

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

Projekt

z dnia 26 czerwca 2026 r.

Zatwierdzony przez

Z up. Burmistrza

Katarzyna Marcinkowska
ZASTĘPCA BURMISTRZA

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W GRODZISKU MAZOWIECKIM**

z dnia 2026 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Urszulin PGR przy ulicy
Jabłoniowej w gminie Grodzisk Mazowiecki.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 538 z późn. zm.) w związku z art. 64 ust. 2 oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) oraz na podstawie Uchwały Nr 1131/2024 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 28 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Urszulin PGR przy ulicy Jabłoniowej w gminie Grodzisk Mazowiecki, stwierdzając brak naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodzisk Mazowiecki” przyjętego Uchwałą Nr 588/2010 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 3 marca 2010 r. zmienioną: Uchwałą Nr 337/2012 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 22 maja 2012 r., Uchwałą Nr 738/2018 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 30 maja 2018 r., Uchwałą Nr 185/2019 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 30 września 2019 r., Uchwałą Nr 768/2022 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 29 czerwca 2022 r. oraz Uchwałą Nr 978/2023 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 28 czerwca 2023 r. uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Urszulin PGR przy ulicy Jabłoniowej w gminie Grodzisk Mazowiecki zwany dalej „planem” obejmujący obszar, którego granice przedstawione są na rysunku planu.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) zwymiarowana odległość w metrach;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) granica pasa technologicznego kablowej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV;
- 6) krzyż przydrożny;

- 7) strefa zieleni;
- 8) przeznaczenie terenów.

2. Wskazuje się, na rysunku planu, informacje, w tym elementy informacyjne wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) granica obszaru rewitalizacji;
 - 2) strefa ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy (konturu) lasu.
3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 3. 1. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, 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 terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 13) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 15) maksymalną intensywność zabudowy.

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

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

§ 4. 1. Ileż 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) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, przed którą nie mogą być wysunięte budynki, chyba że, ustalenia szczegółowe dla terenów stanowią inaczej; przy czym nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:
 - a) realizacji elementów termomodernizacji,
 - b) wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 1,5 m, takich części budynków, jak: wykusze, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszenia dachu, schody zewnętrzne, rampy,
 - c) miejsc do parkowania i dojazdów;
- 4) układzie odwadniającym - należy przez to rozumieć układ obejmujący ciek naturalny lub sztuczny, kanały, rowy, drenaże, studnie i doły chłonne, zbiorniki retencyjne, ogrody deszczowe oraz szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej;
- 5) sięgaczu – należy przez to rozumieć wysuniętą część działki, przez którą odbywa się dostęp do drogi publicznej, przy czym sięgacz nie jest frontem działki;
- 6) strefa zieleni - należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej, o minimalnej szerokości 6 m, tworzący barierę wizualną z możliwością przerwania w miejscach sytuowania elementów m.in. takich jak: dojścia, dojazdy, bramy, obiekty infrastruktury technicznej oraz elementów wodnych, w tym układ odwadniający.

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) MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 4) U – teren usług;
- 5) L – teren lasu;
- 6) KDZ – teren drogi zbiorczej;
- 7) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Ustala się, że granicami terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym jest linia rozgraniczająca terenu oznaczonego symbolem 1KDZ – droga powiatowa nr 1501.

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

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

- 1) ustala się strukturę funkcjonalno - przestrzenną obszaru planu poprzez wyznaczenie terenów o różnym przeznaczeniu, dla których określa się zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) nakazuje się stosować rozwiązania przestrzenne, architektoniczne i techniczne zapewniające dostępność terenów, budynków i urządzeń dla osób o ograniczonej mobilności.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się, że działalność usługowa nie może powodować przekraczania dopuszczalnych norm w zakresie emisji szkodliwych substancji, promieniowania elektromagnetycznego, hałasu oraz wibracji poza działkę budowlaną, na której jest prowadzona;
- 2) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w tym także w zakresie łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, dróg, infrastruktury technicznej, inwestycji z zakresu łączności publicznej oraz przeznaczeń określonych w planie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakazuje się lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska oraz składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych w ilościach większych niż określone odrębnymi przepisami dla zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia awarii przemysłowej;
- 5) nakazuje się zapewnienie standardu akustycznego, w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, przy czym dla realizacji na terenach:
 - a) wyłącznie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej należy traktować tereny lub część terenów oznaczonych symbolami: MW, MW-U, jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy traktować tereny lub część terenów oznaczonych symbolem: MN, jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, w szczególności szkół, przedszkoli, żłobków, klubów dziecięcych i ośrodków opiekuńczo wychowawczych należy traktować tereny lub część tych terenów oznaczonych symbolami: MW-U, U, jako tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - d) domów opieki społecznej należy traktować tereny lub część terenów oznaczonych symbolami: MW-U, U jako tereny domów opieki społecznej,
 - e) usług sportu, turystyki i rekreacji należy traktować tereny lub część terenów oznaczonych symbolami: MW-U, U jako tereny rekreacyjno - wypoczynkowe,
 - f) obiektów zamieszkania zbiorowego należy traktować tereny lub część terenów oznaczonych symbolami: MW-U, U jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - g) usług innych niż wymienione w lit. c – f, nie określa się kwalifikacji w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku;
- 6) ustala się, zgodnie z rysunkiem planu, strefę zieleni;
- 7) wskazuje się, że cały obszar planu znajduje się w zasięgu granic Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 2151 „Subniecka Warszawska – część centralna”, w którym obowiązują przepisy odrębne.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: ustala się ochronę i zachowanie krzyża przydrożnego na terenie oznaczonym symbolem 1MW, dla którego:

