

Burmistrz zapoznał się z Projektem
Uchwały i kieruje go do Rady Miasta
do trybu uchwałodawczego

Projekt

z dnia 2 marca 2026 r.

Zatwierdzony przez

BURMISTRZ

Tomasz Krupski

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W GRODZISKU MAZOWIECKIM**

z dnia 2026 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kozerki i Kozery przy
Zachodniej Obwodnicy w gminie Grodzisk Mazowiecki – Etap I**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 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 z późn. zm.) oraz na podstawie Uchwały Nr 1129/2024 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 28 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kozerki i Kozery przy Zachodniej Obwodnicy w gminie Grodzisk Mazowiecki, zmienionej uchwałą Nr 268/2025 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 27 sierpnia 2025 r. w sprawie zmiany uchwały Nr 1129/2024 z dnia 28 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kozerki i Kozery przy Zachodniej Obwodnicy w gminie Grodzisk Mazowiecki, stwierdzając brak naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodzisk Mazowiecki” przyjętego Uchwałą Nr 588/2010 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 3 marca 2010 r. zmienioną: Uchwałą Nr 337/2012 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 22 maja 2012 r., Uchwałą Nr 738/2018 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 30 maja 2018 r., Uchwałą Nr 185/2019 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 30 września 2019 r., Uchwałą Nr 768/2022 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 29 czerwca 2022 r. oraz Uchwałą Nr 978/2023 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 28 czerwca 2023 r., uchwała się co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kozerki i Kozery przy Zachodniej Obwodnicy w gminie Grodzisk Mazowiecki – Etap I, 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 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 2;
- 3) 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 3.

§ 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) zwymiarowana odległość w metrach;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;

- 5) rów do skanalizowania lub zmiany przebiegu;
- 6) napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV do skablowania lub zmiany przebiegu;
- 7) granica strefy ochrony konserwatorskiej – zabytek archeologiczny;
- 8) granica terenu rekreacyjno-wypoczynkowego;
- 9) granica terenu służącego organizacji imprez masowych;
- 10) kapliczka przydrożna;
- 11) strefa zieleni;
- 12) strefa zieleni niskiej;
- 13) przeznaczenie terenów.

2. Wskazuje się na rysunku planu elementy informacyjne planu wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) strefa ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy (konturu) lasu;
- 2) granica strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia.

3. Oznaczenia graficzne wskazane 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) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) 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;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 14) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 15) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 16) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 17) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 18) maksymalną intensywność zabudowy.

2. W planie nie ustala się:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 3) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego;
- 4) krajobrazów priorytetowych określonych w planie 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 połączeń 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) 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) wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 1,5 m, takich części budynków, jak: wykusze, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszenia dachu, schody zewnętrzne, rampy,
 - c) miejsc do parkowania i dojazdów,
 - d) ustalenia lit. a-c nie dotyczą nieprzekraczalnej linii zabudowy tożsamej z granicą strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia oraz nieprzekraczalnej linii zabudowy od terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem WS;
- 4) sięgaczu – należy przez to rozumieć wysuniętą część działki, przez którą odbywa się dostęp do drogi publicznej, przy czym sięgacz nie jest frontem działki;
- 5) strefa zieleni – należy przez to rozumieć pas zieleni wielopiętrowej, z możliwością jej przerwania w miejscach sytuowania elementów m.in. takich jak: dojścia, dojazdy, bramy, obiekty infrastruktury technicznej;
- 6) strefie zieleni niskiej – należy przez to rozumieć pas zieleni, z wykluczeniem drzew i krzewów o wysokości większej niż 1 m, zapewniający dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) układzie odwadniającym – należy przez to rozumieć układ obejmujący cieki naturalne lub sztuczne, kanały, rowy, drenáže, studnie i doły chłonne, zbiorniki retencyjne, ogrody deszczowe oraz szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej;
- 8) wymianie zabudowy – należy przez to rozumieć rozbiórkę istniejącego budynku lub obiektu budowlanego i budowę nowego budynku lub obiektu budowlanego wyłącznie według zasad ustalonych w planie, z zachowaniem ustalonych linii zabudowy.

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) MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) U – teren usług;
- 3) US-UK – teren usług sportu i rekreacji lub teren usług kultury i rozrywki;
- 4) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych;

- 5) L – teren lasu;
- 6) Z – teren zieleni;
- 7) KDG – teren drogi głównej;
- 8) KDL – teren drogi lokalnej;
- 9) KDD – teren drogi dojazdowej;
- 10) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Ustala się, że granicami terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym są tereny dróg głównych KDG.

3. Ustala się, że granicami terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym są tereny usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki US-UK, tereny dróg lokalnych KDL, tereny dróg dojazdowych KDD.

4. Ustala się, zgodnie z rysunkiem planu, granicę terenu rekreacyjno-wypoczynkowego obejmującą teren oznaczony symbolem: US-UK.

5. Ustala się, zgodnie z rysunkiem planu, granicę terenu służącego organizacji imprez masowych obejmującą teren oznaczony symbolem: US-UK.

6. Ustala się linie rozgraniczające terenów oznaczonych symbolami: 5U jako granice terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

§ 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 oraz ze szczególnymi potrzebami;
- 3) dopuszcza się wymianę zabudowy na zasadach określonych w planie.

§ 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, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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, przy czym dla realizacji na terenach lub ich części:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – należy traktować tereny oznaczone symbolem MNW jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży – należy traktować tereny oznaczone symbolami: MNW, U, US-UK, Z jako tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

- c) usług sportu i rekreacji oraz turystyki – należy traktować tereny oznaczone symbolami: U, US-UK, Z jako tereny rekreacyjno – wypoczynkowe,
- d) obiektów zamieszkania zbiorowego – należy traktować tereny oznaczone symbolem U jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
- e) domów opieki społecznej – należy traktować tereny oznaczone symbolem U jako tereny domów opieki społecznej;
- 6) ustala się, zgodnie z rysunkiem planu, strefę zieleni;
- 7) ustala się, zgodnie z rysunkiem planu, strefę zieleni niskiej;
- 8) wskazuje się, że cały obszar planu znajduje się w zasięgu granic Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 2151 „Subniecka Warszawska – część centralna”, w którym obowiązują przepisy odrębne.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustala się zgodnie z rysunkiem planu, granicę strefy ochrony konserwatorskiej – zabytek archeologiczny, wyznaczonej dla zabytków archeologicznych o nr ew.: AZP 59-62/45, AZP 59-62/46, AZP 59-62/47, AZP 60-62/53, AZP 60-62/54, AZP 60-62/55, AZP 60-62/57, AZP 60-62/58, AZP 60-62/62, AZP 60-62/63;
- 2) na obszarze stref wymienionych w pkt 1 obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym;
- 3) ustala się ochronę i zachowanie kapliczki przydrożnej zlokalizowanej na terenie oznaczonym symbolem 1KDG, dla której:
 - a) dopuszcza się przeniesienie obiektu na teren 1U,
 - b) dopuszcza się roboty konserwacyjne obiektu,
 - c) dopuszcza się wymianę szaty roślinnej towarzyszącej obiektowi.

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) wyznacza się przestrzenie publiczne, w skład których wchodzi tereny oznaczone symbolami: US-UK, KDG, KDL, KDD;
- 2) dopuszcza się na terenie oznaczonym symbolem: 1US-UK możliwość lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych związanych z organizacją okazjonalnych lub cyklicznych wydarzeń publicznych, występów artystycznych;
- 3) nakazuje się na terenach oznaczonych symbolami: KDG, KDL i KDD zachowanie ciągłości przejść pieszych i przejazdów;
- 4) ustala się zagospodarowanie terenów przestrzeni publicznych, wymienionych w pkt 1, jako ogólnodostępne i przyjazne dla poruszania się, w szczególności dla osób o ograniczonej mobilności oraz ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1. Ustala się parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów, w tym:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalną nadziemną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 6) maksymalną wysokość zabudowy.

2. Zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów:

- 1) ustala się stosowanie odcieni elewacji spośród kolorów: białego, beżowego, kremowego i szarego, z uwzględnieniem pkt 2;
- 2) 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;
- 3) dopuszcza się kolorystykę stanowiącą logo inwestycji lub inwestora na powierzchni nieprzekraczającej 10% powierzchni elewacji;
- 4) zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin typu siding, płytek glazury, blachy falistej;
- 5) dopuszcza się przeszklenia elewacji budynku;
- 6) dopuszcza się stosowanie technologii solarnych na elewacji budynku;
- 7) ustala się stosowanie kolorystyki pokrycia dachów spośród kolorów: grafitowego, czarnego, szarego, brązowego i czerwonego, z uwzględnieniem pkt 8;
- 8) dopuszcza się stosowanie na dachach technologii solarnych;
- 9) nakazuje się ujednolicenie kolorystyki pokrycia dachów innych niż płaskie, dla budynków zlokalizowanych na jednej działce budowlanej;
- 10) ustalenia pkt 1 oraz pkt 7 nie dotyczą materiałów elewacyjnych oraz pokrycia dachów w kolorach dla nich naturalnych, w szczególności aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, drewna, betonu, ceramiki, kamienia.

