

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

Projekt

z dnia 30 kwietnia 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 terenu miasta Grodzisk
Mazowiecki Jednostka F2 – etap III**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. jedn. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2026 r., poz. 538) 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 411/2012 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 26 września 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka F2, zmienionej uchwałą Nr 80/2015 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 4 lutego 2015 r. zmieniającą uchwałę Nr 411/2012 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 26 września 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka F2, uchwałą Nr 522/2017 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 29 marca 2017 r. w sprawie zmiany uchwały Nr 411/2012 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 26 września 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka F2 zmienionej uchwałą Nr 80/2015 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 4 lutego 2015 r. zmieniającą uchwałę Nr 411/2012 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 26 września 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka F2 oraz uchwałą Nr 269/2025 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 27 sierpnia 2025 r. w sprawie zmiany uchwały Nr 411/2012 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 26 września 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka F2 zmienionej uchwałą Nr 80/2015 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 4 lutego 2015 r. zmieniającą uchwałę Nr 411/2012 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 26 września 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka F2 oraz uchwałą Nr 522/2017 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 29 marca 2017 r. w sprawie zmiany uchwały Nr 411/2012 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 26 września 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka F2 zmienionej uchwałą Nr 80/2015 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 4 lutego 2015 r. zmieniającą uchwałę Nr 411/2012 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 26 września 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka F2; 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 terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka F2 – etap III zwany dalej „planem” obejmujący obszar, którego granice przedstawione są na rysunku planu.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) zwymiarowana odległość w metrach;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) obowiązująca linia zabudowy;
- 6) granica strefy ochrony konserwatorskiej - zabytek archeologiczny;
- 7) powierzchnia wymagająca specjalnego opracowania posadzki;
- 8) strefa zieleni;
- 9) strefa ekspozycji widokowej;
- 10) przeznaczenie terenów.

2. Wskazuje się na rysunku planu elementy informacyjne określone na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) obszar wpisany do rejestru zabytków;
- 2) granica strefy ograniczeń od obszaru kolejowego;
- 3) granica terenu zamkniętego.

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

§ 3. 1. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;

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

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

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 3) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego;
- 4) krajobrazów priorytetowych określonych w planach zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego.

§ 4. 1. Ilekroć w planie jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach, w tym stropodach, o dowolnym układzie głównych połaci dachowych, których kąt nachylenia nie przekracza 12°;
 - 2) dojeździe – należy przez to rozumieć istniejący lub dopuszczony planem niewyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi fragment terenu, niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek budowlanych;
 - 3) garażu zintegrowanym – należy przez to rozumieć garaż dla samochodów osobowych, stanowiący samodzielny obiekt lub będący częścią innego obiektu o funkcji podstawowej, z pełną obudową zewnętrzną i zamykanymi otworami, bądź garażem otwartym, bez ścian zewnętrznych albo ze ścianami niepełnymi lub ażurowymi, składający się z min. 2 kondygnacji nadziemnych;
 - 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, przed którą nie mogą być wysunięte budynki, chyba że ustalenia planu stanowią inaczej; przy czym nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:
 - a) realizacji elementów termomodernizacji istniejących budynków,
 - b) części podziemnych budynków,
 - c) wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 1,5 m, takich części budynków, jak: balkony, werandy, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszenia dachu, schody zewnętrzne, rampy,
 - d) infrastruktury technicznej,
 - e) miejsc do parkowania,
 - f) dojazdów,
- g) ustalenia lit. a-f nie dotyczą nieprzekraczalnej linii zabudowy tożsamej z granicą terenu;

- 5) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię usytuowania zewnętrznej ściany budynku;
- 6) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana, nieutwardzona, a także wody powierzchniowe śródlądowe, przy czym za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli nadziemnych i podziemnych;
- 7) powierzchni użytkowej liczonej dla potrzeb określenia liczby miejsc do parkowania – należy przez to rozumieć powierzchnię pomieszczeń, na wszystkich kondygnacjach, służących do zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem całego budynku lub jego części;
- 8) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które zostało ustalone jako jedyne lub przeważające na działce budowlanej, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu podstawowym nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 9) przeznaczeniu towarzyszącym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, stanowiące uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, które nie zmienia charakteru tego przeznaczenia;
- 10) sięgaczu – należy przez to rozumieć wysuniętą część działki, przez którą odbywa się dostęp do drogi publicznej, przy czym sięgacz nie jest frontem działki;
- 11) strefa ekspozycji widokowej – należy przez to rozumieć obszar chroniący krajobraz, w szczególności otoczenie ważne dla lokalnej architektury lub zagospodarowania, istotne dla zachowania walorów krajobrazowych, kulturowych oraz niezakłócone go widoku na zabytek;
- 12) strefa zieleni - należy przez to rozumieć pas zieleni o minimalnej szerokości 4 m, z możliwością jej przerwania w miejscach sytuowania elementów komunikacji, dojazdów, furtek, bram, elementów wodnych, układu odwadniającego, infrastruktury technicznej;
- 13) symbolu – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu oznaczone liczbą i literą, wyróżniające go spośród innych terenów;
- 14) układzie odwadniającym - należy przez to rozumieć układ obejmujący cieki naturalne lub sztuczne, kanały, rowy, drenaże, studnie i doły chłonne, zbiorniki retencyjne, ogrody deszczowe oraz szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej;
- 15) usługach – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, z wykluczeniem wytwarzania dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, a w szczególności: handel detaliczny, usługi hotelarskie, administracji, biura i pośrednictwo finansowe, usługi poczty i telekomunikacji, usługi zdrowia, usługi gastronomii, usługi turystyki i rekreacji, usługi kultury (takie jak: wystawy, ekspozycje, pracownie artystyczne), usługi oświaty, edukacji, opiekuńcze i wychowawcze, drobne usługi rzemieślnicze (takie jak: usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze, krawieckie, fotograficzne, zegarmistrzowskie oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku i naprawy serwisowe); z wykluczeniem lokowania stacji paliw, warsztatów obsługi pojazdów, składowisk opału i odpadów, złomowisk;
- 16) 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;
- 17) zielony dach – należy przez to rozumieć pokrycie dachowe składające się z warstw umożliwiających wegetację i uprawę na nim roślin.

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) MW-U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 2) Up – teren usług publicznych;
- 3) Z – teren zieleni;
- 4) ZCZ – teren zieleni cmentarnej;
- 5) KPP – teren placu publicznego;
- 6) KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 7) KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

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

3. Ustala się, że granicami terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym są linie rozgraniczające terenów: Z, ZCZ, KPP, KDL, KDD.

4. Ustala się, że granicami terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym są linie rozgraniczające terenu 1Up.

5. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego, zgodnych z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania terenów ustalonych w planie oraz z przepisami odrębnymi, na terenach innych niż wymienione w ust. 3 i 4.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się strukturę funkcjonalno-przestrzenną obszaru planu poprzez wyznaczenie terenów o różnym przeznaczeniu, dla których określa się zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) nakazuje się stosować rozwiązania przestrzenne, architektoniczne i techniczne zapewniające dostępność terenów, budynków i urządzeń dla osób o ograniczonej mobilności, w tym osób z niepełnosprawnościami oraz osób z wózkami dziecięcymi i osób starszych;
- 3) ustala się dla całego terenu planu obszar zabudowy śródmiejskiej;
- 4) zasady lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości:
 - a) ustala się obowiązującą linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) ustala się lokalizowanie nowych budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - c) 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;
- 5) zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów:
 - a) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków na działce budowlanej i stosowanie odcieni elewacji spośród kolorów: białego, beżowego, kremowego, brązowego, szarego, mosiężnego, miedzianego z zastrzeżeniem lit. b, c,
 - b) dopuszcza się stosowanie odcieni elewacji spoza wyznaczonych w lit. a kolorów i przedziałów wyłącznie na fragmentach ścian budynku, takich jak pasy cokołowe, gzymsy oraz inne ozdobne elementy i detale architektoniczne, nieprzekraczających 10% powierzchni danej elewacji, a także na ścianach z zastosowaniem technologii solarnych,
 - c) dopuszcza się stosowanie odcieni elewacji w kolorach charakterystycznych dla logo inwestycji lub inwestora na powierzchni nieprzekraczającej 10% powierzchni elewacji,
 - d) zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin typu siding, płytek glazury, blachy falistej i trapezowej,
 - e) ustala się pokrycie dachów: dachówką ceramiczną, betonową, blachą na rąbek lub blachodachówką, w odcieniach spośród kolorów brązowego, czerwonego, grafitowego, czarnego, mosiężnego, miedzianego,