- a) dopuszcza się roboty konserwacyjne,
- b) ustala się zachowanie szaty roślinnej towarzyszącej obiektowi krzyża.

§ 9. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

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

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalną nadziemną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;

- 4) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
 - 5) maksymalną wysokość zabudowy;
 - 6) maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.
2. Zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów:
- 1) ustala się stosowanie odcieni elewacji spośród kolorów: białego, beżowego, kremowego i szarego, z uwzględnieniem pkt. 2;
 - 2) dopuszcza się stosowanie odcieni elewacji spoza wyznaczonych kolorów wyłącznie na fragmentach ścian budynku, takich jak pasy cokołowe, gzymsy oraz inne ozdobne elementy i detale architektoniczne, nieprzekraczających 10% powierzchni danej elewacji, a także na ścianach z zastosowaniem technologii solarnych;
 - 3) zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin typu siding, płytek glazury, blachy falistej;
 - 4) dopuszcza się przeszklenia elewacji budynku;
 - 5) dopuszcza się stosowanie technologii solarnych na elewacji budynku;
 - 6) ustala się stosowanie kolorystyki pokrycia dachów spośród kolorów: grafitowego, czarnego, szarego, brązowego i czerwonego, z uwzględnieniem pkt 7;
 - 7) dopuszcza się stosowanie na dachach technologii solarnych;
 - 8) nakazuje się ujednolicenie kolorystyki pokrycia dachów innych niż płaskie, dla budynków zlokalizowanych na jednej działce budowlanej;
 - 9) ustalenia pkt 1 oraz pkt 6 nie dotyczą materiałów elewacyjnych oraz pokrycie dachów w kolorach dla nich naturalnych, w szczególności aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, drewna, betonu, ceramiki, kamienia.
3. Zasady lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości:
- 1) ustala się lokalizowanie nowych budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
 - 2) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy, wyłącznie dla budynków gospodarczych i garaży.
4. Zasady parkowania i sposób realizacji miejsc do parkowania:
- 1) ustala się miejsca do parkowania na działkach budowlanych, na których realizowana jest inwestycja;
 - 2) ustala się następujące wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania, z zastrzeżeniem pkt 3:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:
 - 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) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny,
 - c) dla obiektów biurowo - administracyjnych: 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - d) dla usług handlu: 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal handlowy,
 - e) dla usług gastronomii, usług hotelarskich: 3 miejsca do parkowania na 10 miejsc konsumpcji lub noclegowych,
 - f) dla pozostałych usług: 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych,
 - g) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb,
 - h) dla terenów oznaczonych symbolem L nie zachodzi potrzeba określenia liczby miejsc do parkowania;

- 3) ustala się realizację miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie dla usług: nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde 10 rozpoczętych miejsc parkingowych.

5. Dopuszcza się lokalizację obiektów zbiorowej ochrony zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony ludności i obrony cywilnej.

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

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się parametry działek, uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, z zastrzeżeniem pkt 3:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem MN:
 - minimalna powierzchnia działki: 1500 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki: 20 m,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolem MW:
 - minimalna powierzchnia działki: 1500 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki: 20 m,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolem MW-U:
 - minimalna powierzchnia działki 1500 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki: 20 m,
 - d) dla terenów oznaczonych symbolem U:
 - minimalna powierzchnia działki 1500 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki: 20 m;
- 3) nie ustala się minimalnej powierzchni dla działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, pod drogi, dojazdy i infrastrukturę techniczną oraz dla terenów oznaczonych symbolami: L, KDZ, KR;
- 4) ustala się kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 60° do 120°, z wyjątkiem tworzenia trójkątów widoczności i placów do zawracania dla których dopuszcza się kąt w przedziale od 45° do 135°.

§ 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, na rysunku planu, strefę ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy (konturu) lasu, w której obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa budowlanego;
- 2) wskazuje się, na rysunku planu, obszar zadrzewień, zakrzewień: grunt Lz, Lzr wg ewidencji gruntów, na którym mogą występować niekorzystne warunki dla budownictwa;
- 3) wskazuje się, na rysunku planu, granice obszaru rewitalizacji, w której obowiązują przepisy odrębne;
- 4) ustala się zasady zagospodarowania i użytkowania obiektów w granicy pasa technologicznego kablowej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV o szerokości 4 m (po 2 m w każdą stronę od osi kabla linii elektroenergetycznej):
 - a) zakazuje się sadzenia drzew w pasie technologicznym (strefie potencjalnego oddziaływania promieniowania elektromagnetycznego) po 2 m w każdą stronę licząc od osi kabla linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV,
 - b) ustala się, że realizacja obiektów budowlanych, wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 5) wskazuje się, iż zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń na terenie całej gminy Grodzisk Mazowiecki ustala obowiązująca Uchwała Krajobrazowa.