3. Zasady lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości:

- 1) ustala się lokalizowanie nowych budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy, wyłącznie dla budynków gospodarczych i garaży.

4. Zasady parkowania i sposób realizacji miejsc do parkowania:

- 1) ustala się miejsca do parkowania na działkach budowlanych, na których realizowana jest inwestycja;
- 2) ustala się następujące wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania, z zastrzeżeniem pkt 3:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny,
 - b) dla obiektów biurowo - administracyjnych: 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla usług handlu: 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal handlowy,
 - d) dla usług gastronomii, usług hotelarskich: 3 miejsca do parkowania na 10 miejsc konsumpcji lub noclegowych,
 - e) dla pozostałych usług: 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych,
 - f) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb,
 - g) dla terenów oznaczonych symbolami: WS, L nie zachodzi potrzeba określenia liczby miejsc do parkowania;
- 3) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla usług: 2% ogólnej liczby miejsc do parkowania.

5. Dopuszcza się lokalizacje budowli ochronnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. 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 3:
- a) dla terenów oznaczonych symbolem MNW:
 - minimalna powierzchnia działki: 1200 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki: 20 m,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolem U:
 - minimalna powierzchnia działki: 2000 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki: 20 m,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolem Z:
 - minimalna powierzchnia działki: 2000 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki: 20 m,
 - d) dla terenu oznaczonego symbolem US-UK:
 - minimalna powierzchnia działki: 2000 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki: 20 m;
- 3) nie ustala się minimalnej powierzchni dla działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, pod drogi, dojazdy i infrastrukturę techniczną oraz dla terenów oznaczonych symbolami: WS, L;
- 4) ustala się kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 60° do 120°, z wyjątkiem tworzenia trójkątów widoczności i placów do zawracania dla których dopuszcza się kąt w przedziale od 45° do 135°.

§ 12. 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 skanalizowania lub zmiany przebiegu z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego;
- 2) dopuszcza się zastąpienie rowu drenażem opaskowym z zastrzeżeniem zachowania połączenia z istniejącym systemem rowów z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego;
- 3) wskazuje się na rysunku planu rów, ciek wodny skanalizowany z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego;
- 4) dopuszcza się zmianę przebiegu rowu, cieku wodnego skanalizowanego z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego;
- 5) wskazuje się granicę strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia (linia środkowa strefy pokrywa się z osią gazociągu), w której występują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) wyznacza się, zgodnie z rysunkiem planu, napowietrzną linię elektroenergetyczną średniego napięcia 15 kV do skablowania lub zmiany przebiegu oznaczoną na rysunku planu, dla której:
 - a) dopuszcza się prowadzenie w liniach rozgraniczających terenów dróg, dojazdach lub na terenach pomiędzy liniami rozgraniczającymi terenów dróg, a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, w przypadku skablowania lub zmiany jej przebiegu,
 - b) dopuszcza się wykonywanie napraw, remontów i prac konserwacyjnych oraz odbudowę, rozbudowę, przebudowę;
- 7) wskazuje się, zgodnie z rysunkiem planu, obszar zadrzewień, zakrzewień: grunt Lz, Lzr wg ewidencji gruntów, na którym mogą występować niekorzystne warunki dla budownictwa;
- 8) wskazuje się, zgodnie z rysunkiem planu, strefę ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy (konturu) lasu, w której obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa budowlanego;

- 9) wskazuje się, na rysunku planu, obszar możliwego występowania gruntów o obniżonej nośności, na którym mogą występować niekorzystne warunki dla posadowienia obiektów budowlanych;
- 10) wskazuje się, 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.

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

- 1) ustala się zaopatrzenie terenów, przeznaczonych w planie na cele budowlane, w infrastrukturę techniczną w ramach istniejących i rozbudowanych zbiorowych systemów uzbrojenia w:
 - a) sieć wodociągową,
 - b) sieć kanalizacyjną,
 - c) sieć gazową,
 - d) sieć ciepłowniczą,
 - e) sieć elektroenergetyczną,
 - f) sieć telekomunikacyjną;
- 2) ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym;
- 3) w stosunku do urządzeń infrastruktury technicznej:
 - a) ustala się lokalizowanie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej w dojazdach,
 - c) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej, w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą tereny,
 - d) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w liniach rozgraniczających tereny nie wymienione w lit. a, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem lit. e,
 - e) zakazuje się lokalizacji infrastruktury technicznej na terenach lasów L,
 - f) 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) ustala się odprowadzanie ścieków przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszcza się odprowadzenie ścieków przemysłowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) dopuszcza się sytuowanie lokalnych urządzeń zbiornikowo – tłocznych (pompowni),
 - f) zakazuje się odprowadzania ścieków do ziemi i wód, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:

- a) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z dróg, dojazdów i sięgaczy do sieci kanalizacji deszczowej, rowów lub zbiorników, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej na własny teren lub do układu odwadniającego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych, zbiorników, układu odwadniającego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) dopuszcza się możliwość odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenu działki budowlanej do sieci kanalizacji deszczowej, w sytuacji braku możliwości odprowadzania na własny teren nieutwardzony, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) nakazuje się podczyszczenie wód opadowych i roztopowych, z powierzchni utwardzonych komunikacji, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenu działki budowlanej do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- g) zakazuje się w granicach działki budowlanej zmiany naturalnego spływu wód opadowych i roztopowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zaopatrzenie w energię elektryczną:

- a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
- b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z 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 bytowych i gospodarczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) zaopatrzenie w ciepło:

- a) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem wysokosprawnych źródeł ciepła ograniczających emisję zanieczyszczeń do środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) dopuszcza się wytwarzanie ciepła z 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) gospodarka odpadami: ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi oraz gminnymi przepisami porządkowymi.

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

1) ustala się powiązanie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogi publiczne oznaczone symbolami: KDG, KDL, KDD;

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.

§ 15. 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) ustala się skablowanie lub zmianę przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV w okresie nie dłuższym niż 15 lat.

§ 16. 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 terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MNW, U, Z – 10%;
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: US-UK, WS, L, KDG, KDL, KDD, KR – 0,1%.

Rozdział 2.

Ustalenie szczegółowe dla terenów

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW, 17MNW, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren infrastruktury technicznej,
 - b) teren zieleni naturalnej,
 - c) teren zieleni urządzonej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 6;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 7, przy czym: na terenach: 4MNW, 6MNW strefa zieleni niskiej zgodnie z § 7 pkt 7;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: na terenach 3MNW, 7MNW, 8MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 14MNW, 17MNW w granicy strefy ochrony konserwatorskiej – zabytek archeologiczny zgodnie z § 8 pkt 1, 2;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zgodnie z § 10, przy czym:
 - a) ustala się, zgodnie z rysunkiem planu, nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) ustala się na jednej działce budowlanej realizację nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnej wolnostojącej,
 - c) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży jako wolnostojące, dobudowane lub wbudowane,
 - d) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
 - e) ustala się wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,4,
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,6,
 - minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01,
 - maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,7,
 - maksymalną intensywność zabudowy: 1,2,

- maksymalną wysokość zabudowy: 12 m dla budynków mieszkalnych, 6 m dla budynków gospodarczych i garaży, dla obiektów infrastruktury technicznej zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 3 lit. f,
- f) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - 1200 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego z jednym lokalem mieszkalnym,
 - 2400 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego z dwoma lokalami mieszkalnymi,
- g) ustala się zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów zgodnie z § 10 ust. 2,
- h) ustala się zasady lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości zgodnie z § 10 ust. 3,
- i) ustala się zasady parkowania i sposób realizacji miejsc do parkowania zgodnie z § 10 ust. 4;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: zgodnie z § 11;
- 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 § 12, przy czym:
 - a) na terenie 3MNW rów do skanalizowania lub zmiany przebiegu zgodnie z § 12 pkt 1, 2,
 - b) tereny: 4MNW, 6MNW, 11MNW, 13MNW w granicy strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia, zgodnie z § 12 pkt 5,
 - c) na terenach: 2MNW, 6MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV do skablowania lub zmiany przebiegu, zgodnie z § 12 pkt 6,
 - d) tereny: 6MNW, 17MNW, częściowo w obszarze zadrzewień, zakrzewień: grunt Lz, Lzr wg ewidencji gruntów, na którym mogą występować niekorzystne warunki dla budownictwa, zgodnie z § 12 pkt 7,
 - e) tereny: 3MNW, 7MNW, 8MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 14MNW, 17MNW w strefie ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy (konturu) lasu, zgodnie z § 12 pkt 8,
 - f) tereny: 2MNW, 3MNW, 4MNW, 11MNW, 13MNW, 15MNW, 17MNW częściowo lub w całości w zasięgu obszaru możliwego występowania gruntów o obniżonej nośności, zgodnie z § 12 pkt 9;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: zgodnie z § 13 ust. 2;
- 10) obsługa komunikacyjna: zgodnie z § 14 przy czym:
 - a) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przylegających dróg oraz poprzez przylegające tereny,
 - b) dopuszcza się dostęp do nieruchomości poprzez dojazdy lub sięgacze zgodnie z § 14 pkt 2, 3;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z § 15, przy czym dla napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV do skablowania lub zmiany przebiegu, zgodnie z § 15 pkt 2;
- 12) stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: zgodnie z § 16;