- f) ustalenia lit. a, e nie dotyczą materiałów elewacyjnych i pokryć dachowych w kolorach dla nich naturalnych, w szczególności: aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, drewna, betonu, ceramiki, kamienia, a także pokryć dachowych z zastosowaniem technologii solarnych lub zielonych dachów;
- 6) zasady kształtowania geometrii dachów:
- a) ustala się realizację dachów płaskich, z zastrzeżeniem lit. b,
- b) dopuszcza się realizację dachów dwu lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci głównych w zakresie od 12° do 45°;
- 7) dopuszcza się lokalizację budowli ochronnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustala się, że działalność usługowa nie może powodować przekraczania dopuszczalnych norm w zakresie emisji szkodliwych substancji, promieniowania elektromagnetycznego, hałasu oraz wibracji poza działkę budowlaną, na której jest prowadzona, a w przypadku zlokalizowania lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym – poza lokal użytkowy, w którym jest prowadzona działalność;
- 2) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, dróg, infrastruktury technicznej, inwestycji z zakresu łączności publicznej oraz przeznaczeń określonych w planie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, dróg, infrastruktury technicznej, inwestycji z zakresu łączności publicznej oraz przeznaczeń określonych w planie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii 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) zakazuje się odprowadzania ścieków do ziemi i wód, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) nakazuje się podczyszczenie wód opadowych i roztopowych, z powierzchni utwardzonych komunikacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) nakazuje się zapewnienie standardu akustycznego, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, dla realizacji na terenie lub jego części:
- a) zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży – należy traktować tereny oznaczone symbolem: MW-U, Up, 2ZCZ jako teren zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- b) obiektów zamieszkania zbiorowego - należy traktować tereny oznaczone symbolem: MW-U, jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
- c) obiektów rekreacyjno-wypoczynkowych – należy traktować teren oznaczony symbolem Z, jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 8) ustala się, na każdej działce budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
- 9) ustala się ochronę krajobrazu kulturowego w granicach stref ekspozycji widokowej, wskazanych na rysunku planu, w których: zakazuje się na terenach lub ich częściach oznaczonych symbolami: 1Z, 2ZCZ, 3KDL, 1KPP, 1KDD, 2MW-U, 3MW-U, 1Up realizacji elementów przesłaniających widok na obiekty wpisane do rejestru zabytków;
- 10) ustala się strefę zieleni zgodnie z rysunkiem planu.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) wyznacza się przestrzenie publiczne, w skład których wchodzi tereny oznaczone symbolami:
- a) Up,
- b) ZCZ,

- c) Z,
 - d) KPP,
 - e) KDL,
 - f) KDD;
- 2) dopuszcza się na terenach wymienionych w pkt 1 lit. a, c, d, możliwość lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych związanych z organizacją plenerowych okazjonalnych lub cyklicznych wydarzeń kulturowych, występów artystycznych;
 - 3) nakazuje się na terenach wymienionych w pkt 1 lit. e, f, zachowanie ciągłości przejść pieszych i przejazdów;
 - 4) nakazuje się na terenie wymienionym w pkt 1 lit. d zachowanie ciągłości przejść pieszych;
 - 5) wyznacza się na terenie wymienionym w pkt 1 lit. d zgodnie z rysunkiem planu, powierzchnię wymagającą specjalnego opracowania posadzki, dla której:
 - a) ustala się priorytet dla ruchu pieszego,
 - b) ustala się realizację spójnej kompozycji posadzki na podstawie kompleksowej koncepcji zagospodarowania przestrzeni publicznej placu,
 - c) dopuszcza się wprowadzenie kompozycji nasadzeń roślinności w gruncie,
 - d) dopuszcza się stosowanie układu odwadniającego, stanowiącego element posadzki, celem zapewnienia warunków do vegetacji roślin oraz infiltracji wody;
 - 6) ustala się zagospodarowanie terenów przestrzeni publicznych jako ogólnodostępne i przyjazne dla poruszania się, w szczególności dla osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) wskazuje się, zgodnie z rysunkiem planu, obszary wpisane do rejestru zabytków, w odniesieniu do których obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków:
 - a) cmentarz żydowski w obrębie historycznych granic z 1931 roku - decyzja nr 1204/2018 z dnia 18 września 2018 roku,
 - b) część cmentarza żydowskiego wraz z bramą cmentarną z 1922 roku – decyzja nr 1607 z dnia 27 lutego 1996 roku;
- 2) ustala się, zgodnie z rysunkiem planu, granicę strefy ochrony konserwatorskiej – zabytek archeologiczny, wyznaczonej dla zabytku archeologicznego wpisanego do wojewódzkiej ewidencji zabytków pod nr ew. AZP 59-62/64, w której obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

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

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię działek, uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, z zastrzeżeniem pkt 4, na terenach oznaczonych symbolem:
 - a) MW-U:
 - 400 m² dla jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego,
 - 900 m² dla jednego budynku usługowego,
 - b) Up: 900 m² dla jednego budynku usługowego;
- 3) ustala się minimalną szerokość frontu działki, uzyskiwanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, na terenach oznaczonych symbolem:
 - a) MW-U: 20 m,
 - b) Up: 20 m;

- 4) nie ustala się minimalnej powierzchni działek, uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, pod: drogi, dojazdy, infrastrukturę techniczną oraz dla terenów zieleni cmentarnej oznaczonych symbolem ZCZ, terenu zieleni oznaczonego symbolem Z, terenu placu publicznego oznaczonego symbolem KPP;
- 5) ustala się kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 60° do 120°, przy czym dla trójkątów widoczności i placów do zawracania dopuszcza się kąt w przedziale od 45° do 135°.

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

- 1) wskazuje się, zgodnie z rysunkiem planu, granicę strefy ograniczeń od obszaru kolejowego, w której obowiązują ograniczenia w sytuowaniu budynków, budowli, drzew i krzewów oraz ograniczenia w wykonywaniu robót ziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego;
- 2) wskazuje się, zgodnie z rysunkiem planu, granicę terenu zamkniętego, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie obronności i bezpieczeństwa;
- 3) wskazuje się, iż cały obszar planu znajduje się w granicy obszaru rewitalizacji, w której obowiązują przepisy odrębne;
- 4) wskazuje się, iż cały obszar planu znajduje się w zasięgu granic Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 2151 „Subniecka Warszawska – część centralna”, w którym obowiązują przepisy odrębne;
- 5) wskazuje się, iż zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń na terenie całej gminy Grodzisk Mazowiecki zgodnie z obowiązującą Uchwałą Krajobrazową.

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

- 1) ustala się zaopatrzenie terenu, przeznaczonego 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 elektroenergetyczną,
 - e) sieć ciepłowniczą,
 - f) sieć telekomunikacyjną;
- 2) ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym;
- 3) w zakresie 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, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, na całym obszarze planu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) ustala się maksymalną wysokość obiektów infrastruktury technicznej: 15 m, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej,
 - e) nakazuje się stosowanie kablowych linii podziemnych do budowy nowych i rozbudowy istniejących sieci elektroenergetycznych.

2. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:

- 1) zaopatrzenie w wodę:

- a) nakazuje się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej o średnicy przewodów nie mniejszej niż 63 mm,
 - b) nakazuje się uwzględnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzanie ścieków:
- a) nakazuje się odprowadzenie ścieków do kanalizacji przewodami o średnicy nie mniejszej niż 200 mm,
 - b) zakazuje się odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
 - c) dopuszcza się sytuowanie lokalnych urządzeń zbiornikowo-tłocznych (pompowni),
 - d) ustala się odprowadzanie ścieków przemysłowych do kanalizacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
- a) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z dróg, dojazdów i sięgaczy do sieci kanalizacji deszczowej, rowów lub zbiorników, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej na własny teren lub do układu odwadniającego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszcza się 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) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenu działki budowlanej do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) 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,
 - g) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów sąsiednich na tereny kolejowe i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających;
- 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, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) nakazuje się stosowanie kablowych linii podziemnych przy budowie nowych i rozbudowie istniejących sieci elektroenergetycznych;
- 5) zaopatrzenie w gaz: ustala się zaopatrzenie z sieci gazowej przewodami o średnicy nie mniejszej niż 32 mm;
- 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 zgodnie 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.

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

- 1) ustala się powiązanie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogi publiczne oznaczone symbolami: 1KDD, 1KDL, 2KDL, 3KDL;

- 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.
2. Ustalenia dotyczące realizacji miejsc do parkowania:

- 1) nakazuje się realizację miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 2) ustala się następujące wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania, z zastrzeżeniem ust. 3 i ust 4:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna:
 - 1 miejsce do parkowania na lokal mieszkalny do 60 m² powierzchni użytkowej,
 - 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny powyżej 60 m² powierzchni użytkowej,
 - b) usługi handlu: 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej, przy czym nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal handlowy,
 - c) usługi: kultury, oświaty, opiekuńcze, wychowawcze: 4 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej, przy czym nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal usługowy,
 - d) pozostałe usługi: 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej, przy czym nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal usługowy,
 - e) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, według potrzeb,
 - f) dla terenów: Z, KPP nie zachodzi potrzeba określenia liczby miejsc do parkowania,
 - g) wskaźniki określone lit. a – e nie dotyczą inwestycji związanych z istniejącymi obiektami, nie zmieniających powierzchni użytkowej.

3. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla usług: 2% ogólnej liczby miejsc do parkowania.

4. Ustala się wydzielenie miejsc postojowych dla rowerów na parkingach przy obiektach usług.

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

- 1) dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu, do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu;
- 2) zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z przeznaczeniem terenu, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy;
- 3) dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami: Up, KPP, Z lokalizację obiektów tymczasowych wyłącznie na czas organizacji plenerowych okazjonalnych lub cyklicznych wydarzeń (w tym np. przekrycia namiotowe, sceny, handlowe stoiska, szalety przenośne).

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

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MW-U – 10%;
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDL, KDD, KPP, Z, ZCZ, Up – 0,1%.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 16. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MW-U, 2MW-U, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub usługi,
 - b) przeznaczenie towarzyszące: infrastruktura techniczna, dojazdy, zieleni urządzona, miejsca do parkowania, garaże zintegrowane;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 6;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zgodnie z § 6, przy czym:
 - a) dopuszcza się realizację garaży zintegrowanych,
 - b) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych jako wbudowane lub dobudowane,
 - c) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
 - d) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) ustala się wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%,
 - minimalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,1,
 - maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 2,8,
 - maksymalną wysokość zabudowy: 16 m dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych, przy czym nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne, 16 m dla zabudowy usługowej, 16 m dla garaży zintegrowanych, 6 m dla budynków gospodarczych, dla infrastruktury technicznej zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 3 lit. d,
 - f) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 400 m²,
 - dla zabudowy usługowej: 900 m²,
 - 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 § 6 pkt 4,
 - h) ustala się zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów zgodnie z § 6 pkt 5,
 - i) ustala się zasady kształtowania geometrii dachów zgodnie z § 6 pkt 6;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zgodnie z § 7, przy czym:
 - a) teren 2MW-U częściowo w strefie ekspozycji widokowej zgodnie z § 7 pkt 9,
 - b) na terenie 1MW-U strefa zieleni zgodnie z § 7 pkt 10;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: zgodnie z § 10;
- 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 § 11, przy czym tereny w granicy obszaru rewitalizacji zgodnie z § 11 pkt 3;
- 7) zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: zgodnie z § 12 ust. 2;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 13 ust. 1 przy czym:
 - a) ustala się obsługę komunikacyjną z dróg przyległych,

- b) dopuszcza się dostęp poprzez dojazdy lub sięgacze zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 2, 3;
- 9) zasady parkowania i sposób realizacji miejsc do parkowania: zgodnie z § 13 ust. 2;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z § 14;
- 11) stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: zgodnie z § 15 pkt 1.

§ 17. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oznaczonego na rysunku planu symbolem 3MW-U, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub usługi,
 - b) przeznaczenie towarzyszące: infrastruktura techniczna, dojazdy, zieleń urządzone, miejsca do parkowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 6;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zgodnie z § 6, przy czym:
 - a) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych jako wbudowane lub dobudowane,
 - b) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
 - c) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) ustala się wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%,
 - minimalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,1,
 - maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 1,8,
 - maksymalną wysokość zabudowy: 9 m dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych, przy czym nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, 9 m dla zabudowy usługowej, 6 m dla budynków gospodarczych, dla infrastruktury technicznej zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 3 lit. d,
 - e) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 400 m²,
 - dla zabudowy usługowej: 900 m²,
 - f) 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 § 6 pkt 4,
 - g) ustala się zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów zgodnie z § 6 pkt 5,
 - h) ustala się zasady kształtowania geometrii dachów zgodnie z § 6 pkt 6;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zgodnie z § 7, przy czym: teren częściowo w strefie ekspozycji widokowej: zgodnie z § 7 pkt 9;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: zgodnie z § 10;
- 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 § 11, przy czym teren w granicy obszaru rewitalizacji zgodnie z § 11 pkt 3;
- 7) zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: zgodnie z § 12 ust. 2;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 13 ust. 1 przy czym:
 - a) ustala się obsługę komunikacyjną z dróg przyległych,

- b) dopuszcza się dostęp poprzez dojazdy lub sięgacze zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 2, 3;
- 9) zasady parkowania i sposób realizacji miejsc do parkowania: zgodnie z § 13 ust. 2;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z § 14;
- 11) stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: zgodnie z § 15 pkt 1.

§ 18. Dla terenu usług publicznych oznaczonego na rysunku planu symbolem 1Up, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: usługi publiczne,
 - b) przeznaczenie towarzyszące: infrastruktura techniczna, dojazdy, zieleń, miejsca do parkowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 6;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zgodnie z § 6, przy czym:
 - a) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych jako wbudowane lub dobudowane,
 - b) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
 - c) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) ustala się wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%,
 - minimalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,1,
 - maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 1,8,
 - maksymalną wysokość zabudowy: 12 m dla zabudowy usługowej, 6 m dla budynków gospodarczych, dla infrastruktury technicznej zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 3 lit. d,
 - e) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 900 m²,
 - f) 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 § 6 pkt 4,
 - g) ustala się zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów zgodnie z § 6 pkt 5,
 - h) ustala się zasady kształtowania geometrii dachów zgodnie z § 6 pkt 6;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zgodnie z § 7, przy czym: teren częściowo w strefie ekspozycji widokowej: zgodnie z § 7 pkt 9;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zgodnie z § 8;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: zgodnie z § 10;
- 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 § 11, przy czym teren w granicy obszaru rewitalizacji zgodnie z § 11 pkt 3;
- 8) zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: zgodnie z § 12 ust. 2;
- 9) zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 13 ust. 1 przy czym:
 - a) ustala się obsługę komunikacyjną z dróg przyległych,
 - b) dopuszcza się dostęp poprzez dojazdy lub sięgacze zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 2, 3;
- 10) zasady parkowania i sposób realizacji miejsc do parkowania: zgodnie z § 13 ust. 2;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z § 14;

- 12) stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: zgodnie z § 15 pkt 2.

§ 19. Dla terenu zieleni oznaczonego na rysunku planu symbolem 1Z, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni,
 - b) przeznaczenie towarzyszące: teren infrastruktury technicznej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, zgodnie z § 6, przy czym:
 - a) dopuszcza się powiązania pieszo - rowerowe,
 - b) zakazuje się realizacji budynków,
 - c) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%,
 - d) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 3,5 m, przy czym dla infrastruktury technicznej zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 3 lit. d,
 - e) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 400 m²;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zgodnie z § 7, przy czym cały teren w strefie ekspozycji widokowej zgodnie z § 7 pkt 9;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zgodnie z § 8;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: zgodnie z § 9, przy czym: teren w granicy strefy ochrony konserwatorskiej - zabytek archeologiczny zgodnie z § 9 pkt 2;
- 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 § 11, przy czym:
 - a) teren częściowo w granicy strefy ograniczeń od obszaru kolejowego zgodnie z § 11 pkt 1,
 - b) teren w granicy obszaru rewitalizacji zgodnie z § 11 pkt 3;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: zgodnie z § 12 ust. 2;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 13 ust. 1, przy czym:
 - a) ustala się obsługę komunikacyjną z dróg przyległych,
 - b) dopuszcza się dostęp poprzez dojazdy lub sięgacze zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 2, 3;
- 9) zasady parkowania i sposób realizacji miejsc do parkowania: zgodnie z § 13 ust. 2;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z § 14;
- 11) stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: zgodnie z § 15 pkt 2.