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

- 1) ustala się zaopatrzenie terenów, w infrastrukturę techniczną w ramach istniejących i rozbudowanych zbiorowych systemów uzbrojenia w:
 - a) sieć wodociągową,
 - b) sieć kanalizacyjną,
 - c) sieć gazową,
 - d) sieć ciepłowniczą,
 - e) sieć elektroenergetyczną,
 - f) sieć telekomunikacyjną;
- 2) ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym;
- 3) w stosunku do urządzeń infrastruktury technicznej:
 - a) ustala się lokalizowanie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej w dojazdach,
 - c) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej, w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą tereny,
 - d) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w liniach rozgraniczających tereny nie wymienione w lit. a, zgodnie z przepisami odrębnymi, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej, z zastrzeżeniem lit. f,
 - e) ustala się maksymalną wysokość obiektów infrastruktury technicznej – 20 m, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej,
 - f) zakazuje się lokalizacji infrastruktury technicznej na terenach lasów oznaczonych symbolem: L.

2. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:

- 1) zaopatrzenie w wodę:
 - a) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) nakazuje się uwzględnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzanie ścieków:
 - a) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy nie mniejszej niż 63 mm,
 - b) dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) ustala się odprowadzanie ścieków przemysłowych do kanalizacji, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszcza się odprowadzenie ścieków przemysłowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) dopuszcza się sytuowanie lokalnych urządzeń zbiornikowo – tłocznych (pompowni),
 - f) zakazuje się odprowadzania ścieków do ziemi i wód, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:

- a) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z dróg, dojazdów i sięgaczy do sieci kanalizacji deszczowej, rowów lub zbiorników, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej na własny teren lub do układu odwadniającego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszcza się możliwości odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenu działki budowlanej do sieci kanalizacji deszczowej, w sytuacji braku możliwości odprowadzania na własny teren nieutwardzony, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) nakazuje się podczyszczenie wód opadowych i roztopowych, z powierzchni utwardzonych komunikacji, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenu działki budowlanej do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) zakazuje się w granicach działki budowlanej zmiany naturalnego spływu wód opadowych i roztopowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z urządzeń kogeneracyjnych oraz obiektów wykorzystujących odnawialne źródła energii o nieprzekraczalnej mocy zgodnej z przepisami odrębnymi,
 - c) nakazuje się stosowanie kablowych linii podziemnych przy budowie nowych i rozbudowie istniejących sieci elektroenergetycznych;
- 5) zaopatrzenie w gaz:
- a) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego ciśnienia przewodami o średnicy nie mniejszej niż 32 mm,
 - b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników gazowych dla celów bytowych i gospodarczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenie w ciepło:
- a) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem wysokosprawnych źródeł ciepła ograniczających emisję zanieczyszczeń do środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się wytwarzanie ciepła z urządzeń kogeneracyjnych oraz obiektów wykorzystujących odnawialne źródła energii o nieprzekraczalnej mocy zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie telekomunikacyjne: ustala się obsługę z sieci telekomunikacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie gospodarki odpadami: ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi oraz gminnymi przepisami porządkowymi.

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

- 1) ustala się powiązanie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogę publiczną oznaczoną symbolem 1KDZ, stanowiącą fragment drogi powiatowej nr 1501;
- 2) dopuszcza się dostęp do działek budowlanych poprzez dojazdy, przy czym:
 - a) ustala się szerokość dojazdu nie mniejszą niż 8 m,
 - b) ustala się obowiązek zakończenia dojazdu obsługującego więcej niż 4 działki budowlane, placem do zawracania o średnicy nie mniejszej niż 12,5 m;
- 3) dopuszcza się realizację sięgaczy o szerokości nie mniejszej niż 5 m i maksymalnej długości nie większej niż 60 m;
- 4) ustala się zapewnienie dojazdu pożarowego do budynków i obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu, do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu.

§ 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 związanej z uchwaleniem planu miejscowego dla poszczególnych terenów objętych planem miejscowym:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN, MW, MW-U, U – 10%;
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: KDZ, KR, L – 0,01%.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren infrastruktury technicznej,
 - b) teren zieleni naturalnej,
 - c) teren zieleni urządzonej,
 - d) teren garażu,
 - e) teren parkingu;
- 3) przeznaczenie wykluczone:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej,
 - b) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 6;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 7;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zgodnie z § 9, przy czym:
 - a) ustala się, zgodnie z rysunkiem planu, nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - b) ustala się na jednej działce budowlanej realizację nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,
 - c) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży jako wolnostojące, dobudowane i wbudowane,
 - d) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
 - e) ustala się wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5,
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5,
 - minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01,
 - maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,9,
 - maksymalną intensywność zabudowy: 1,2,
 - maksymalną wysokość zabudowy: 12 m dla budynków mieszkalnych, 6 m dla budynków gospodarczych i garaży, dla obiektów infrastruktury technicznej zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 3 lit. e,
 - f) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500 m²,
 - g) ustala się zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów zgodnie z § 9 ust. 2,