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1U, 2U, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren infrastruktury technicznej,
 - b) teren zieleni naturalnej,
 - c) teren zieleni urządzonej,
 - d) teren parkingu;

- 3) przeznaczenie wykluczone: teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 6;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 7, przy czym na terenie 1U strefa zieleni zgodnie z § 7 pkt 6;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: zgodnie z § 8, przy czym dopuszcza się przeniesienie kapliczki zgodnie z § 8 pkt 3;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zgodnie z § 10, przy czym:
 - a) ustala się, zgodnie z rysunkiem planu, nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży jako wolnostojące, dobudowane lub wbudowane,
 - c) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
 - d) ustala się wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2,
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,8,
 - minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01,
 - maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 1,6,
 - maksymalną intensywność zabudowy: 2,4,
 - maksymalną wysokość zabudowy: 16 m dla budynków usługowych, 6 m dla budynków gospodarczych i garaży, dla obiektów infrastruktury technicznej zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 3 lit. f,
 - e) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000 m²,
 - f) ustala się zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów zgodnie z § 10 ust. 2,
 - g) ustala się zasady lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości zgodnie z § 10 ust. 3,
 - h) ustala się zasady parkowania i sposób realizacji miejsc do parkowania zgodnie z § 10 ust. 4;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: zgodnie z § 11;
- 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 § 12, przy czym:
 - a) na terenach: 1U, 2U napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV do skablowania lub zmiany przebiegu, zgodnie z § 12 pkt 6,
 - b) tereny: 1U i 2U częściowo lub w całości w zasięgu obszaru możliwego występowania gruntów o obniżonej nośności, zgodnie z § 12 pkt 9;
- 10) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: zgodnie z § 13 ust. 2;
- 11) obsługa komunikacyjna: zgodnie z § 14 przy czym:
 - a) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przylegających dróg,
 - b) dopuszcza się dostęp do nieruchomości poprzez dojazdy lub sięgacze zgodnie z § 14 pkt 2, 3;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z § 15, przy czym dla napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV do skablowania lub zmiany przebiegu, zgodnie z § 15 pkt 2;
- 13) stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: zgodnie z § 16.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 3U, 4U, 6U, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren infrastruktury technicznej,
 - b) teren zieleni naturalnej,
 - c) teren zieleni urządzonej,
 - d) teren parkingu;
- 3) przeznaczenie wykluczone: teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 6;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 7, przy czym:
 - a) na terenach 3U, 6U strefa zieleni zgodnie z § 7 pkt 6,
 - b) na terenie 6U strefa zieleni niskiej zgodnie z § 7 pkt 7;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zgodnie z § 10, przy czym:
 - a) ustala się, zgodnie z rysunkiem planu, nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży jako wolnostojące, dobudowane lub wbudowane,
 - c) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
 - d) ustala się wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2,
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,8,
 - minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01,
 - maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,7,
 - maksymalną intensywność zabudowy: 1,2,
 - maksymalną wysokość zabudowy: 12 m dla budynków usługowych, 6 m dla budynków gospodarczych i garaży, dla obiektów infrastruktury technicznej zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 3 lit. f,
 - e) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000 m²,
 - f) ustala się zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów zgodnie z § 10 ust. 2,
 - g) ustala się zasady lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości zgodnie z § 10 ust. 3,
 - h) ustala się zasady parkowania i sposób realizacji miejsc do parkowania zgodnie z § 10 ust. 4;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: zgodnie z § 11;
- 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 § 12, przy czym:
 - a) tereny: 3U, 4U, 6U w granicy strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia, zgodnie z § 12 pkt 5,
 - b) na terenach: 3U, 4U napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV do skablowania lub zmiany przebiegu, zgodnie z § 12 pkt 6,
 - c) tereny: 3U, 4U w części w zasięgu obszaru możliwego występowania gruntów o obniżonej nośności, zgodnie z § 12 pkt 9;

- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: zgodnie z § 13 ust. 2;
- 10) obsługa komunikacyjna: zgodnie z § 14 przy czym:
- a) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przylegających dróg,
 - b) dopuszcza się dostęp do nieruchomości poprzez dojazdy lub sięgacze zgodnie z § 14 pkt 2, 3;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z § 15, przy czym dla napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV do skablowania lub zmiany przebiegu, zgodnie z § 15 pkt 2;
- 12) stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: zgodnie z § 16.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 5U, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren infrastruktury technicznej,
 - b) teren zieleni naturalnej,
 - c) teren zieleni urządzonej,
 - d) teren parkingu;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 6;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 7, przy czym na terenie strefa zieleni zgodnie z § 7 pkt 6;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zgodnie z § 10, przy czym:
 - a) ustala się, zgodnie z rysunkiem planu, nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży jako wolnostojące, dobudowane lub wbudowane,
 - c) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
 - d) ustala się wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2,
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,8,
 - minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01,
 - maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 1,6,
 - maksymalną intensywność zabudowy: 2,4,
 - maksymalną wysokość zabudowy: 16 m dla budynków usługowych, 6 m dla budynków gospodarczych i garaży, dla obiektów infrastruktury technicznej zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 3 lit. f,
 - e) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000 m²,
 - f) ustala się zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów zgodnie z § 10 ust. 2,
 - g) ustala się zasady lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości zgodnie z § 10 ust. 3,
 - h) ustala się zasady parkowania i sposób realizacji miejsc do parkowania zgodnie z § 10 ust. 4;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: zgodnie z § 11;
- 7) 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 § 12, przy czym: teren w granicy strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia, zgodnie z § 12 pkt 5;
- 8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: zgodnie z § 13 ust. 2;
- 9) obsługa komunikacyjna: zgodnie z § 14 przy czym:
- a) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przylegających dróg oraz z dróg poprzez przylegające tereny,
 - b) dopuszcza się dostęp do nieruchomości poprzez dojazdy lub sięgacze zgodnie z § 14 pkt 2, 3;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z § 15;
- 11) stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: zgodnie z § 16.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1US-UK, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren infrastruktury technicznej,
 - b) teren zieleni naturalnej,
 - c) teren zieleni urządzonej;
- 3) położenie terenu w granicy terenu rekreacyjno-wypoczynkowego, zgodnie z § 5 ust. 4;
- 4) położenie terenu w granicy terenu służącego organizacji imprez masowych, zgodnie z § 5 ust. 5;
- 5) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 6;
- 6) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 7, przy czym na terenie strefa zieleni zgodnie z § 7 pkt 6;
- 7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zgodnie z § 9;
- 8) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zgodnie z § 10, przy czym:
 - a) ustala się, zgodnie z rysunkiem planu, nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) ustala się na jednej działce budowlanej realizację jednego budynku usługowego,
 - c) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży jako wolnostojące, dobudowane lub wbudowane,
 - d) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
 - e) ustala się wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5,
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5,
 - minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01,
 - maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,9,
 - maksymalną intensywność zabudowy: 1,2,
 - maksymalną wysokość zabudowy: 12 m dla budynków usługowych, 6 m dla budynków gospodarczych i garaży, dla obiektów infrastruktury technicznej zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 3 lit. f,
 - f) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000 m²,
 - g) ustala się zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów zgodnie z § 10 ust. 2,
 - h) ustala się zasady lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości zgodnie z § 10 ust. 3,