§ 20. Dla terenów zieleni cmentarnej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1ZCZ, 2ZCZ, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: zielen cmentarna, teren zabytkowego nieczynnego cmentarza,
 - b) przeznaczenie towarzyszące: usługi kultury, infrastruktura techniczna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 6;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zgodnie z § 6, przy czym:
 - a) ustala się zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
 - b) ustala się wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 80%,
- minimalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01,
- maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,1,
- c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 9 m dla budynku usługowego, 3,5 m dla budowli, przy czym dla infrastruktury technicznej zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 3 lit. d,
- d) ustala się obowiązującą linię zabudowy na terenie 2ZCZ,
- e) ustala się adaptację i nadbudowę istniejącego budynku lub wymianę zabudowy na terenie 2ZCZ na usługi kultury – pawilon edukacyjny, muzeum, miejsce pamięci i dziedzictwa,
- f) dopuszcza się realizację tarasu widokowego na dachu budynku na terenie 2ZCZ,
- g) zakazuje się realizacji nowych budynków, z zastrzeżeniem lit. e,
- h) zakazuje się realizacji pochówków;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zgodnie z § 7, przy czym teren 2ZCZ częściowo w strefie ekspozycji widokowej zgodnie z § 7 pkt 9;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zgodnie z § 8;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: zgodnie z § 9, przy czym:
 - a) teren 1ZCZ oraz część terenu 2ZCZ, zgodnie z rysunkiem planu, objęte wpisem do rejestru zabytków zgodnie z § 9 pkt 1,
 - b) na terenie 2ZCZ w granicy strefy ochrony konserwatorskiej - zabytek archeologiczny zgodnie z § 9 pkt 2;
- 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 § 11, przy czym:
 - a) teren 2ZCZ częściowo w granicy strefy ograniczeń od obszaru kolejowego zgodnie z § 11 pkt 1,
 - b) tereny w granicy obszaru rewitalizacji zgodnie z § 11 pkt 3;
- 8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: zgodnie z § 12 ust. 2;
- 9) zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 13 ust. 1, przy czym:
 - a) ustala się obsługę komunikacyjną z dróg przyległych,
 - b) dopuszcza się dostęp poprzez dojazdy lub sięgacze zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 2, 3;
- 10) zasady parkowania i sposób realizacji miejsc do parkowania: zgodnie z § 13 ust. 2, przy czym dopuszcza się realizację miejsc do parkowania na ogólnodostępnych terenach przyległych;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z § 14;
- 12) stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: zgodnie z § 15 pkt 2.

§ 21. Dla terenu placu publicznego oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KPP, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: plac publiczny,
 - b) przeznaczenie towarzyszące: zieleń urządzona, infrastruktura techniczna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, zgodnie z § 6, przy czym:
 - a) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,

- b) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 3,5 m, przy czym dla infrastruktury technicznej zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 3 lit. d,
- c) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 400 m²,
- d) zakazuje się realizacji budynków,
- e) dopuszcza się powiązania rowerowe;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zgodnie z § 7, przy czym teren w strefie ekspozycji widokowej zgodnie z § 7 pkt 9;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zgodnie z § 8, przy czym dla powierzchni wymagającej specjalnego opracowania posadzki zgodnie z § 8 pkt 5;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: zgodnie z § 11, przy czym: teren w granicy obszaru rewitalizacji zgodnie z § 11 pkt 3;
- 6) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: zgodnie z § 12 ust. 2;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 13 ust. 1 przy czym:
 - a) ustala się obsługę komunikacyjną z dróg przyległych,
 - b) dopuszcza się dostęp poprzez dojazdy lub sięgacze zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 2, 3;
- 8) zasady parkowania i sposób realizacji miejsc do parkowania: zgodnie z § 13 ust. 2;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z § 14;
- 10) stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: zgodnie z § 15 pkt 2.

§ 22. Dla terenów dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDL, 2KDL, 3KDL, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej,
 - b) przeznaczenie towarzyszące: zieleń urządzona, infrastruktura techniczna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, zgodnie z § 6, przy czym:
 - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - dla drogi 1KDL fragment ulicy Traugutta, w granicy planu, stanowiącą jej wschodnią linię rozgraniczenia od 7 m do 8 m,
 - dla drogi 2KDL fragment ulicy Traugutta, w granicy planu, stanowiącą jej południowo-wschodnią linię rozgraniczenia od 0 m do 9 m,
 - dla drogi 3KDL 8,5 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
- b) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 1%,
- c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 15 m,
- d) dopuszcza się miejsca do parkowania,
- e) dopuszcza się powiązania pieszo - rowerowe;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zgodnie z § 7, przy czym cały teren 3KDL w strefie ekspozycji widokowej zgodnie z § 7 pkt 9;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zgodnie z § 8;

- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: zgodnie z § 11, przy czym:
 - a) tereny: 2KDL, 3KDL częściowo w granicy strefy ograniczeń od obszaru kolejowego zgodnie z § 11 pkt 1,
 - b) tereny: 2KDL, 3KDL graniczą z terenem zamkniętym zgodnie z § 11 pkt 2,
 - c) tereny w granicy obszaru rewitalizacji zgodnie z § 11 pkt 3;
- 6) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: zgodnie z § 12 ust. 2;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 13 ust. 1;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z § 14;
- 9) stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: zgodnie z § 15 pkt 2.

§ 23. Dla terenu drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDD, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej,
 - b) przeznaczenie towarzyszące: zieleń urządzona, infrastruktura techniczna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, zgodnie z § 6, przy czym:
 - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 5 m do 12 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania oraz placem do zawracania,
 - b) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 1%,
 - c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 15 m,
 - d) dopuszcza się powiązania pieszo - rowerowe;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zgodnie z § 7, przy czym teren częściowo w strefie ekspozycji widokowej, zgodnie z § 7 pkt 9;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zgodnie z § 8;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: zgodnie z § 11, przy czym: teren w granicy obszaru rewitalizacji zgodnie z § 11 pkt 3;
- 6) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: zgodnie z § 12 ust. 2;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 13 ust. 1;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z § 14;
- 9) stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: zgodnie z § 15 pkt 2.

Rozdział 3. Przepisy przejściowe i końcowe

§ 24. Z dniem wejścia w życie planu, na obszarze objętym niniejszym planem, tracą moc obowiązującą ustalenia Uchwały Nr 381/2005 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 9 lutego 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w mieście Grodzisk Mazowiecki opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego nr 115 pozycja 3407 z dn. 21.05.2005 r.

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

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej

Joanna Wróblewska

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA CZĘŚCI TERENU MIASTA GRODZISK MAZOWIECKI JEDNOSTKA F2 – ETAP III**

WYTYCZNE Z RYSUNKU STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GRODZISK MAZOWIECKI
UCHWAŁA NR 585/2010 RADY MIEJSKIEJ W GRODZISKU MAZOWIECKIM Z DNIA 3 MARCA 2010 R., § 2 PUNKT 20.



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

LEGENDA

USTALENIA PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- 10 ZWYMIAROWANA ODLEGŁOŚĆ W METRACH
- NIEPRZEKRAČALNA LINIA ZABUDOWY
- OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
- GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ - ZABYTEK ARCHEOLOGICZNY
- POWIERZCHNIA WYMAGAJĄCA SPECJALNEGO OPRACOWANIA POSADZKI
- STREFA ZIELENI
- STREFA EKSPOZYCJI WIDOKOWEJ

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- MW.U TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ LUB USŁUG
- U.P TEREN USŁUG PUBLICZNYCH
- Z TEREN ZIELENI
- ZZCZ TEREN ZIELENI CMENTARNEJ
- KPP TEREN PLACU PUBLICZNEGO
- KDL TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ
- KDD TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ

ELEMENTY INFORMACYJNE OKREŚLONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- OBZAR WPISANY DO REJESTRU ZABYTEKÓW
- GRANICA STREFY OGRANICZEŃ OD OBSZARU KOLEJOWEGO
- GRANICA TERENU ZAMKNIĘTEGO

INFORMACJE

- ISTNIEJĄCA ZABUDOWA
- GRANICA I NUMER DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ
- GRANICA OBRĘBU EWIDENCYJNEGO
- NIEPRZEKRAČALNA LINIA ZABUDOWY Z KONSEPCJI POZA OBSZAREM PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE POZA OBSZAREM PLANU
- KDP OGÓLNOODSTĘPNY PARKING PUBLICZNY POZA OBSZAREM PLANU
- KK TEREN KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ POZA OBSZAREM PLANU

CALY OBSZAR PLANU ZNAJDUJE SIĘ W GRANICY OBSZARU REWITALIZACJI

CALY OBSZAR PLANU ZNAJDUJE SIĘ W ZASIĘGU GRANIC GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD
PODZIEMNYCH GZWP NR 2151, SUBIECKA WARSZAWSKA - CZĘŚĆ CENTRALNA

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH PL - 2000 STREFA 7 NR LICENCJI MAPY ZASADNICZEJ
PODOP. PODOP. 5642 2155 2024, 1465, P Z DNIA 29-05-2024 STAROSTWO POWIATU GRODZISKIEGO
POWIATOWY OŚRODEK DOKUMENTACJI GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ

RYSUNEK PLANU	SKALA 1 : 1 000
SPORZĄDZAJĄCY	BURMISTRZ GRODZISKA MAZOWIECKIEGO
GŁÓWNY PROJEKTANT	mgr inż. Aleksandra Niebrzydowska - Mazowiec (WA-440) mgr inż. arch. Agnieszka Lupa - Żelazowska (WA-444)
URBANISTYKA	mgr inż. arch. Anna Markert (WA-122) mgr inż. Marta Janikowska mgr inż. Cezary Gabryel mgr inż. Mikołaj Kunecki mgr inż. Beata Rosłowska tech. Urszula Ogłódka

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim
z dnia 27 maja 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka F2 – Etap III,

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r., poz.538), Rada Miejska w Grodzisku Mazowieckim stwierdza:

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka F2 – **Etap III**, był wyłożony **cztery razy do publicznego wglądu**.