- h) ustala się zasady dotyczące lokalizacji oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości zgodnie z § 9 ust. 3,
- i) ustala się zasady parkowania i sposób realizacji miejsc do parkowania zgodnie z § 9 ust. 4;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: zgodnie z § 10;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: zgodnie z § 11;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: zgodnie z § 12 ust. 2;
- 10) obsługę komunikacyjną: zgodnie z § 13, przy czym:
 - a) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przylegających dróg,
 - b) dopuszcza się dostęp do nieruchomości poprzez dojazdy lub sięgacze zgodnie z § 13 pkt 2, 3;
- 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.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MW ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren infrastruktury technicznej,
 - b) teren zieleni naturalnej,
 - c) teren zieleni urządzonej,
 - d) teren parkingu,
 - e) teren garażu;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 6;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 7;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: dla krzyża przydrożnego, zgodnie z § 8;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zgodnie z § 9, przy czym:
 - a) ustala się, zgodnie z rysunkiem planu, nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - b) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojące, dobudowane i wbudowane,
 - c) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
 - d) ustala się wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,4,
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,6,
 - minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01,
 - maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,9,
 - maksymalną intensywność zabudowy: 1,2,
 - maksymalną wysokość zabudowy: 12 m dla budynków mieszkalnych i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, 6 m dla budynków gospodarczych i garaży, dla obiektów infrastruktury technicznej zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 3 lit. e,

- e) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500 m²,
 - f) ustala się zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów zgodnie z § 9 ust. 2,
 - g) ustala się zasady dotyczące lokalizacji oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, zgodnie z § 9 ust. 3,
 - h) ustala się zasady parkowania i sposób realizacji miejsc do parkowania, zgodnie z § 9 ust. 4;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: zgodnie z § 10;
 - 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: zgodnie z § 11, przy czym teren w granicy obszaru rewitalizacji, zgodnie z § 11 pkt 3;
 - 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: zgodnie z § 12 ust. 2;
 - 10) obsługę komunikacyjną: zgodnie z § 13, przy czym:
 - a) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z przylegających dróg,
 - b) dopuszcza się dostęp do nieruchomości poprzez dojazdy lub sięgacze, zgodnie z § 13 pkt 2, 3;
 - 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.

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

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren infrastruktury technicznej,
 - b) teren zieleni naturalnej,
 - c) teren zieleni urządzonej,
 - d) teren parkingu,
 - e) teren garażu;
- 3) przeznaczenie wykluczone:
 - a) teren usług handlu hurtowego,
 - b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 6;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 7, przy czym na terenie 1MW-U, ustala się strefę zieleni, zgodnie z § 7 pkt 6;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zgodnie z § 9, przy czym:
 - a) ustala się, zgodnie z rysunkiem planu, nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - b) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży jako dobudowane i wbudowane,
 - c) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
 - d) ustala się wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,25,
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,6,

- minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01,
 - maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,9,
 - maksymalną intensywność zabudowy: 1,2,
 - maksymalną wysokość zabudowy: 12 m dla budynków mieszkalnych i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, 12 m dla budynków usługowych i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, 6 m dla budynków gospodarczych i garaży, dla obiektów infrastruktury technicznej zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 3 lit. e,
- e) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500 m²,
- f) ustala się zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów, zgodnie z § 9 ust. 2,
- g) ustala się zasady dotyczące lokalizacji oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, zgodnie z § 9 ust. 3,
- h) ustala się zasady parkowania i sposób realizacji miejsc do parkowania, zgodnie z § 9 ust. 4;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: zgodnie z § 10;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: zgodnie z § 11, przy czym:
- a) teren 1MW-U w strefie ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy (konturu) lasu, zgodnie z § 11 pkt 1,
 - b) teren 1MW-U w części w obszarze zadrzewień, zakrzewień: grunt Lz, Lzr wg ewidencji gruntów, na którym mogą występować niekorzystne warunki dla budownictwa, zgodnie z § 11 pkt 2;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: zgodnie z § 12 ust. 2;
- 10) obsługę komunikacyjną: zgodnie z § 13, przy czym:
- a) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przylegających dróg,
 - b) dopuszcza się dostęp do nieruchomości poprzez dojazdy lub sięgacze, zgodnie z § 13 pkt 2, 3;
- 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.
- § 19.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1U, 2U ustala się:
- 1) przeznaczenie: teren usług;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren infrastruktury technicznej,
 - b) teren zieleni naturalnej,
 - c) teren zieleni urządzonej,
 - d) teren wód powierzchniowych śródlądowych,
 - e) teren parkingu,
 - f) teren garażu;
 - 3) przeznaczenie wykluczone:
 - a) teren usług handlu hurtowego,
 - b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego;

- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 6;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 7;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zgodnie z § 9, przy czym:
 - a) ustala się, zgodnie z rysunkiem planu, nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - b) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży jako wolnostojące, dobudowane i wbudowane,
 - c) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
 - d) ustala się wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3,
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,6,
 - minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01,
 - maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 1,0,
 - maksymalną intensywność zabudowy: 1,2,
 - maksymalną wysokość zabudowy: 12 m dla budynków usługowych, 6 m dla budynków gospodarczych i garaży, dla obiektów infrastruktury technicznej zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 3 lit. e,
 - e) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500 m²,
 - f) ustala się zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów, zgodnie z § 9 ust. 2,
 - g) ustala się zasady dotyczące lokalizacji oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, zgodnie z § 9 ust. 3,
 - h) ustala się zasady parkowania i sposób realizacji miejsc do parkowania, zgodnie z § 9 ust. 4;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: zgodnie z § 10;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: zgodnie z § 11, przy czym:
 - a) teren 2U w strefie ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy (konturu) lasu, zgodnie z § 11 pkt 1,
 - b) tereny: 1U i 2U w całości lub części w granicy obszaru rewitalizacji, zgodnie z § 11 pkt 3;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: zgodnie z § 12 ust. 2;
- 10) obsługę komunikacyjną: zgodnie z § 13, przy czym:
 - a) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przylegających dróg,
 - b) dopuszcza się dostęp do nieruchomości poprzez dojazdy lub sięgacze, zgodnie z § 13 pkt 2, 3;
- 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.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1L, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren lasu;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 6;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 7;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów: zgodnie z § 9, przy czym:

- a) ustala się zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym zgodnie z planem urządzenia lasu,
- b) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,95,
- c) ustala się zasady parkowania i sposób realizacji miejsc do parkowania, zgodnie z § 9 ust. 4;
- 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 części w granicy obszaru rewitalizacji, zgodnie z § 11 pkt 3;
- 6) obsługę komunikacyjną: zgodnie z § 13, przy czym: ustala się obsługę komunikacyjną terenu z przyległych dróg;
- 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z § 14;
- 8) stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: zgodnie z § 15.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1KDZ ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi zbiorczej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren zieleni naturalnej,
 - b) teren zieleni urządzonej,
 - c) teren infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 6;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 7;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zgodnie z § 9, przy czym:
 - a) ustala się wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,01,
 - ustala się maksymalną wysokość zabudowy 10 m, przy czym dla infrastruktury technicznej zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 3 lit. e,
 - b) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 1KDZ: zmienna 14 m – 22 m w obszarze planu;
- 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 w strefie ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy (konturu) lasu, zgodnie z § 11 pkt 1,
 - b) teren w części w granicy obszaru rewitalizacji, zgodnie z § 11 pkt 3,
 - c) teren w granicy pasa technologicznego kablowej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, zgodnie z § 11 pkt 4;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 12 ust. 1;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 13;
- 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.

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

- 1) przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren zieleni naturalnej,
 - b) teren zieleni urządzonej,
 - c) teren infrastruktury technicznej,
 - d) teren parkingu;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 6;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 7;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zgodnie z § 9, przy czym:
 - a) ustala się wskaźniki zabudowy i zagospodarowania:
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,01,
 - ustala się maksymalną wysokość zabudowy 10 m, przy czym dla infrastruktury technicznej zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 3 lit. e,
 - b) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - 1KR: 12 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
 - 2KR: 15 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
 - 3KR: 3,5 m w obszarze planu,
 - 4KR: 8 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania;
- 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 1KR w strefie ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy (konturu) lasu, zgodnie z 11 pkt 1;
 - b) teren 4KR w części w granicy obszaru rewitalizacji, zgodnie z § 11 pkt 3;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 12 ust. 1;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 13;
- 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.

Rozdział 3.