- i) ustala się zasady parkowania i sposób realizacji miejsc do parkowania zgodnie z § 10 ust. 4;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: zgodnie z § 11;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: zgodnie z § 12;
- 11) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: zgodnie z § 13 ust. 2;
- 12) obsługa komunikacyjna: zgodnie z § 14 przy czym:
 - a) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przylegających dróg,
 - b) dopuszcza się dostęp do nieruchomości poprzez dojazdy lub sięgacze zgodnie z § 14 pkt 2, 3;
- 13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z § 15;
- 14) stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: zgodnie z § 16.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1Z, 2Z, 3Z, 4Z, 5Z, 6Z, 7Z, 8Z, 9Z, 10Z, 11Z, 12Z, 13Z, 14Z, 15Z, 16Z, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zieleni;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren usług turystyki,
 - b) teren usług gastronomii,
 - c) teren usług sportu i rekreacji,
 - d) teren infrastruktury technicznej,
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 6;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 7, przy czym: na terenach: 1Z, 3Z, 6Z, 9Z, 10Z, 11Z strefa zieleni niskiej zgodnie z § 7 pkt 7;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: na terenach: 2Z, 11Z, w granicy strefy ochrony konserwatorskiej – zabytek archeologiczny zgodnie z § 8 pkt 1, 2;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zgodnie z § 10, przy czym:
 - a) ustala się, zgodnie z rysunkiem planu, nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży jako wbudowane,
 - c) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
 - d) ustala się wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,6,
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4,
 - minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01,
 - maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,3,
 - maksymalną intensywność zabudowy: 0,4,
 - maksymalną wysokość zabudowy: 12 m dla budynków usługowych, 6 m dla budynków gospodarczych i garaży, dla obiektów infrastruktury technicznej zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 3 lit. f,
 - e) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000 m²,
 - f) ustala się zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów zgodnie z § 10 ust. 2,

- g) ustala się zasady lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości zgodnie z § 10 ust. 3,
- h) ustala się zasady parkowania i sposób realizacji miejsc do parkowania zgodnie z § 10 ust. 4;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: zgodnie z § 11;
- 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 § 12, przy czym:
 - a) na terenach: 3Z, 5Z rów do skanalizowania lub zmiany przebiegu zgodnie z § 12 pkt 1, 2,
 - b) tereny: 1Z, 3Z, 6Z, 9Z, 10Z, 11Z w granicy strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia, zgodnie z § 12 pkt 5,
 - c) na terenach: 9Z, 10Z napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV do skablowania lub zmiany przebiegu zgodnie z § 12 pkt 6,
 - d) tereny: 1Z, 2Z, 5Z, 9Z, 11Z, 12Z częściowo w obszarze zadrzewień, zakrzewień: grunt Lz, Lzr wg ewidencji gruntów, na którym mogą występować niekorzystne warunki dla budownictwa, zgodnie z § 12 pkt 7,
 - e) tereny: 1Z, 2Z, 3Z, 4Z, 5Z, 6Z, 7Z, 8Z, 9Z, 10Z, 11Z, 12Z, 13Z, 14Z, 15Z, 16Z w całości lub częściowo w zasięgu obszaru możliwego występowania gruntów o obniżonej nośności, zgodnie z § 12 pkt 9;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: zgodnie z § 13 ust. 2;
- 10) obsługa komunikacyjna: zgodnie z § 14 przy czym:
 - a) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przylegających dróg oraz z dróg poprzez przylegające tereny,
 - b) dopuszcza się dostęp do nieruchomości poprzez dojazdy lub sięgacze zgodnie z § 14 pkt 2, 3;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z § 15, przy czym dla napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV do skablowania lub zmiany przebiegu, zgodnie z § 15 pkt 2;
- 12) stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: zgodnie z § 16.

§ 23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 17Z, 18Z, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zieleni;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren infrastruktury technicznej,
 - b) teren parkingu, z zastrzeżeniem pkt 6 lit b;
- 3) przeznaczenie wykluczone: teren ogrodów działkowych;
- 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 kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zgodnie z § 10, przy czym:
 - a) ustala się wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,9,
 - maksymalna wysokość zabudowy: 4 m, przy czym dla obiektów infrastruktury technicznej zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 3 lit. f,
 - b) dopuszcza się realizację parkingu jedynie w formie parkingu terenowego,

- c) ustala się zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów zgodnie z § 10 ust. 2,
 - d) ustala się zasady parkowania i sposób realizacji miejsc do parkowania zgodnie z § 10 ust. 4;
 - 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: zgodnie z § 11;
 - 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 § 12, przy czym:
 - a) teren 17Z w granicy strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia, zgodnie z § 12 pkt 5,
 - b) na terenie 18Z napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV do skablowania lub zmiany przebiegu zgodnie z § 12 pkt 6,
 - c) teren 17Z częściowo w obszarze zadrzewień, zakrzewień: grunt Lz, Lzr wg ewidencji gruntów, na którym mogą występować niekorzystne warunki dla budownictwa, zgodnie z § 12 pkt 7,
 - d) tereny: 17Z, 18Z w całości w zasięgu obszaru możliwego występowania gruntów o obniżonej nośności, zgodnie z § 12 pkt 9;
 - 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: zgodnie z § 13 ust. 2;
 - 10) obsługa komunikacyjna: zgodnie z § 14 przy czym:
 - a) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przylegających dróg oraz z dróg poprzez przylegające tereny,
 - b) dopuszcza się dostęp do nieruchomości poprzez dojazdy lub sięgacze zgodnie z § 14 pkt 2, 3;
 - 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: zgodnie z § 15, przy czym dla napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV do skablowania lub zmiany przebiegu, zgodnie z § 15 pkt 2;
 - 12) stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: zgodnie z § 16.
- § 24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS, 8WS, 9WS, 10WS, 11WS, 12WS, 13WS, 14WS, 15WS, 16WS, 17WS, 18WS, 19WS, 20WS, 21WS, ustala się:
- 1) przeznaczenie: teren wód powierzchniowych śródlądowych;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren infrastruktury technicznej,
 - b) teren zieleni naturalnej;
 - 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 6;
 - 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 7;
 - 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zgodnie z § 10, przy czym:
 - a) dopuszcza się przykrycie rowów, cieków wodnych, celem realizacji przejść, przejazdów, z zastrzeżeniem zachowania ciągłości rowów, cieków wodnych,
 - b) dopuszcza się realizację budowli i urządzeń wodnych,
 - c) ustala się wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,9,
 - maksymalną wysokość zabudowy: 4 m, przy czym dla obiektów infrastruktury technicznej zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 3 lit. f,
 - d) ustala się zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów zgodnie z § 10 ust. 2,

- e) ustala się zasady parkowania i sposób realizacji miejsc do parkowania zgodnie z § 10 ust. 4;
 - 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: zgodnie z § 11;
 - 7) 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 § 12, przy czym:
 - a) tereny: 1WS, 15WS, 17WS w granicy strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia, zgodnie z § 12 pkt 5,
 - b) na terenach 9WS, 15WS, 17WS napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV do skablowania lub zmiany przebiegu zgodnie z § 12 pkt 6,
 - c) tereny: 2WS, 4WS częściowo w obszarze zadrzewień, zakrzewień: grunt Lz, Lzr wg ewidencji gruntów, na którym mogą występować niekorzystne warunki dla budownictwa, zgodnie z § 12 pkt 7,
 - d) teren 14WS w strefie ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy (konturu) lasu, zgodnie z § 12 pkt 8,
 - e) tereny: 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS, 8WS, 15WS, 16WS, 17WS, 18WS, 19WS, 20WS, 21WS częściowo lub w całości w zasięgu obszaru możliwego występowania gruntów o obniżonej nośności, zgodnie z § 12 pkt 9;
 - 8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: zgodnie z § 13 ust. 2;
 - 9) obsługa komunikacyjna: zgodnie z § 14 przy czym:
 - a) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przylegających dróg oraz z dróg poprzez przylegające tereny,
 - b) dopuszcza się dostęp do nieruchomości poprzez dojazdy lub sięgacze zgodnie z § 14 pkt 2, 3;
 - 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z § 15, przy czym dla napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV do skablowania lub zmiany przebiegu, zgodnie z § 15 pkt 2;
 - 11) stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: zgodnie z § 16.
- § 25.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1L, 2L, ustala się:
- 1) przeznaczenie: teren lasu;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 6;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 7;
 - 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów: zgodnie z § 10, przy czym:
 - a) ustala się zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym zgodnie z planem urządzenia lasu,
 - b) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,95,
 - c) ustala się zasady parkowania i sposób realizacji miejsc do parkowania zgodnie z § 10 ust. 4;
 - 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: zgodnie z § 11;
 - 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: zgodnie z § 12;
 - 7) obsługa komunikacyjna: zgodnie z § 14 przy czym: ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przylegających dróg oraz z dróg poprzez przylegające tereny;
 - 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z § 15;

- 9) stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: zgodnie z § 16.