Do projektu planu, **wyłożonego pierwszy raz do publicznego wglądu w okresie od dnia od 17 listopada 2014 r. do 9 grudnia 2014 r. z nieprzekraczalnym terminem składania uwag do dnia 24 grudnia 2014 r. wpłynęło 8 uwag, z czego 2 uwag Burmistrz Grodziska Mazowieckiego nie uwzględnił.**

Do projektu planu, **wyłożonego drugi raz do publicznego wglądu w okresie od dnia od 23 października 2024 r. do 14 listopada 2024 r. z nieprzekraczalnym terminem składania uwag do dnia 28 listopada 2024 r. nie wpłynęła żadna uwaga**

Do projektu planu, **wyłożonego trzeci raz do publicznego wglądu w okresie od dnia od 9 października 2025 r. do 31 października 2025 r. z nieprzekraczalnym terminem składania uwag do dnia 14 listopada 2024 r. nie wpłynęła żadna uwaga**

Do projektu planu, **wyłożonego czwarty raz do publicznego wglądu w okresie od dnia 19 lutego 2026 r. do 13 marca 2026 r. z nieprzekraczalnym terminem składania uwag do dnia 27 marca 2026 r. wpłynęła 1 uwaga, której Burmistrz Grodziska Mazowieckiego nie uwzględnił.**

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

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie Burmistrza Grodziska Mazowieckiego		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim	
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Pierwsze wyłożenie projektu planu do wglądu publicznego od 17 listopada 2014 r. do 9 grudnia 2014 r. z nieprzekraczalnym terminem składania uwag do dnia 24 grudnia 2014 r.								
1	22.12.2014 PP/31501.2014	osoba fizyczna	dz. ew. nr 26 obręb 12	2MN/U (obecnie 1MW-U)		+		
	Treść uwagi Wnosi o: Jestem właścicielem działki budowlanej przy ulicy Żulińskiego 8 (obręb 12 dz. ew. nr. 26). W związku z tym, że moja działka jest działką narożną, projekt przewiduje z cięcia narożnika (tzw. trójkąt widoczności) w wymiarze 5m od strony ul. Traugutta i Żulińskiego. Chciałbym zaznaczyć, iż moja działka jest bardzo mała (288 m²) i jakiegokolwiek uszczuplenia jej wymiaru bardzo ograniczy możliwość uzyskania pozwolenia na budowę dla tego terenu. Ponadto mam już gotowy projekt budowlany i taka zmiana uniemożliwiłaby skorzystanie z niego, co naraziłby mnie na dodatkowe koszty. Dodatkowo chciałbym by wzięto pod uwagę fakt, iż na tak małej działce trudno znaleźć odpowiednią ilość przestrzeni na miejsca parkingowe. Chciałbym wnioskować o zniesienie takiej konieczności na tak małych działkach.							

Uwaga nieuwzględniona w całości. Uzasadnienie nieuwzględnienia: Pozostawia się trójkąt widoczności na działce ew. nr 26 obręb 0012. Wymagania w zakresie zapewnienia odpowiedniej widoczności regulowane są przez Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych, zgodnie z §81 ust. 1 pkt 2 lit. a: <u>Kierującemu pojazdem innym niż rower, hulainoga elektryczna i urządzenie transportu osobistego zapewnia się: na skrzyżowaniu - wolne od przeszkód pole widoczności przy: zbliżaniu się do skrzyżowania z obowiązkiem ustąpienia pierwszeństwa dzięki zapewnieniu co najmniej takiej odległości widoczności, która umożliwia bezpieczne zatrzymanie pojazdu przed krawędzią jezdni drogi z pierwszeństwem przejazdu.</u> Wyznaczenie trójkąta widoczności jest konieczne w celu zachowania bezpieczeństwa ruchu drogowego.								
2	24.12.2014	osoby fizyczne	dz. ew. nr 29 obręb 12	1KDW (obecnie 1KDD)		+		
	PP/31663.2014							
Treść uwagi: Wnosimy następującą uwagę: - działka ewidencyjna nr 29 obręb 12, stanowiąca ulicę Żulińskiego, położona w Grodzisku Mazowieckim, zgodnie z projektem planu zagospodarowania przestrzennego, ma stanowić drogę wewnętrzną o szerokości 5 metrów. W związku z tym wnioskujemy o: - nadanie powyższej drodze statusu drogi klasy L, - ustalenie jej szerokości na 12 metrów, a w przypadku braku możliwości nadania drodze klasy L, poszerzenie jej do 10 m. Uzasadnienie: Proponowane zmiany, bezpośrednio nawiązują do istniejącej zabudowy zlokalizowanej przy ulicy Żulińskiego, jak również do zabudowy mającej powstać w przyszłości. Należy zauważyć, że rolą uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jest wprowadzenie zasad i kryteriów, wprowadzających przemyślane porządk urbanistyczny i ład przestrzenny, co powinno mieć swoje odzwierciedlenie w wyznaczonych obszarach. Przy ulicy Żulińskiego zlokalizowana jest działalność gospodarcza, wymagająca transportu samochodami o dużych gabarytach. Ponadto w niedalekiej przyszłości zostanie zlokalizowana tam inwestycja polegająca na budowie domów wielorodzinnych, w związku z czym ruch zostanie zwiększony. Brak nawiązania do istniejącej zabudowy jak również społeczno-gospodarczego korzystania z sąsiednich nieruchomości. Inny sposób podejścia doprowadziłby do określenia parametrów, wskaźników, a przede wszystkim gabarytów drogi w sposób niemający nic wspólnego z zasadami kształtowania ładu przestrzennego, który uwzględnia w uporządkowanych relacjach uwarunkowania i wymagania: - funkcjonalne, - społeczno-gospodarcze.								

Uwaga nieuwzględniona w całości.

Uzasadnienie nieuwzględnienia:

Nie zmienia się klasy drogi na lokalną. Pozostawia się szerokość drogi 5 m. Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie wskazuje ul. Żulińskiego jako drogi lokalnej. Podniesienie klasy drogi do drogi lokalnej byłoby niezgodne ze Studium. Droga ma długość około 80 m i kończy się placem do zawracania. Nie ma podstaw do uznania drogi jako lokalnej.

Pozostawia się szerokość drogi 5 m. Poszerzenie drogi do 12 m kolidowałoby z istniejącym zagospodarowaniem – istniejącymi budynkami zabudowy wielorodzinnej na południe od drogi oraz istniejącymi budynkami zabudowy jednorodzinnej na północ od dróg.

Czwarte wyłożenie

które odbyło się w dniach od 19 lutego 2026 r. do 13 marca 2026 r. z nieprzekraczalnym terminem składania uwag do dnia 27 marca 2026 r.

	27-03-2026	Rejonowa Spółdzielnia Rolniczo-Handlowa „Samopomoc chłopska” - pełnomocnik Marika Werner Ochman i Partnerzy ul. Bagatela 12 05-585 Warszawa	Grodzisk Mazowiecki: działka ew. nr: 20/2 (2ZCZ), 36/1 (1Z), 53 (1KPP), część działki 52/1 (3MW-U)	2ZCZ, 1Z, 1KPP, część 3MW-U		+		
3	Treść uwagi Wnosi o: uwagi do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki — Jednostka F2, etap III, w zakresie ustaleń dotyczących działki ewidencyjnej nr 20/2 (dalej jako „Działka 1”), działki ewidencyjnej nr 36/1 (dalej jako Działka 2”) oraz działki ewidencyjnej nr 53 (dalej jako „Działka 3” w/w działki nazywane będą dalej łącznie „Działkami”) i działki ewidencyjnej 52/1. W projektowanym planie: 1) Działka 1 została oznaczona symbolem 2ZCZ o przeznaczeniu terenu: przeznaczenie podstawowe: zieleni cmentarna, teren zabytkowego nieczynnego cmentarza, przeznaczenie towarzyszące: usługi kultury, infrastruktura techniczna, 2) Działka 2 została oznaczona symbolem 1Z o przeznaczeniu terenu: przeznaczenie podstawowe: teren zieleni, przeznaczenie towarzyszące: teren infrastruktury technicznej,							

3) Działka 3 została oznaczona symbolem 1 KPP o przeznaczeniu: przeznaczenie podstawowe: plac publiczny, przeznaczenie towarzyszące: zieleni urządzona, infrastruktura techniczna,

4) Działka 2 i Działka 3 oraz część działki 52/1 zostały ponadto objęta strefą ekspozycji widokowej.

Wnoszę o zmianę przeznaczenia Działek na korespondujące z terenami bezpośrednio sąsiadującymi, tj. MW-U — teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług o przeznaczeniu terenu: przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub usługi, przeznaczenie towarzyszące: infrastruktura techniczna, dojazdy, zieleni urządzona, miejsca do parkowania. Wnoszę o dostosowanie wskaźników zagospodarowania terenu do możliwości realizacji na terenie budynków mieszkalnych wielorodzinnych, usługowych, parkingów.