Przepisy przejściowe i końcowe

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

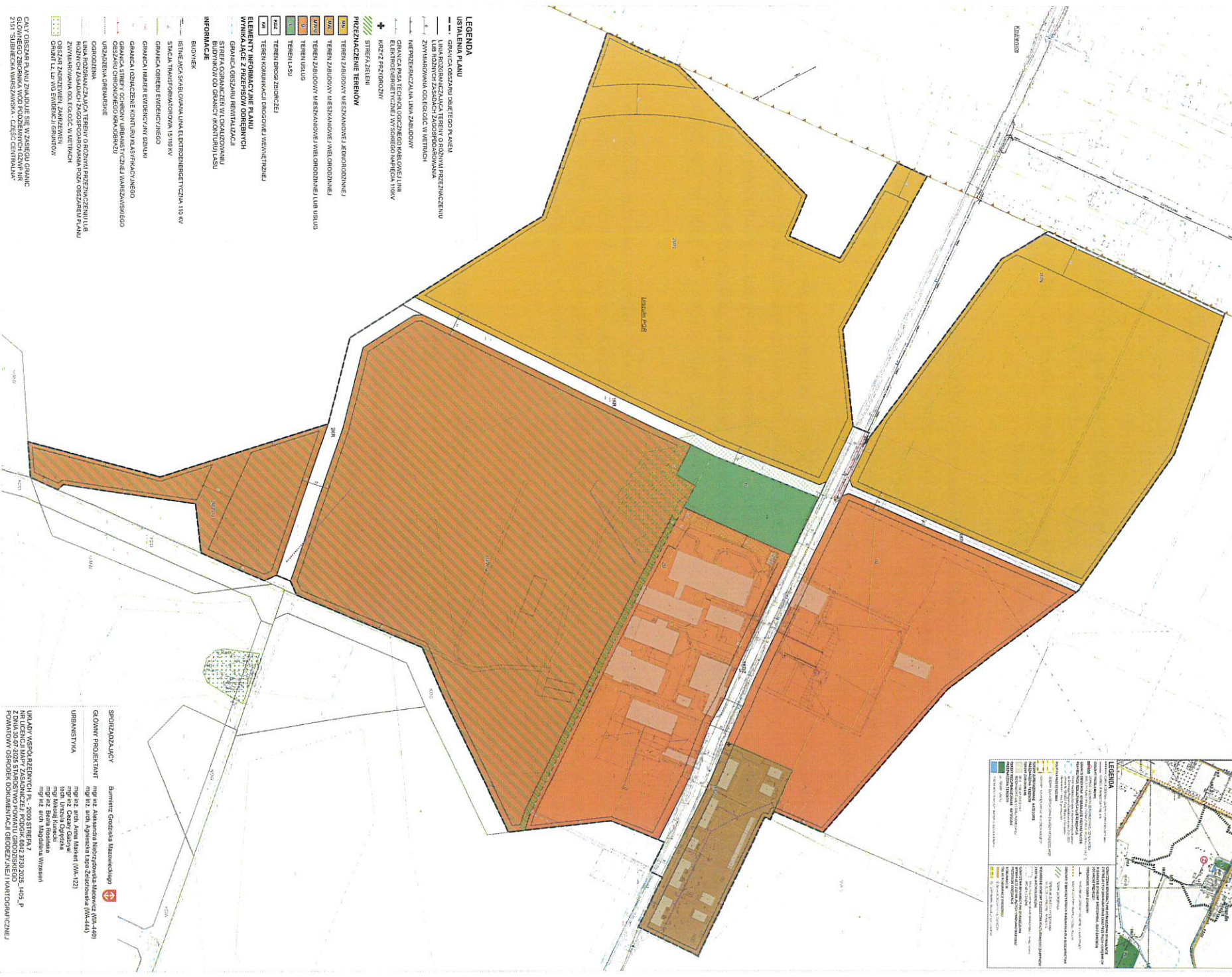
§ 24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej

Joanna Wróblewska



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



CRIMINALI OBIETTIVI DI AGENE

-  LUB RÓŻNICĄ ZYSKÓW ZAGOSPODAROWANIA ŻYWIADLOWA ODEJŚC W METRYCH
-  NIE PRZEPRAĆCAŁA LINIA ZABUDOWY
-  GRANICA PASA TECHNOLOGICZNEGO KAWOUEJ LUNII ELEKTROENERGETYCZNEJ WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110KV
-  KRZYŻE PRZETWORNIKI

TRÉBA ZABÝVAT SE NEJEDNODUŠNĚ

- | | |
|----|---|
| 10 | TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ, WIELKODZIENNEJ |
| 11 | TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ, WIELKODZIENNEJ LUB ULAG |
| 12 | TEREN URSŁUG |
| 13 | TEREN LASU |
| 14 | TEREN DROGI ZABUDOWEJ |

WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNIŁYCH

- GRANICA OBSZARU REWITALIZACJI
STREFA OGRANICZEŃ W LOKALIZOWANIU
BUDYNKÓW OD GRANICY (KONTURU) LASU
INFORMACJE

BILDYNEK

- ISTNIEJĄCA SKŁADOWA LINA ELEKTROENERGETYCZNA 110 KV
STACJA TRANSFORMATOROWA 15/110 KV
GRANICA OBIĘTU EWOJOWICZANIEGO
GRANICA I NADZORU EWOJOWICZANIEGO
GRANICA I OZACZENIE KONTROLI KLASYFIKACYJNEGO
GRANICA STERUJĄCY URZĄDZĄT CIEPŁY WATERSKIEGO
OSZCZĘP CHOROŃCIEGO KRAJOWOZ
URZĄDZENIA ODRĘBNE

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

GRANDY PROJEKTANT models: Alexandra Nikolaeva - 88..... 440

- URBANISTYKA
mgr inż. arch. Anna Mańkert (WA-122)
mgr inż. Cezary Gabroń

mgr inż. arch. Magdalena Wyżewich

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Urszulin PGR przy ulicy Jabłoniowej w gminie Grodzisk Mazowiecki

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Urszulin PGR przy ulicy Jabłoniowej w gminie Grodzisk Mazowiecki, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej sporządzono po analizie przepisów obowiązujących w zakresie budżetu gmin i finansów publicznych, jak i wykonanych na potrzeby planu miejscowego materiałów planistycznych.