§ 26. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDG, 2KDG, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi głównej,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren zieleni urządzonej,
 - b) teren zieleni naturalnej,
 - c) teren infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 6;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 7;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: na terenie 1KDG kapliczka przydrożna, zgodnie z § 8 pkt 3;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zgodnie z § 9;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zgodnie z § 10, przy czym:
 - a) ustala się wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,01,
 - maksymalna wysokość zabudowy: 10 m, przy czym dla obiektów infrastruktury technicznej zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 3 lit. f,
 - b) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
 - 1KDG: od 0 m do 21,5 m, w granicy planu,
 - 2KDG od 20 m do 56,5 m;
- 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 § 12, przy czym:
 - a) na terenach: 1KDG, 2KDG ciek wodny skanalizowany, zgodnie z § 12 pkt 3, 4,
 - b) tereny: 1KDG, 2KDG w granicy strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia, zgodnie z § 12 pkt 5,
 - c) na terenach 1KDG, 2KDG napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV do skablowania lub zmiany przebiegu zgodnie z § 12 pkt 6,
 - d) tereny: 1KDG, 2KDG częściowo w zasięgu obszaru możliwego występowania gruntów o obniżonej nośności, zgodnie z § 12 pkt 9;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 13 ust. 1;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 14;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z § 15, przy czym dla napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV do skablowania lub zmiany przebiegu, zgodnie z § 15 pkt 2;
- 12) stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: zgodnie z § 16.

§ 27. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi lokalnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) teren zieleni urządzonej,
 - b) teren zieleni naturalnej,
 - c) teren infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 6;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 7;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zgodnie z § 9;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zgodnie z § 10, przy czym:
- a) ustala się wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,01,
 - maksymalna wysokość 10 m, przy czym dla obiektów infrastruktury technicznej zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 3 lit. f,
 - b) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
 - 1KDL: od 5,5 m do 10 m, w granicy planu,
 - 2KDL: od 10 m do 14 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
 - 3KDL: 10 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
 - 4KDL: od 3 m do 9,5 m, w granicy planu,
 - 5KDL: od 12 m do 22,5 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania;
- 7) 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 § 12, przy czym:
- a) na terenach: 2KDL, 5KDL rów do skanalizowania lub zmiany przebiegu, zgodnie z § 12 pkt 1, 2,
 - b) tereny: 1KDL, 2KDL w granicy strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia, zgodnie z § 12 pkt 5,
 - c) na terenach: 1KDL, 5KDL napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV do skablowania lub zmiany przebiegu zgodnie z § 12 pkt 6,
 - d) teren 5KDL częściowo w obszarze zadrzewień, zakrzewień: grunt Lz, Lzr wg ewidencji gruntów, na którym mogą występować niekorzystne warunki dla budownictwa, zgodnie z § 12 pkt 7,
 - e) teren 1KDL w strefie ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy (konturu) lasu, zgodnie z § 12 pkt 8,
 - f) tereny: 2KDL, 5KDL częściowo w zasięgu obszaru możliwego występowania gruntów o obniżonej nośności, zgodnie z § 12 pkt 9;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 13 ust. 1;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 14;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z § 15, przy czym dla napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV do skablowania lub zmiany przebiegu, zgodnie z § 15 pkt 2;
- 11) stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: zgodnie z § 16.

§ 28. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi dojazdowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren zieleni urządzonej,

- b) teren zieleni naturalnej,
- c) teren infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 6;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 7;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zgodnie z § 9;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zgodnie z § 10, przy czym:
 - a) ustala się wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,01,
 - maksymalna wysokość 10 m, przy czym dla obiektów infrastruktury technicznej zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 3 lit. f,
 - b) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
 - 1KDD: od 6 m do 11,5 m, w granicy planu, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
 - 2KDD: od 6,5 m do 16,5 m, w granicy planu, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
 - 3KDD: od 6,5 do 24 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
 - 4KDD: 8 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania;
- 7) 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 § 12, przy czym:
 - a) na terenie 1KDD rów do skanalizowania lub zmiany przebiegu zgodnie z § 12 pkt 1, 2,
 - b) na terenach: 1KDD, 2KDD, 3KDD napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV do skablowania lub zmiany przebiegu zgodnie z § 12 pkt 6,
 - c) teren 4KDD w strefie ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy (konturu) lasu, zgodnie z § 12 pkt 8,
 - d) tereny: 1KDD, 2KDD, 3KDD częściowo w zasięgu obszaru możliwego występowania gruntów o obniżonej nośności, zgodnie z § 12 pkt 9;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 13 ust. 1;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 14;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z § 15, przy czym dla napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV do skablowania lub zmiany przebiegu, zgodnie z § 15 pkt 2;
- 11) stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: zgodnie z § 16.

§ 29. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR, 16KR, 17KR, 18KR, 19KR, 20KR, 21KR, 22KR, 23KR, 24KR, 25KR, 26KR, 27KR, 28KR, 29KR, 30KR, 31KR ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren zieleni urządzonej,
 - b) teren zieleni naturalnej,
 - c) teren infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 6;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 7;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: na terenach: 16KR, 17KR, 18KR, 20KR, 23KR, 29KR w granicy strefy ochrony konserwatorskiej – zabytek archeologiczny zgodnie z § 8 pkt 1, 2;

6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zgodnie z § 10, przy czym:

a) ustala się wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,01,
- maksymalna wysokość 10 m, przy czym dla obiektów infrastruktury technicznej zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 3 lit. f,

b) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1KR: od 6 m do 16 m,
- 2KR: od 8 m do 12 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania, z placem do zawracania,
- 3KR: od 9 do 10 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
- 4KR: od 5 m do 6 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
- 5KR: od 8 m do 10 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania, z placem do zawracania,
- 6KR: od 8 m do 12 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania, z placem do zawracania,
- 7KR: od 10 m do 12 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania, z placem do zawracania,
- 8KR: od 8 m do 12,5 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania, z placem do zawracania,
- 9KR: od 8 m do 17 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania, z placem do zawracania,
- 10KR: od 8 m do 17 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania, z placem do zawracania,
- 11KR: od 8 m do 17 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania, z placem do zawracania,
- 12KR: od 8 m do 11 m, w granicy planu,
- 13KR: od 8 m do 10 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania, z placem do zawracania,
- 14KR: od 5 m do 10,5 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
- 15KR: od 10 m do 15 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania, z placem do zawracania,
- 16KR: od 6 m do 12 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania, z placem do zawracania,
- 17KR: od 2,5 m do 5,5 m, w granicy planu
- 18KR: 8 m,
- 19KR: od 8 m do 17,5 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
- 20KR: 5 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
- 21KR: od 5 m do 17 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania, z placem do zawracania,
- 22KR: od 8 m do 14 m,
- 23KR: od 8 m do 12 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania,
- 24KR: od 7,5 m do 14 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
- 25KR: od 6 m do 9 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania, z placem do zawracania,
- 26KR: od 9 m do 13,5 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
- 27KR: od 6 m do 11,5 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania, z placem do zawracania,
- 28KR: od 6,5 m do 12 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania, z placem do zawracania,
- 29KR: od 7,5 m do 17 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
- 30KR: 8 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
- 31KR: 6 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania;

- 7) 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 § 12, przy czym:
- a) na terenach: 3KR, 4KR, 22KR, 29KR rów do skanalizowania lub zmiany przebiegu, zgodnie z § 12 pkt 1, 2,
 - b) tereny: 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 18KR, 19KR, 20KR, 21KR, 22KR w granicy strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia, zgodnie z § 12 pkt 5,
 - c) na terenach: 1KR, 5KR, 19KR, 20KR, 21KR, 22KR, 23KR, 24KR napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV do skablowania lub zmiany przebiegu zgodnie z § 12 pkt 6,
 - d) tereny: 18KR, 22KR, 29KR częściowo w obszarze zadrzewień, zakrzewień: grunt Lz, Lzr wg ewidencji gruntów, na którym mogą występować niekorzystne warunki dla budownictwa, zgodnie z § 12 pkt 7,
 - e) tereny: 3KR, 12KR, 13KR, 16KR, 17KR, 23KR, 24KR, 29KR, 31KR w strefie ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy (konturu) lasu, zgodnie z § 12 pkt 8,
 - f) tereny: 1KR, 3KR, 4KR, 18KR, 21KR, 22KR, 26KR, 29KR częściowo w zasięgu obszaru możliwego występowania gruntów o obniżonej nośności, zgodnie z § 12 pkt 9;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 13 ust. 1;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 14;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z § 15, przy czym dla napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV do skablowania lub zmiany przebiegu, zgodnie z § 15 pkt 2;
- 11) stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: zgodnie z § 16.

Rozdział 3.