Wnoszę także o nie obejmowanie Działki 2 i Działki 3 oraz części działki 52/1 strefą ekspozycji widokowej.

Ewentualnie w zakresie Działki 1 i Działki 2:

Wnoszę o zmianę przeznaczenia Działki 1 na: przeznaczenie podstawowe: zieleni cmentarna oraz funkcje kulturowe, muzealne, edukacyjne i reprezentacyjne, związane z ochroną dziedzictwa kulturowego i pamięci historycznej a Działki 2 na: zieleni oraz funkcje kulturowe, muzealne, edukacyjne, reprezentacyjne, związane z ochroną dziedzictwa kulturowego i pamięci historycznej i rekreacyjne.

Wnoszę także o dopuszczenie w ramach przeznaczenia podstawowego i/lub towarzyszącego dla Działki 1 i Działki 2:

- obiektów kultury (np. muzeum, izba pamięci, centrum dziedzictwa kulturowego),
- funkcji edukacyjnych (warsztaty, ekspozycje, działalność informacyjna),
- funkcji reprezentacyjnych (miejsce uroczystości, wydarzeń rocznicowych, spotkań oficjalnych),
- pawilonów wystawienniczych i informacyjnych,
- elementów małej architektury o charakterze ekspozycyjnym i symbolicznym.

Jednocześnie wnoszę o dopuszczenie Dodatkowo dla Działki 2 przeznaczenia towarzyszącego: teren infrastruktury technicznej.

Wnoszę o dostosowanie wskaźników zagospodarowania terenu do możliwości realizacji na terenie budynków o funkcjach muzealnych, kulturowych, edukacyjnych.

Uwaga nieuwzględniona w całości

Uzasadnienie nieuwzględnienia:

Ustalenia projektu planu pozostają w zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, które dla przedmiotowego obszaru wskazują kierunki zagospodarowania związane z dawną funkcją cmentarną oraz ochroną dziedzictwa kulturowego.

Tereny oznaczone w projekcie planu jako 1ZCZ i 2ZCZ, na których znajduje się cmentarz żydowski oraz brama cmentarna znajdująca się na pograniczu z terenem 1KPP, wpisane są do rejestru zabytków:

- cmentarz żydowski w granicach historycznych z 1931 roku - decyzją nr 1204/2018 z dnia 18 września 2018 roku,
- część cmentarza żydowskiego wraz z bramą cmentarną z 1922 roku – decyzją nr 1607 z dnia 27 lutego 1996 roku.

Wpis do rejestru zabytków skutkuje objęciem terenu szczególną ochroną prawną, która ma charakter nadrzędny względem ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Oznacza to, że sposób zagospodarowania terenu musi być

podporządkowany wymogom ochrony konserwatorskiej, w szczególności w zakresie zachowania historycznego charakteru miejsca, jego funkcji oraz ekspozycji.

Projekt planu przewiduje dla przedmiotowego obszaru funkcje związane z zielenią oraz ochroną i upamiętnieniem dziedzictwa kulturowego. Zakłada się m.in. adaptacje istniejącego obiektu na cele edukacyjne i kulturowe, związane z upamiętnieniem społeczności żydowskiej zamieszkującej niegdyś Grodzisk Mazowiecki.

Przedmiotowa nieruchomość jest terenem dawnego cmentarza żydowskiego położonego na dwóch działkach o kształcie wydłużonego prostokąta. W części nekropolii przetrwało ponad dwieście macew lub ich fragmentów, pochodzących w większości z przełomu XIX i XX wieku. Najstarsza część cmentarza uległa całkowitej dewastacji. Z uwagi na istniejący zabytek, cmentarz żydowski, planowana jest adaptacja istniejącego tam budynku na terenie 2ZCZ, który będzie pełnił funkcję edukacyjną, a także stanie się miejscem pamięci i dziedzictwa kulturowego. Inicjatywa ta ma na celu upamiętnienie dawnych mieszkańców Grodziska Mazowieckiego pochodzenia żydowskiego, którzy przez lata stanowili istotną część społeczności lokalnej. Obiekt ten będzie miejscem wystaw, warsztatów oraz wydarzeń kulturalnych. Miejsce to ma nie tylko zachować pamięć o przeszłości, ale również inspirować do refleksji nad wartościami takimi jak tolerancja, różnorodność i wzajemny szacunek społeczny.

Tereny 2ZCZ i 1Z zlokalizowane są w granicach obszaru oznaczonego na rysunku planu jako granice strefy ochrony konserwatorskiej – zabytek archeologiczny wyznaczonej dla zabytku archeologicznego wpisanego do wojewódzkiej ewidencji zabytków pod nr ew. AZP 59-62/64, w której obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Jest to pozostałość cmentarzyska z okresu lateńskiego i okresu wpływów rzymskich datowane na III w. p.n.e. – IV w.n.e. . Ponadto teren 1Z w części znajduje się w granicy strefy ograniczeń od obszaru kolejowego, w której obowiązują ograniczenia w sytuowaniu budynków, budowli, drzew i krzewów oraz ograniczenia w wykonywaniu robót ziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego.

W zakresie ustaleń dla terenu oznaczonego symbolem 1KPP plan ustala konieczność ochrony krajobrazu kulturowego w granicach strefy ekspozycji widokowej. W strefie tej zakazuje się realizacji elementów mogących przesłaniać widok na obiekty wpisane do rejestru zabytków, w tym na bramę cmentarną z 1922 r.

Przy czym należy zauważyć, iż przedłożony do partycypacji społecznej projekt planu miejscowego otrzymał komplet uzgodnień od instytucji, w tym Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, co oznacza, że spełnia on kryteria / wymagania dotyczące przeznaczenia terenów i parametrów zabudowy.

Zapisy planu nie ingerują w obecne zagospodarowanie terenu. Ustalenia w zakresie lokalizacji obiektów tymczasowych stanowi § 14 planu, w brzmieniu:

„Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu, do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu;
- 2) zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z przeznaczeniem terenu, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy;
- 3) dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami: Up, KPP, Z lokalizację obiektów tymczasowych wyłącznie na czas organizacji plenerowych okazjonalnych lub cyklicznych wydarzeń (w tym np. przekrycia namiotowe, sceny, handlowe stoiska, szalety przenośne)."

W zakresie małej architektury, mpzp nie przesądza i przesądzać nie może – stanowią tu ustalenia tzw. „Uchwały Krajobrazowej”, tj. Uchwały Nr 746/2022 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 20 kwietnia 2022 r. w sprawie ustalenia zasad i warunków sytuowania na terenie gminy Grodzisk Mazowiecki obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane.

Obszar objęty planem stanowi teren o szczególnym znaczeniu kulturowym i historycznym, co uzasadnia konieczność jego zagospodarowania z zachowaniem najwyższych standardów ochrony oraz poszanowania jego charakteru, w tym także wymiaru wyznaniowego. Przyjęte w projekcie planu rozwiązania służą realizacji interesu publicznego poprzez ochronę dziedzictwa kulturowego, zachowaniu ładu przestrzennego oraz kształtowaniu przestrzeni publicznych o wysokiej jakości. Zmiana przeznaczenia terenu zgodnie z wnioskiem prowadziłaby do konfliktu funkcjonalnego oraz naruszenia wartości kulturowych i krajobrazowych obszaru.

Uwzględniając powyższe uwarunkowania, w szczególności nadrzędny charakter ochrony konserwatorskiej oraz konieczność zachowania zgodności z dokumentami planistycznymi i przepisami odrębnymi, uwaga nie może zostać uwzględniona.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka F2 – etap III

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka F2 – etap III inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej sporządzono po analizie przepisów obowiązujących w zakresie budżetu gmin i finansów publicznych, jak i wykonanych na potrzeby planu miejscowego materiałów planistycznych.

Na podstawie art. 20 ust. 1 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) rozstrzyga się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka F2 – etap III.

Uchwalenie planu będzie miało niewielki wpływ na stan finansów publicznych. Budżet gminy poniesie niewielkie wydatki związane z realizacją wykupów gruntów oraz z zagospodarowaniem terenów zieleni. Istnieje natomiast możliwość uzyskania dodatkowego przychodu z opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 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 (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 terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka F2 – etap III obejmują:

- 1) inwestycje realizowane samodzielnie w lub poza liniami rozgraniczającymi (granicami pasa drogowego) dróg publicznych KDL, KDD oraz liniami rozgraniczającymi terenów placu publicznego, zieleni oraz zieleni cmentarnej, w tym prowadzenie robót budowlanych obejmujących drogę, infrastrukturę techniczną i zieleni,
- 2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane na wyznaczonych w planie terenach, w tym prowadzenie robót budowlanych obejmujących rozbudowę infrastruktury technicznej.