Na podstawie art. 20 ust. 1 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) 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 wsi Urszulin PGR przy ulicy Jabłoniowej w gminie Grodzisk Mazowiecki.

Uchwalenie planu będzie miało długoterminowo pozytywny wpływ na stan finansów publicznych. W związku z przyrostem zabudowy na obszarze planu, wzrosną dochody z podatku od nieruchomości. Istnieje również możliwość uzyskania dodatkowego przychodu z opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 1.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662) stanowią zadania własne gminy. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Urszulin PGR przy ulicy Jabłoniowej w gminie Grodzisk Mazowiecki obejmują:

- 1) inwestycje realizowane samodzielnie w lub poza liniami rozgraniczającymi (granicami pasa drogowego) drogi publicznej, w tym prowadzenie robót budowlanych obejmujących infrastrukturę techniczną,
- 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.

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 (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 647 z późn. zm.), o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu;
 - 3) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w przepisach ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 43 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 (t.j. 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 757 z późn. zm.) 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. (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 43 z późn. zm.).

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

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Urszulin PGR przy ulicy Jabłoniowej w gminie Grodzisk Mazowiecki.

Rada Miejska w Grodzisku Mazowieckim dnia 28 lutego 2024 r. podjęła Uchwałę Nr 1131/2024 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Urszulin PGR przy ulicy Jabłoniowej w gminie Grodzisk Mazowiecki, zwanego dalej „planem”, do której przeprowadzono analizy zasadności i zbadania stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodzisk Mazowiecki.

Planem objęto część obszaru we wsi Urszulin PGR, o powierzchni ok. 44 ha, położonego we wschodniej części gminy Grodzisk Mazowiecki po obu stronach ul. Jabłoniowej - drogi powiatowej nr 1501, wzdłuż tej ulicy występuje zabudowa mieszkaniowa i usługowa. Obszar ten nie jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Celem sporządzanego planu było określenie zasad kształtowania ładu przestrzennego, określenie współczynników zabudowy i zasad zagospodarowania terenów, ustalenie przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową i usługi oraz zieleni, ustalenie linii zabudowy w dostosowaniu do obowiązujących wymogów prawnych oraz perspektywicznego zainwestowania.

Projekt planu został sporządzony z uwzględnieniem standardów wprowadzonych Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021r. poz. 2404).

Stopień zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium:

„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodzisk Mazowiecki” przyjęte Uchwałą Nr 588/2010 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 3 marca 2010 r., zmienioną: Uchwałą Nr 337/2012 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 22 maja 2012 r., Uchwałą Nr 738/2018 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 30 maja 2018 r., Uchwałą Nr 185/2019 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 30 września 2019 r., Uchwałą Nr 768/2022 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 29 czerwca 2022 r. oraz Uchwałą Nr 978/2023 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 28 czerwca 2023 r. na terenach we wsi Urszulin przyjmuje:

Generalna koncepcja przekształceń i rozwoju struktury przestrzennej miasta i gminy zakłada:

/../

rozwój terenów zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo - usługowej lub usług jako zorganizowanych inwestycji z wyprzedzającym lub jednoczesnym uzbrojeniem terenów w infrastrukturę techniczną na terenach wsi Urszulin w południowo-wschodniej części gminy.

Wyodrębniono kategorie terenów, wyróżniających się funkcją w strukturze przestrzennej gminy, czyli:

MU.2 – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej podmiejskiej,

Ls – teren lasu,

Tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

Obszar Urszulina zaliczony został do zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

Obszar oznaczony cyfrą 2:

Założenia i kierunki zmian:

Tereny w południowej części gminy w obrębie Urszulin - to tereny rozwoju stanowiące obszary przekształceń funkcjonalno – przestrzennych. Studium przewiduje dwa scenariusze rozwoju tych terenów:

Scenariusz I. - ukierunkowany na ukształtowanie spójnego założenia urbanistyczno - architektonicznego zakładu:

Działania priorytetowe:

- jednocześnie lub wyprzedzające uzbrojenie terenów w infrastrukturę techniczną;
- etapowe inwestowanie na wolnych do tej pory od zabudowy terenach wskazanych w studium;
- kształtowanie zabudowy mieszkaniowej oraz zespołów zabudowy mieszkaniowo - usługowej i niezbędnych inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej, usług o charakterze lokalnym.

Priorytet dla lokalizowania:

- zabudowy mieszkaniowej i usługowo - mieszkaniowej w formie zorganizowanej działalności inwestycyjnej;
- innych funkcji nie kolidujących z podstawową funkcją terenu.

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

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

Scenariusz II. - ukierunkowany na ukształtowanie zespołu zorganizowanej inwestycji usług rekreacji zakładu

Działania priorytetowe:

- jednocześnie lub wyprzedzające uzbrojenie terenów w infrastrukturę techniczną;
- kształtowanie obszarów rekreacji i wypoczynku;
- kreowanie zespołów zabudowy tworzących spójne założenie urbanistyczne.