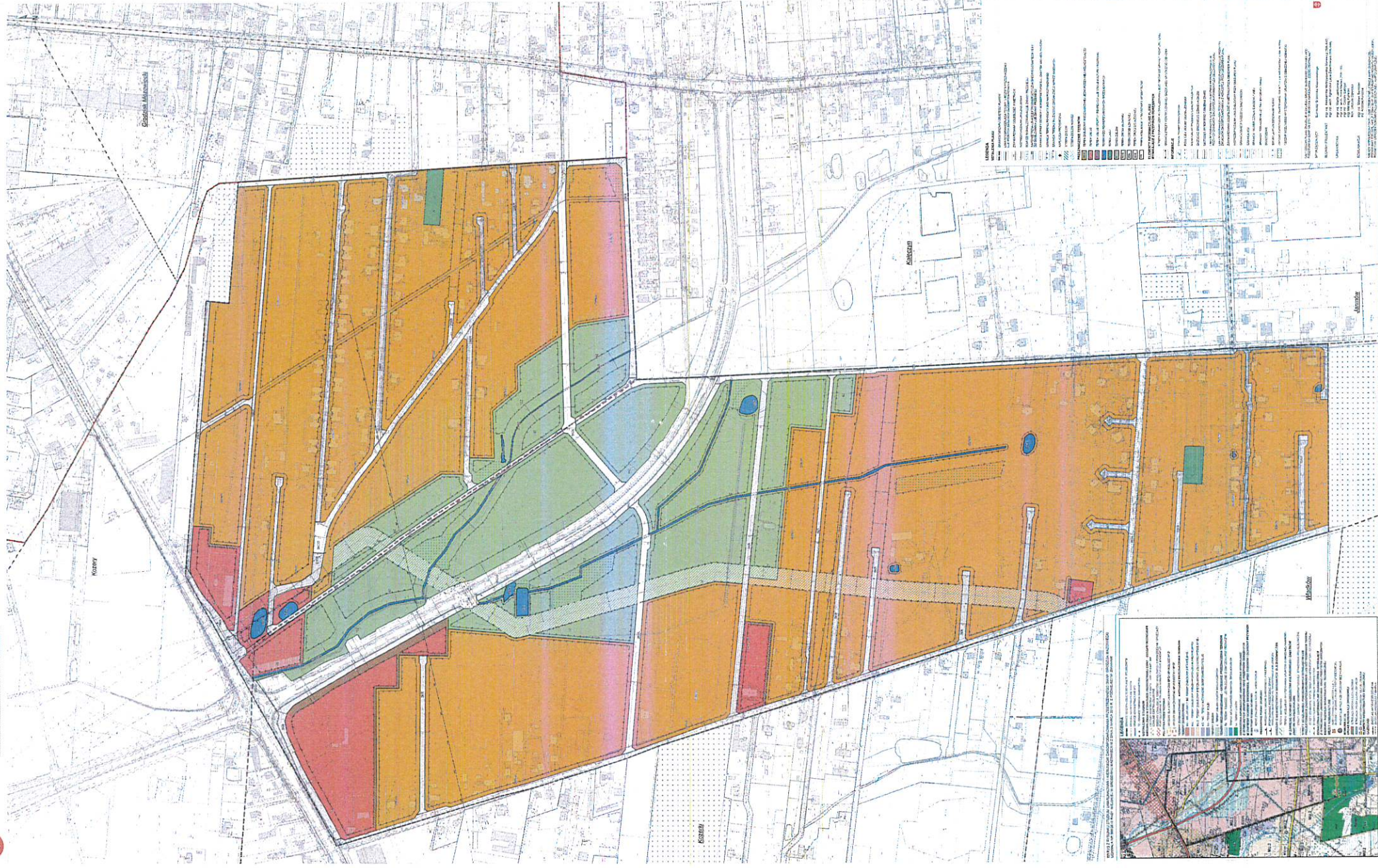
- Przepisy przejściowe i końcowePrzepisy przejściowe i końcowe

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

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej

Joanna Wróblewska



Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kozerki i Kozery przy Zachodniej Obwodnicy w gminie Grodzisk Mazowiecki – Etap 1

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kozerki i Kozery przy Zachodniej Obwodnicy w gminie Grodzisk Mazowiecki – Etap I.

§ 1.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.) stanowią zadania własne gminy. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kozerki i Kozery przy Zachodniej Obwodnicy w gminie Grodzisk Mazowiecki – Etap I, obejmują traktowane jako zadania wspólne inwestycje na wyznaczonych w planie terenach, w tym prowadzenie robót budowlanych obejmujących rozbudowę infrastruktury technicznej i realizację dróg.

§ 2.

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

§ 3.

1. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2:
 - 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi, przepisami ustaw: Prawo budowlane, o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnym, o gospodarce komunalnej i ochronie środowiska;
 - 2) sposób realizacji inwestycji określony w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania

najlepszej dostępnej techniki określonej w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. z 2025 r., poz. 647 z późn. zm.), o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu;

- 3) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w przepisach ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (t. j. Dz. U. z 2026 r., poz. 43).
2. Realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 2 odbywać się będzie na podstawie umowy zainteresowanych stron.

§ 4.

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t. j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1483) przy czym;

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

§ 5.

1. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 757) na podstawie wieloletnich programów inwestycyjnych.
2. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie przepisów ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 43).

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim
z dnia
Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

Uzasadnienie

do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kozerki i Kozery przy Zachodniej Obwodnicy

w gminie Grodzisk Mazowiecki – Etap I

Rada Miejska w Grodzisku Mazowieckim dnia 28 lutego 2024 r. podjęła Uchwałę Nr 1129/2024 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kozerki i Kozery przy Zachodniej Obwodnicy w gminie Grodzisk Mazowiecki, zwanego dalej „planem miejscowym”, do której przeprowadzono analizy zasadności i zbadania stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodzisk Mazowiecki.

W związku z planowanym przebiegiem Inwestycji Towarzyszącej wariantu inwestorskiego Spółki CPK, wyznaczonego w projekcie strategii rozwoju obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego na północy obszaru objętego projektem planu, w celu przyspieszenia procedowania obszaru planu wskazanego jako Etap I, Rada Miejska w Grodzisku Mazowieckim dnia 27 sierpnia 2025 r. podjęła Uchwałę Nr 268/2025 w sprawie zmiany uchwały Nr 1129/2024 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 28 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kozerki i Kozery przy Zachodniej Obwodnicy w gminie Grodzisk Mazowiecki.

Planem miejscowym objęto część obszaru we wsi Kozerki i Kozery położonego w otoczeniu Zachodniej Obwodnicy Grodziska Mazowieckiego pomiędzy: ulicami Orlicz-Dreszera, Marsa, północną granicą działki ew. nr 219 obr. Kozerki, ulicami Brazylijską i Wylotową we wsi Kozerki oraz południową i wschodnią granicą wsi Kozery, o powierzchni ok 110 ha.

Obszar do sporządzenia planu miejscowego dla części wsi Kozerki i Kozery przecina Zachodnia Obwodnica Grodziska Mazowieckiego, graniczy od południowego – zachodu z terenami miejscowości Władków, od południowego -- wschodu ze wsiami Janinów i Kałęczyn oraz od wschodu z terenem miasta Grodzisk Mazowiecki. Jest to teren w części zabudowany. Dla przedmiotowego obszaru nie obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w związku z czym zachodzi potrzeba jego sporządzenia.

Celem sporządzanego planu miejscowego było określenie zasad i metod kształtowania ładu przestrzennego oraz określenie przeznaczenia terenów m.in. pod zabudowę mieszkaniową i usługi oraz zieleń nad rzeką Basinką w oparciu o projektowany i istniejący układ komunikacyjny, ustalenie linii zabudowy w dostosowaniu do obowiązujących wymogów prawnych i perspektywicznego zainwestowania, przy maksymalnym wykorzystaniu potencjału terenów okalających Obwodnicę Grodziska Mazowieckiego oraz bezpośrednie sąsiedztwo z granicami Miasta Grodzisk Mazowiecki.

Plan miejscowy sporządzono z uwzględnieniem standardów wprowadzonych Rozporządzeniem 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).

1. Studium

Stopień zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium:

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodzisk Mazowiecki przyjęte 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., tereny sporządzanego planu przeznacza pod:

MU.1 – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej miejskiej,

Z – tereny zieleni ciągów ekologicznych,

Re – tereny rolnicze – użytki zielone o znaczeniu przyrodniczym

Teren wód powierzchniowych śródlądowych.