§ 2.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to realizacja robót budowlanych obejmujących:
 - 1) gminne drogi, ulice, mosty, place oraz organizację ruchu drogowego;
 - 2) wodociągi i zaopatrzenie w wodę;
 - 3) 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. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to: realizacja robót budowlanych obejmujących drogi publiczne KDL i KDD.

§ 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 o 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 (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. (Dz. U. z 2024 r., poz. 266 z późn. zm.).
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 (Dz. U. z 2025 r. poz. 1483 z późn. zm.) przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miejskiej;
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy przyjmuje 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 realizacji robót budowlanych przy drogach gminnych finansowane będą z budżetu gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.
2. 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 (Dz. U. z 2024 r., poz. 757) na podstawie wieloletnich programów inwestycyjnych.

3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie przepisów ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (Dz. U. z 2024 r. poz. 266 z późn. zm.).

Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w
Grodzisku Mazowieckim
z dnia 27 maja 2026 r.
Załącznik4.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 2026 r. poz. 538) ujawnione
zostaną po kliknięciu w ikonę.

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka F2 – etap III

Rada Miejska w Grodzisku Mazowieckim dnia 26 września 2012 r. podjęła Uchwałę Nr 411/2012 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka F2. W dniu 4 lutego 2015 r. uchwałą Nr 80/2015 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim, zmieniono uchwałę Nr 411/2012 z dnia 26 września 2012 r. Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka F2. Następnie uchwałę ponownie zmieniono w dniu 29 marca 2017 r. uchwałą Nr 522/2017 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim w sprawie zmiany uchwały Nr 411/2012 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 26 września 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka F2 zmienionej uchwałą Nr 80/2015 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 4 lutego 2015 r. zmieniającą uchwałę Nr 411/2012 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 26 września 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka F2. Uchwała została kolejny raz zmieniona uchwałą Nr 269/2025 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 27 sierpnia 2025 r. w sprawie zmiany uchwały Nr 411/2012 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 26 września 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka F2 zmienionej uchwałą Nr 80/2015 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 4 lutego 2015 r. zmieniającą uchwałę Nr 411/2012 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 26 września 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka F2 oraz uchwałą Nr 522/2017 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 29 marca 2017 r. w sprawie zmiany uchwały Nr 411/2012 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 26 września 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka F2 zmienionej uchwałą Nr 80/2015 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 4 lutego 2015 r. zmieniającą uchwałę Nr 411/2012 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 26 września 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka F2. Do uchwały o przystąpieniu przeprowadzono analizy zasadności i zbadania stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodzisk Mazowiecki.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka F2 – etap III, zwany dalej „planem”, obejmuje część miasta Grodzisk Mazowiecki, w granicach, które zostały wskazane w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

Celem sporządzanego planu jest określenie zasad kształtowania ładu przestrzennego przy szczególnym uwzględnieniu:

- dostosowania projektowanych linii rozgraniczających dróg linii zabudowy do istniejącego zainwestowania na terenach przylegających do tych dróg,

- weryfikacji projektowanego przeznaczenia terenu, linii rozgraniczających dróg, linii zabudowy w dostosowaniu do stanu obecnego i perspektywicznego zainwestowania.

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

Obszar planu obejmuje swymi granicami teren o powierzchni 3,57 ha i położony jest w mieście Grodzisk Mazowiecki. Obszar jest zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną, wielorodzinną i usługową. W centralnej części planu znajduje się teren nieczynnego cmentarz żydowski, położony na działce o prostokątnym kształcie, objęty ochroną konserwatorską. Do dziś przetrwało ponad dwieście macew lub ich fragmentów, pochodzących w większości z przełomu XIX i XX wieku (pojedyncze pomniki z pierwszej połowy XIX wieku). Najstarsza część nekropolii uległa całkowitej dewastacji. Pochówki odbywały się na cmentarzu do chwili likwidacji grodziskiego getta. W 1996 roku część dawnego cmentarza została wpisana do rejestru zabytków. W 2018 roku pozostałą część dawnego cmentarza dodano do rejestru zabytków.

Na terenie objętym planem zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne, pozostałość cmentarzyska z okresu lateńskiego i okresu wpływów rzymskich datowane na III w. p.n.e. – IV w.n.e.

Teren objęty planem zlokalizowany jest w kwartale ograniczonym drogami publicznymi klasy lokalnej - ul. R. Traugutta, ul. Towarową i ul. Żydowską. Na południe od granicy planu znajduje się teren zamknięty, a część obszaru planu znajduje się w granicy strefy ograniczeń od obszaru kolejowego. Natomiast od wschodu teren sąsiaduje z terenami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz garażem wielostanowiskowym typu parkuj i jedz. Cały teren zlokalizowany jest w granicach obszaru rewitalizacji wyznaczonym na podstawie uchwały nr 655/2021 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Rewitalizacji Grodziska Mazowieckiego na lata 2021-2030.

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

MU – wielofunkcyjne tereny zabudowy śródmiejskiej.

Priorytet dla lokalizowania:

- usług z zakresu: administracji, organizacji społecznych, obrotu finansowego, ubezpieczeń, kultury, nauki, szkolnictwa, handlu, turystyki, hotelarstwa, sportu, transportu, łączności itp. – o charakterze lokalnym, ponadlokalnym i regionalnym,
usług, których profil zostanie przesądzony w planach miejscowych,
- zabudowy mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej wraz z niezbędnymi inwestycjami celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej,

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

- maksymalna wysokość zabudowy: mieszkaniowej jednorodzinnej - 12m, wielorodzinnej - 18m, usługowej 20m,
- wysokość dominant architektonicznych i wysokościowych do ustalenia w planie,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: z zabudową mieszkaniową jednorodziną szeregową, bliźniaczą i wolno stojącą – 30%, z zabudową mieszkaniową wielorodziną 20% oraz z zabudową usługową 0%,
- dopuszcza się zabudowę przy granicy działki dla zabudowy pierzejowej,
- wskaźnik intensywności zabudowy w zakresie 0,1-2,8,
- minimalna powierzchnia działki budowlanej: z zabudową mieszkaniową jednorodziną: szeregową 250m²; bliźniaczą, wolnostojącą oraz z zabudową mieszkaniową wielorodziną 400m²; a z zabudową usługową 900 m² (z dopuszczeniem 200 m² w usługach w galerii).

ZC – tereny cmentarzy

Działania priorytetowe:

- ochrona i utrzymanie funkcji cmentarzy;
- dla obiektów zabytkowych obowiązek rewitalizacji według wymogów wynikających z ochrony wartości zabytkowych i kulturowych.

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

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50%;
- maksymalna wysokość nowej zabudowy: kaplicy, domu pogrzebowego: 15m;
- ze względu na szczególne uwarunkowania terenów wskaźnik minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy określony zostanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Przedłożony projekt planu przekazany do zaopiniowania i uzgodnień wraz z prognozą oddziaływania na środowiska przeznacza tereny pod:

- 1) MW-U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 2) Up – teren usług publicznych;
- 3) Z – teren zieleni;
- 4) ZCZ – teren zieleni cmentarnej;
- 5) KPP - teren placu publicznego;
- 6) KDL - teren drogi publicznej klasy lokalnej;

7) KDD - teren dróg publicznych klasy dojazdowej.

Plan sporządzono 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 2026 r., poz. 538), w tym:

- 1) z wymaganiami ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzany plan miejscowy nie zaburza ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury. Sporządzany plan miejscowy określa przeznaczenie terenu, zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, a także określa stosowne nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, jak również sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – mających wpływ na kształtowanie ładu przestrzennego zgodnie z zasadami urbanistyki i architektury. Na obszarze planu wyznaczono przestrzenie publiczne;
- 2) z uwzględnieniem potrzeby zrównoważonego rozwoju - sporządzony plan miejscowy zachowuje zasady zrównoważonego rozwoju;
- 3) z uwzględnieniem walorów architektonicznych i krajobrazowych – sporządzany plan miejscowy nie wpływa negatywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany, wskazuje ochronę krajobrazu poprzez wyznaczenie strefy ekspozycji widokowej;
- 4) z wymaganiami ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzany plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska. Obszar planu położony jest w mieście Grodzisk Mazowiecki w obrębie ewidencyjnym nr 12. Na obszarze planu nie występują grunty rolne ani grunty leśne. W planie nie występują obszary chronione na podstawie ustawy o ochronie przyrody;
- 5) z wymaganiami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na terenie objętym planem występuje obszar wpisany do rejestru zabytków objęty dwoma wpisami, jest to teren nieczynnego cmentarz żydowski położonego na dwóch działkach o kształcie wydłużonego prostokąta. W części nekropolii przetrwało ponad dwieście macew lub ich fragmentów, pochodzących w większości z przełomu XIX i XX wieku. Najstarsza część cmentarza uległa całkowitej dewastacji. Z uwagi na istniejący zabytek, cmentarz żydowski, planowana jest adaptacja istniejącego tam budynku na terenie 2ZCZ, który to będzie pełnił funkcję edukacyjną, a także stanie się miejscem pamięci i dziedzictwa kulturowego. Inicjatywa ta ma na celu upamiętnienie dawnych mieszkańców Grodziska Mazowieckiego pochodzenia żydowskiego, którzy przez lata stanowili istotną część społeczności lokalnej. Obiekt ten będzie miejscem, gdzie odwiedzający będą mogli poznać historię, kulturę i tradycje tej społeczności, a także zrozumieć jej wkład w rozwój miasta. Poprzez wystawy, warsztaty oraz wydarzenia kulturalne, miejsce to ma nie tylko zachować pamięć o przeszłości, ale również inspirować do refleksji nad wartościami takimi jak tolerancja, różnorodność i wzajemny szacunek społeczny.

