduje się ul. Żwirki i

Wigury, która bezpośrednio przylega do ul. 11 Listopada, która stanowi reprezentacyjną część miasta tzw. Deptak.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, które Rada Miejska w Grodzisku Mazowieckim zatwierdziła Uchwałą Nr 588/2010 z dnia 3 marca 2010 r., zmienionego uchwałą Nr 337/2012 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 22 maja 2012 r., uchwałą Nr 738/2018 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 30 maja 2018 r., uchwałą Nr 185/2019 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 30 września 2019 r., uchwałą Nr 768/2022 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 29 czerwca 2022 r. oraz uchwałą Nr 978/2023 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 28 czerwca 2023 r. obszar w granicach planu przeznaczono pod:

C – wielofunkcyjne tereny zabudowy centrum.

Priorytet dla lokalizowania:

- usług z zakresu: administracji, organizacji społecznych, obrotu finansowego, ubezpieczeń, kultury, nauki, szkolnictwa, handlu, turystyki, hotelarstwa, sportu, transportu, łączności itp. – o charakterze lokalnym, ponadlokalnym i regionalnym,
- usług, których profil zostanie przesądzony w planach miejscowych,
- zabudowy mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej wraz z niezbędnymi inwestycjami celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej,
- wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów, wytyczne do planów miejscowych:
 - maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 16 m, mieszkaniowej wielorodzinnej 16 m, usługowej 16 m z dopuszczeniem dominanty,
 - wysokość dominant architektonicznych i wysokościowych do ustalenia w planie,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna: z zabudową mieszkaniową jednorodziną, z zabudową mieszkaniową wielorodziną oraz z zabudową usługową 0%,
 - dopuszcza się zabudowę przy granicy działki dla zabudowy pierzejowej,
 - wskaźnik intensywności zabudowy w zakresie 0,01-3,5,
 - minimalna powierzchnia działki budowlanej: z zabudową mieszkaniową jednorodziną szeregową 250 m², bliźniaczą, wolnostojącą, z zabudową mieszkaniową wielorodziną oraz z zabudową usługową 400 m² (z dopuszczeniem 200 m² w usługach w galerii).

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

UE-US – teren usług edukacji lub usług sportu i rekreacji,

IE – teren elektroenergetyki.

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 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 potrzeby zrównoważonego rozwoju – sporządzony plan miejscowy zachowuje zasady zrównoważonego rozwoju;

3) z uwzględnieniem walorów architektonicznych i krajobrazowych – sporządzany plan miejscowy nie wpływa negatywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany;

4) z wymaganiami ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzany plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska. Obszar planu położony jest w mieście Grodzisk Mazowiecki. Na obszarze planu nie występują grunty rolne chronione ani grunty leśne. W planie nie występują obszary chronione na podstawie ustawy o ochronie przyrody;

5) z wymaganiami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - w granicach obszaru planu występuje strefa ochrony konserwatorskiej B, która została uwzględniona w tekście planu oraz na załączniku graficznym. W projekcie planu uwzględniono elementy informacyjne wynikające z przepisów odrębnych – położenie na obszarze planu obiektu wpisanego do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków, objętego kartą ewidencyjną zabytku 2348;

6) 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 nie mniejszej niż określona w przepisach odrębnych oraz nakaz stosowania rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenów, budynków i urządzeń dla osób o ograniczonej mobilności;

7) 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;

8) z uwzględnieniem prawa własności – sporządzany plan nie narusza w sposób nieuzasadniony nadmierny praw właścicieli gruntów – gruntów prywatnych, ani gruntów gminy;

9) 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, plan dopuszcza lokalizacje budowli ochronnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

10) 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;

11) z uwzględnieniem potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – sporządzany plan miejscowy nie narusza potrzeb w tym zakresie;

12) 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 został przekazany do opiniowania i uzgodnień w dniu 22.11.2024r. do odpowiednich instytucji i organów. W związku z odwołaniem od negatywnego uzgodnienia Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków, w dniu 12.12.2024 r. uzyskano pozytywne stanowisko w formie postanowienia. Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 30.01.2025r. do 20.02.2025r., natomiast uwagi do planu można było składać do dnia 06.03.2025r. 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 terminie 03.02.2025r., a do wyłożonego projektu planu została zapewniona możliwość składania uwag. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, w wyznaczonym terminie składania uwag nie wpłynęła żadna uwaga. 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;

13) 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;

14) 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.

Do projektu planu została sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko skutków uchwalenia planu miejscowego. Prognoza została sporządzona zgodnie z wymaganiami ustawy z dnia 3 października 2008 r. –

ustawa o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.), rozporządzeń wykonawczych i pozostałych przepisów odrębnych z zakresy ochrony przyrody i środowiska oraz została przekazana do opiniowania i uzgodnień łącznie z projektem planu miejscowego.

Zgodnie z wymogami § 10 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404) do projektu planu sporządzono prognozę skutków finansowych. Wynika z niej iż uchwalenie planu będzie miało długoterminowo pozytywny wpływ na stan finansów publicznych, w związku z przyrostem zabudowy na obszarze planu, wzrosną dochody z podatku od nieruchomości. Istnieje również możliwość uzyskania dodatkowego przychodu z opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W związku z projektowanym przeznaczeniem realizacja ustaleń planu będzie wiązała się z nieznacznie zwiększonym oddziaływaniem na środowisko w porównaniu do stanu istniejącego. Uwzględniając przyjęte w projekcie planu wskaźniki zagospodarowania i zabudowy nie prognozuje się zagrożenia o znaczącym negatywnym oddziaływaniu na środowisko.

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.