Dla obszarów MU.1 Studium ustala:

Założenia i kierunki zmian:

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

Działania priorytetowe:

Porządkowanie zabudowy na obszarach podmiejskich:

- modernizacja i uzupełnianie zabudowy z zapewnieniem ochrony wartości zabytkowych i kulturowych obszaru, w tym:

- zagospodarowanie nieurządzonych terenów pomiędzy zespołami istniejącej zabudowy w sposób pozwalający na wytworzenie struktur urbanistycznych o podmiejskim charakterze, harmonijnie zintegrowanych z istniejącą zabudową;

- uzupełnianie zabudową istniejących lub wykształcenie nowych lokalnych centrów usługowych;

- porządkowanie zabudowy i zagospodarowania wokół skrzyżowań ulic i w otoczeniu drogi wojewódzkiej oraz obwodnicy przez wprowadzanie nowych obiektów;

- rozwijanie obwodowego układu drogowego i uzupełnienie układów drogowych w istniejących i planowanych osiedlach mieszkaniowych;

- priorytet dla transportu publicznego na głównych trasach dojazdowych do strefy śródmiejskiej oraz rozwój urządzeń dla ruchu pieszego i rowerowego;

- ochrona i modernizacja istniejących parków i zieleni osiedlowej oraz tworzenie nowych terenów ogólnodostępnej zieleni urządzonej;

- ochrona istniejącej i wprowadzenie nowej zieleni przyulicznej.

Priorytet dla lokalizowania:

- zabudowy mieszkaniowej wraz z niezbędnymi inwestycjami celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej;

- usług, których profil zostanie przesądzony w planach miejscowych;

- obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² - w wyznaczonych obszarach.

Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu – wytyczne do planów miejscowych:

na pozostałym obszarze miasta i w terenach podmiejskich bez obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²:

- maksymalna wysokość zabudowy: mieszkaniowej jednorodzinnej - 12m, wielorodzinnej - 20m, usługowej - 20m;

- wysokość dominant architektonicznych i wysokościowych do ustalenia w mpzp;

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: z zabudową mieszkaniową jednorodziną – 30%, z zabudową mieszkaniową wielorodziną 25% oraz usługową 20%, a z zabudową usług oświaty 10%;

- dopuszcza się zabudowę przy granicy działki dla zabudowy pierzejowej;

- wskaźnik intensywności zabudowy w zakresie: 0,01-2,8;

- minimalna powierzchnia działki budowlanej: z zabudową mieszkaniową jednorodziną: szeregową 250m², bliźniaczą 500m², wolno stojącą 600m²; z zabudową wielorodziną 500m², z zabudową usługową 1 000m² (z dopuszczeniem 200m² w usługach w galerii);

- tereny usługowo - mieszkaniowe jak dla terenów usługowych;

- tereny mieszkaniowo - usługowe jak dla odpowiednich terenów mieszkaniowych.

Teren w Kozarach wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 719 ul. Orlicz-Dreszera wskazany jest do lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m², w tym usług komercyjnych, biurowych. Dla tych obszarów Studium ustala:

Założenia i kierunki zmian:

Obszary lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² w tym usług komercyjnych, biurowych wskazane na rysunku studium to tereny zlokalizowane w rejonie drogi wojewódzkiej nr 719 biegnącej przez miasto po obu jej stronach oraz tereny położone w północnej części gminy w rejonie planowanej Zachodniej Obwodnicy Grodziska Mazowieckiego i autostrady A2 i węzła autostradowego we wsiach: Żuków, Kłudzienko, Tłuste, Natolin, Adamów, Chlebnia oraz Kłudno Stare. Obszar lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oznaczony na rysunku studium oznacza maksymalny zasięg.

Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu – wytyczne do planów miejscowych:

- wysokość zabudowy, minimalna powierzchnia biologicznie czynna: zgodnie z ustaleniami kategorii terenu oznaczonej odpowiednim symbolem.

Północno-zachodnia część planu leży w zasięgu obszaru koncentracji funkcji – wielofunkcyjne lokalne centra usługowe. Dla tych obszarów Studium ustala:

Założenia i kierunki zmian:

W rejonach określonych na rysunku studium jako obszary koncentracji funkcji – wielofunkcyjne lokalne centra usługowe wskazane jest kształtowanie terenów wielofunkcyjnych zapewniających usługi podstawowe i publiczne o zasięgu lokalnym poprzez:

Działania priorytetowe:

Kształtowanie lokalnych centrów usługowych:

- wprowadzanie w miarę możliwości różnorodności funkcjonalnej obiektów handlowych (uzupełnianie programu usługowego) oraz włączanie ich w strukturę zabudowy usługowej, mieszkaniowej, sportowej i rekreacyjnej lub zieleni urządzonej;

- kształtowanie centrów w formie wnętrz urbanistycznych o bogatym programie, wysokiej jakości architektury i kompozycji przestrzennej z udziałem terenów zieleni w formie zieleńców, skwerów, bulwarów i alei;

- kształtowanie układów przestrzennych w formie rynku, placu oraz układów zabudowy pierzejowej;

- przekształcanie formy architektonicznej obiektów niespełniających kryteriów estetycznych i degradujących przestrzeń.

Priorytet dla lokalizowania:

- zespołów zabudowy usługowo-mieszkaniowej, mieszkaniowej;

- dominant architektonicznych i wysokościowych, których wysokość określona będzie indywidualnie w mpzp.

Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu – wytyczne do planów miejscowych:

- wysokość zabudowy, minimalna powierzchnia biologicznie czynna zgodnie z ustaleniami kategorii terenu oznaczonej odpowiednim symbolem.

Dla obszarów Z Studium ustala:

Założenia i kierunki zmian:

Obszary składające się na lokalny system przyrodniczy gminy w dolinach przepływających przez gminę rzek: Mrowny, Basinki, Rokicianki i Rokitnicy.

Działania priorytetowe:

- ochrona terenów zieleni o funkcji terenów wypoczynkowych;

- kształtowanie ciągów spacerowo – rowerowych i ścieżek dydaktycznych w terenach zieleni urządzonej wzdłuż rzek Mrowni, Basinki, Rokicianki i Rokitnicy z uwzględnieniem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

Priorytet dla lokalizowania:

- ciągów spacerowych;
- obiektów związanych z obsługą szlaków pieszo - rowerowych (miejsca postoju, miejsca piknikowe itp.);
- niekubaturowych obiektów sportowych, rekreacji i wypoczynku; zbiorniki retencyjne, poldery.

Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu – wytyczne do planów miejscowych:

- maksymalna wysokość zabudowy: 12m;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 60%;
- wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,4;
- ze względu na szczególne uwarunkowania terenów wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy określony zostanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Na terenach Z Studium wskazuje priorytet dla lokalizowania obiektów związanych z obsługą szlaków pieszo – rowerowych (miejsca postoju, miejsca piknikowe itp.). Usługi turystyki, gastronomii, sportu i rekreacji jednoznacznie powiązane są ze szlakami pieszo-rowerowymi i dopełniają ich funkcję. Jednocześnie na tych terenach wskazywany jest wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej (minimum 60% zgodnie ze Studium).

Studium ustala również:

Tereny wyłączone z zabudowy albo w ograniczonym zakresie:

Wskazuje się tereny tworzące system przyrodniczy gminy Grodzisk Mazowiecki, w obrębie którego zabudowa będzie wykluczona albo realizowana w ograniczonym zakresie i przy określonych w studium i uszczegółowionych w planach miejscowych ograniczeniach:

- tereny rolnicze – użytki zielone (Re) tereny o znaczeniu przyrodniczym;
- Tereny wód powierzchniowych śródlądowych

Założenia i kierunki zmian:

Rzeka Basinka wraz z elementami składającymi się na krajobraz doliny rzecznej tworzy podstawę do kształtowania systemu przyrodniczego gminy; należy dążyć do uporządkowania gospodarki wodnej, rozwoju retencji, renaturalizacji jej brzegów.

Wytyczne dotyczące kierunków zmian zagospodarowania i użytkowania:

zakaz zabudowy za wyjątkiem dopuszczenia:

- na terenach dolin wód powierzchniowych, cieków i zbiorników wodnych: wznoszenia obiektów służących gospodarce wodnej;
- na terenach rolniczych (Re): lokalizacji obiektów służących produkcji rolnej zgodnie z przepisami odrębnymi oraz prac budowlanych przy już istniejących obiektach budowlanych (zabudowy zagrodowej, zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej, czyli zabudowy, o której mowa w przepisach odrębnych w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych);
- realizacji inwestycji celu publicznego z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej w tym łączności publicznej;

obowiązek kształtowania lokalnych powiązań przyrodniczych wzdłuż wskazanych w studium dolin rzecznych tworzących system przyrodniczy gminy;

Zgodnie z obowiązującym Studium:

Pozostałe drogi zbiorcze wykorzystujące istniejący układ drogowy.

Do układu tego zaliczono następujące drogi: odcinek istniejącej drogi wojewódzkiej nr 719 (ulice Królewska, Sienkiewicza, Żyrardowska) na odcinku od zachodniej granicy miasta do włączenia Obwodnicy Południowej w Kozerkach, po wybudowaniu obwodnicy, w etapie droga główna i główna ruchu przyspieszonego.