Na terenie objętym planem zlokalizowane jest również stanowisko archeologiczne oznaczone w wojewódzkiej ewidencji zabytków nr AZP 59-62/64. Jest to pozostałość cmentarzyska z okresu lateńskiego i okresu wpływów rzymskich datowane na III w. p.n.e. – IV w.n.e. Ochronę ww. uwzględniono wprowadzając ograniczenia, zakazy i nakazy.

6) z wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych – sporządzany plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Nieczynny cmentarz żydowski został wyłączony z użytkowania w czasie II wojny światowej.

Potrzeby osób niepełnosprawnych zostały uwzględnione poprzez nakaz realizacji miejsc do parkowania dla osób posiadających kartę parkingową i określenie ich minimalnej liczby w ilości nie mniejszej niż minimalna określona w przepisach odrębnych, nakazu dostosowania elementów ciągów komunikacyjnych oraz nakazu stosowania rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenów, budynków i urządzeń dla osób o ograniczonej mobilności;

7) z uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni – sporządzany plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu. Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i przy określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Realizacja ustaleń planu nie wpłynie negatywnie na tereny sąsiednie, ich mieszkańców i użytkowników;

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

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

10) z uwzględnieniem potrzeb interesu publicznego – sporządzany plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego i zapewnia możliwość realizacji inwestycji celu publicznego takich jak budowa infrastruktury technicznej i dróg;

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

12) z zapewnieniem udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Grodzisku Mazowieckim:

- Burmistrz zawiadomił o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków;
- Zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania planu wysłano do wymaganych instytucji w grudniu 2012 r.;
- Projekt planu wysłano do opiniowania i uzgodnień do organów i instytucji w lipcu 2013 roku oraz październiku 2014 r., został pozytywnie uzgodniony i zaopiniowany;

- Projekt planu został wyłożony po raz pierwszy do publicznego wglądu w dniach od 17 listopada 2014 r. do 9 grudnia 2014 r., a informacja o tym została umieszczona w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Grodzisku Mazowieckim. W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, dnia 24 listopada 2014 r., została przeprowadzona dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Do wyłożonego projektu planu została zapewniona możliwość składania uwag z nieprzekraczalnym terminem ich składania do dnia 24 grudnia 2014 r. W wyznaczonym terminie złożono 8 uwag do projektu planu.
- W dniu 4 lutego 2015 r. Rada Miejska w Grodzisku Mazowieckim podjęła Uchwałę nr 80/2015, która podzieliła teren objęty opracowaniem na etap I i II, celem efektywniejszego procedowania obszaru oznaczonego jako etap I.
- Etap I uchwalono Uchwałą nr 81/2015 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 4 lutego 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka F2 – etap I.
- W dniu 29 marca 2017 r. Rada Miejska w Grodzisku Mazowieckim podjęła Uchwałę nr 522/2017, która podzieliła teren objęty opracowaniem na etap II i etap III, celem szybszego procedowania obszaru oznaczonego jako etap II.
- Etap II uchwalono Uchwałą nr 65/2019 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 23 stycznia 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka F2 – etap II.
- Projekt planu (etap III) wysłano do opiniowania i uzgodnień do organów i instytucji w sierpniu 2024 roku, został pozytywnie uzgodniony i zaopiniowany.
- Projekt planu (etap III) został wyłożony po raz drugi do publicznego wglądu w dniach od 23 października 2024 r. do 14 listopada 2024 r., a informacja o tym została umieszczona w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Grodzisku Mazowieckim. W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, dnia 04 listopada 2024 r., została przeprowadzona dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Do wyłożonego projektu planu została zapewniona możliwość składania uwag z nieprzekraczalnym terminem ich składania do dnia 28 listopada 2024 r. W wyznaczonym terminie nie złożono żadnej uwagi do projektu planu.
- Zarówno wnioski, jak i uwagi mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Na czas wyłożenia do publicznego wglądu projekt planu został zamieszczony na stronie internetowej Gminy Grodzisk Mazowiecki.
- Projekt planu został wysłany ponownie do opinii i uzgodnień do Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, Komendy Stołecznej Policji, Komendy Wojewódzkiej Policji, Komendanta Powiatowego Państwowej Straży Pożarnej, Mazowieckiego Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej, Mazowieckiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Warszawie oraz do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w grudniu 2024 r. ze względu na wprowadzenie

zmian w projekcie planu w zakresie dopuszczenia usług kultury na terenie 2ZCZ, który objęty jest wpisem do rejestru zabytków;

- Projekt planu został wysłany ponownie do opinii i uzgodnień w maju 2025 r. ze względu na wprowadzenie zmian w projekcie planu w zakresie dopuszczenia lokalizacji budowli ochronnych zgodnie z przepisami odrębnymi. Wprowadzono na części terenu 1MW-U granicę strefy ochrony konserwatorskiej otoczenia zabytku, jednakże po uchwale podziałowej strefa znalazła się w obszarze etapu IV.

- Projekt planu został wysłany ponownie do opinii i uzgodnień w lipcu 2025 r. ze względu na zmianę przeznaczenia i ustaleń planu dla działek ew. nr 55/4 i 54/2 w związku z planowaną budową Pedagogicznej Biblioteki Wojewódzkiej im. Komisji Edukacji Narodowej w Warszawie – filii w Grodzisku Mazowieckim na działkach, należących do Województwa Mazowieckiego.

- W dniu 27 sierpnia 2025 r. Rada Miejska w Grodzisku Mazowieckim podjęła Uchwałę nr 269/2025, która podzieliła teren objęty opracowaniem na etap III i IV, celem szybszego procedowania obszaru oznaczonego jako etap III.

- Projekt planu (etap III) został wyłożony do publicznego wglądu po raz trzeci w dniach od 9 października 2025 r. do 31 października 2025 r., a informacja o tym została umieszczona w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Grodzisku Mazowieckim. W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, dnia 23 października 2025 r., została przeprowadzona dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Do wyłożonego projektu planu została zapewniona możliwość składania uwag z nieprzekraczalnym terminem ich składania do dnia 14 listopada 2025 r. Do projektu planu nie złożona żadnej uwagi.

- Projekt planu (etap III) został wyłożony do publicznego wglądu po raz czwarty w dniach od 19 lutego 2026 r. do 13 marca 2026 r., z nieprzekraczalnym terminem składania uwag do dnia 27 marca 2026 r. a informacja o tym została umieszczona w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Grodzisku Mazowieckim. W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, dnia 12 marca 2026 r., została przeprowadzona dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Do wyłożonego projektu planu została zapewniona możliwość składania uwag z nieprzekraczalnym terminem ich składania uwag do dnia 27 marca 2026 złożono jedną uwagę, którą Burmistrz odrzucił w całości

- Zarówno wnioski, jak i uwagi mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Na czas wyłożenia do publicznego wglądu projekt planu został zamieszczony na stronie internetowej Gminy Grodzisk Mazowiecki.

13) z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego jest zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej; obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych są publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Grodzisku Mazowieckim;

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

Do projektu planu została sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko skutków uchwalenia planu miejscowego. Prognoza została sporządzona zgodnie z wymaganiami ustawy z dnia 3 października 2008 r. – ustawa o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.), rozporządzeń wykonawczych i pozostałych przepisów odrębnych z zakresy ochrony przyrody i środowiska oraz została przekazana do opiniowania i uzgodnień łącznie z projektem planu miejscowego.

Zgodnie z wymogami § 11 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. nr 164 poz. 1587) do projektu planu sporządzono prognozę skutków finansowych. Wynika z niej iż uchwalenie planu będzie miało wpływ na stan finansów publicznych, gmina poniesie niewielkie koszty związane z wykupem gruntów i wypłatą odszkodowań. Istnieje jednak szansa, że po przyjęciu nowego planu wystąpi przyrost zabudowy i wzrosną dochody z podatku od nieruchomości.

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

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