Plan wyznacza strefy zieleni oraz strefy zieleni niskiej. Strefy zieleni niskiej wyznaczono wzdłuż gazociągu wysokiego ciśnienia DN400 w strefach kontrolowanych na obszarach przeznaczonych w studium pod tereny zieleni ciągów ekologicznych (Z) oraz tereny rolnicze – użytki zielone o znaczeniu przyrodniczym (Re). Strefę zieleni wprowadzono również wzdłuż obwodnicy na terenie 1U, w celu ograniczenia negatywnego oddziaływania akustycznego obwodnicy.

2. Projekt Planu miejscowego

Przedłożony projekt planu miejscowego wraz z prognoza oddziaływania na środowiska przeznacza tereny na:

MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

U – teren usług

US-UK -- teren usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki;

WS -- teren wód powierzchniowych śródlądowych;

L – teren lasu;

Z – teren zieleni;

KDG – teren drogi głównej;

KDL – teren drogi lokalnej;

KDD – teren drogi dojazdowej;

KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

Sporządzany plan miejscowy 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.

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 z późn. zm.) 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) stwierdza się, że przewidywane funkcje nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodzisk Mazowiecki.

Plan miejscowy został 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 oraz potrzeby zrównoważonego rozwoju – sporządzany plan miejscowy nie zaburza ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury przy zachowaniu potrzeb zrównoważonego rozwoju. 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 zrównoważony rozwój oraz kształtowanie ładu przestrzennego zgodne z zasadami urbanistyki i architektury;

2) z uwzględnieniem walorów architektonicznych i krajobrazowych – sporządzany plan miejscowy nie wpływa negatywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany. Na obszarze planu nie występują krajobrazy priorytetowe ustalane w audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego oraz planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego. Plan ustala zachowanie i ochronę kapliczki przydrożnej przy ulicy gen. G. Orlicz Dreszera;

3) z wymaganiami ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzany plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska. Obszar planu miejscowego położony jest w gminie Grodzisk Mazowiecki. Na obszarze planu nie występują grunty rolne chronione. Istniejące grunty leśne na obszarze planu przeznaczone zostały pod tereny lasu (L), w związku z czym nie było wymagane uzyskanie zgody na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Plan miejscowy ogranicza możliwości zabudowy obszarów zadrzewień i zakrzewień (grunty Lz i Lzr wg ewidencji gruntów). Plan ustala również strefy zieleni w otoczeniu obwodnicy Grodziska Mazowieckiego i rzeki Basinki oraz ustala strefy zieleni niskiej wzdłuż strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia. Wprowadzone strefy zieleni wzmocnią ochronę środowiska na obszarze objętym planem oraz ograniczą negatywne oddziaływanie akustyczne obwodnicy;

4) z wymaganiami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w granicach obszaru planu miejscowego występuje dziesięć zabytków archeologicznych objętych strefą ochrony konserwatorskiej, w granicach której obowiązują przepisy zgodne z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Plan miejscowy ustala również zachowanie i ochronę kapliczki przydrożnej przy ulicy gen. G. Orlicz Dreszera;

5) z wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych – sporządzany plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Potrzeby osób niepełnosprawnych zostały uwzględnione poprzez nakaz realizacji miejsc do parkowania dla osób posiadających kartę parkingową oraz nakaz stosowania rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenów, budynków i urządzeń dla osób o ograniczonej mobilności;

6) z uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni – sporządzany plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu. Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i przy określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, wyważono interes publiczny i interesy prywatne właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Realizacja ustaleń planu nie wpłynie negatywnie na tereny sąsiednie, ich mieszkańców i użytkowników. Ustalenia planu miejscowego, w niewielkim stopniu, zwiększają powierzchnię obszarów przeznaczonych pod tereny dróg publicznych. Wiązać się to będzie z wydatkami gminy, związanymi również z uzbrojeniem terenu. W granicach planu brak jest terenów będących własnością gminy, nie potrzebnych do realizacji celów publicznych, a które mogłyby być zbyt na cele komercyjne. Jednakże, w związku z uchwaleniem planu miejscowego, istotnie wzrosną wpływy do budżetu gminy z podatku od nieruchomości oraz możliwe jest uzyskanie zysku z opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego będzie miał pozytywny wpływ na budżet gminy;

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

8) z uwzględnieniem potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzany plan miejscowy nie narusza obronności i bezpieczeństwa państwa. W obszarze planu miejscowego nie występują obiekty ważne dla bezpieczeństwa i obronności państwa zgodnie z odrębnymi przepisami. Plan miejscowy dopuszcza lokalizację obiektów ochronnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) z uwzględnieniem potrzeb interesu publicznego – sporządzany plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego i zapewnia możliwość realizacji inwestycji celu publicznego takich jak budowa infrastruktury technicznej i dróg. Ustalenia planu miejscowego, zakładają, w uzgodnieniu z zarządcą drogi MZDW, klasę „G” – droga główna dla drogi wojewódzkiej nr 719;

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

11) z zapewnieniem udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej w tygodniku „Przegląd Regionalny” z dnia 4 kwietnia 2024 r., w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Grodzisku Mazowieckim zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków. W ustawowym terminie składania wniosków w okresie od dnia 4 kwietnia 2024 r. do dnia 25 kwietnia 2024 r. wpłynął jeden wniosek od osoby fizycznej, który rozpatrzono negatywnie;

12) Projekt planu miejscowego został wysłany do opinii i uzgodnień w marcu, kwietniu i maju 2025 r. do wymaganych instytucji i organów i uzyskał wymagane uzgodnienia. W związku ze zmianą ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2025 r. poz. 527 art. 1 pkt 4 ustawy) ponownie wysłano projekt planu do uzgodnień do spółki CPK w czerwcu 2025 r. Dnia 11 lipca 2025 r. uzyskano postanowienie o odmowie uzgodnienia. Przystąpiono do uchwały nr 268/2025 dzielącej, dnia 27 sierpnia 2025 r. w związku z planowanym przebiegiem Inwestycji Towarzyszącej wariantu inwestorskiego Spółki CPK, wyznaczonym w projekcie strategii rozwoju obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego na północy obszaru objętego projektem planu miejscowego, w celu przyspieszenia procedowania obszaru oznaczonego w uchwale dzielącej jako Etap I. następnie ostateczną wersję projekt planu wysłano do zaopiniowania do GAZ-System (w zakresie przebiegu gazociągu wysokiego ciśnienie DN400 i jego strefy kontrolowanej);

13) Konsultacje społeczne projektu planu odbyły się w terminie od dnia 9 października 2025 r. do dnia 7 listopada 2025 r., podczas których możliwe było składanie uwag na formularzu dotyczącym aktu planowania przestrzennego, zgodnym z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 13 listopada 2023 r. w sprawie wzoru formularza pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego (Dz. U. z 2023 r. poz. 2509), do projektu planu oraz wypełnienie geoankiety. Przeprowadzono spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją projektu planu miejscowego dnia 23 października 2025 r. o godzinie 16:15, w Grodzisku Mazowieckim, w Mediatece, przy ul. 3-go Maja 57, podczas którego możliwe było zadawanie pytań do projektu planu. Informacje o konsultacjach społecznych umieszczono w prasie miejscowej tygodniku „Przegląd Regionalny”, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Grodzisku Mazowieckim. Zarówno wnioski, jak i uwagi mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Na czas konsultacji społecznych projekt planu był zamieszczony na stronie internetowej Gminy Grodzisk Mazowiecki, w Biuletynie Informacji Publicznej. Z konsultacji społecznych sporządzono raport, w którym m.in. wykazano złożone uwagi wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem oraz protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji społecznych (zbierania uwag do projektu planu miejscowego, spotkania otwartego wraz z prezentacją projektu planu miejscowego, wyników geoankiety). Do projektu planu złożono 138 uwag. Burmistrz Grodziska Mazowieckiego 48 uwag uwzględnił w części, 90 uwag nie uwzględnił w całości;

14) 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; ogłoszenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej tygodniku „Przegląd Regionalny”, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Grodzisku Mazowieckim;

15) 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.

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. 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 zakresu ochrony przyrody i środowiska oraz została przekazana do opiniowania i uzgodnień, następnie poddana konsultacjom społecznym 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 miejscowego, 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 przypadku realizacji 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.

Uwzględniając aspekty środowiskowe, ustalenia planu miejscowego nie zakłócą ładu przestrzennego ani zrównoważonego rozwoju, który jest podstawą działań Gminy Grodzisk Mazowiecki.

Pozytywna kreacja przestrzeni, poniesione nakłady inwestycyjne na budowę układu drogowego i urządzeń infrastruktury technicznej poprawią obecną estetykę przestrzeni w gminie, nakłady na modernizację układu drogowego i urządzeń infrastruktury technicznej przyczynią się do wzrostu ogólnego standardu tej części gminy i zwiększenia wartości nieruchomości. 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. W konsekwencji, przyczyni się do poprawy jakości życia mieszkańców gminy.