Priorytet dla lokalizowania:

- zabudowy usług rekreacji, sportu i wypoczynku w formie zorganizowanej działalności inwestycyjnej;
- zabudowy usług towarzyszących i uzupełniających funkcje rekreacji i wypoczynku;
- obiektów i urządzeń sportu i rekreacji;
- innych funkcji nie kolidujących z podstawową funkcją terenu.

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

- wysokość zabudowy, minimalna powierzchnia biologicznie czynna zgodnie z ustaleniami kategorii terenu oznaczonej odpowiednim symbolem;
- wysokość obiektów i budowli niezbędnych do realizacji funkcji usług oraz dominant architektonicznych i wysokościowych ustalana będzie indywidualnie w mpzp, ograniczenie wysokości nie dotyczy obiektów i budowli.

Dla obszarów MU.2 Studium ustala:

Priorytet dla lokalizowania:

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

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

w obszarach lokalizacji usług komercyjnych, biurowych oraz obszarach zorganizowanej działalności inwestycyjnej:

- maksymalna wysokość zabudowy: mieszkaniowej jednorodzinnej - 12m, wielorodzinnej - 16m, usługowej - 20m;
- wysokość dominant architektonicznych i wysokościowych do ustalenia w mpzp;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: z zabudową mieszkaniową jednorodziną – 30%, wielorodziną 25% oraz usługową 10%;
- wskaźnik intensywności zabudowy w zakresie: 0,01 - 2,8;
- minimalna powierzchnia działki budowlanej: z zabudową mieszkaniową jednorodziną: szeregową 250m², bliźniaczą 500m², wolno stojącą 600m²; z zabudową wielorodziną 500m², z zabudową usługową 1000m² (z dopuszczeniem 200m² w usługach w galerii);
- tereny usługowo - mieszkaniowe jak dla terenów usługowych;
- tereny mieszkaniowo - usługowe jak dla odpowiednich terenów mieszkaniowych.

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

tereny lasów (Ls),

tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

Wytyczne dotyczące kierunków zagospodarowania i użytkowania:

- zakaz zabudowy za wyjątkiem dopuszczenia:
 - na terenach dolin wód powierzchniowych, cieków i zbiorników wodnych: wznoszenia obiektów służących gospodarce wodnej;
 - na terenach lasów: lokalizacji obiektów służących produkcji leśnej zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gruntów leśnych;
 - realizacji inwestycji celu publicznego z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej w tym łączności publicznej;
 - zagospodarowanie lasów zgodnie z planami urządzenia lub planami ochrony.

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.

Zapisy planu

Przedłożony projekt planu wraz z prognoza oddziaływani na środowiska przeznacza tereny w planie na:

- MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- U – teren usług;
- L – teren lasu;

- KDZ – teren drogi zbiorczej;
- KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

Na podstawie ustaleń planu możliwa będzie realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej oraz usługowej. Proces przekształcania terenów otwartych w zabudowane będzie zmierzał do zaniku obecnego krajobrazu otwartego na tereny etapowo, sukcesywnie zagospodarowane, zainwestowane zabudową mieszkaniową jednorodziną, wielorodziną i usługami.

Projekt planu przewiduje możliwość realizacji zabudowy wielorodzinnej, o niskich parametrach zabudowy. Bliskość miasta Grodziska Mazowieckiego, stosunkowo niewielka odległość od Warszawy a także sąsiedztwo Legia Training Center, generuje w tym obszarze określone potrzeby. Wprowadzenie zabudowy wielorodzinnej zwiększy atrakcyjność lokalizacji dla osób pracujących w mieście — wielorodzinne budownictwo pozwala zaspokoić popyt na mieszkania w przystępniejszych cenach niż w samym mieście. Zabudowa wielorodzinna daje możliwość większej gęstości zaludnienia przy mniejszej terenochłonności.

W planie wyznaczono strefę ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy (konturu) lasu, w której odległość lokalizowania budynków od granicy (konturu) lasu regulują przepisy odrębne z zakresu prawa budowlanego (§ 271 ust 8, 8a Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie).

Ponadto w projekcie planu zachowuje się rezerwę terenu pod ewentualną możliwość realizacji połączenia szynowego przebiegającego przez Urszulini i wskazanego w dokumentach strategicznych: Strategii CPK – wersja projektowa z konsultacji, stan na marzec 2026 r. oraz Strategii rozwoju gminy Grodzisk Mazowiecki na lata 2025 - 2034 przyjętej uchwałą Nr 275/2025 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 29 września 2025 r.

Procedura sporządzania planu miejscowego

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2026 r., poz. 538 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) stwierdza się, że przewidywane funkcje nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodzisk Mazowiecki.

Teren w większości nie jest uzbrojony w infrastrukturę techniczną. Istniejące sieci infrastruktury technicznej będą jedynie w ulicy Jabłoniowej i okalających ją terenach już zainwestowanych.

Plan jest sporządzany z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 - 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2026 r., poz. 538 z późn. zm.), w tym:

- 1) z wymaganiami ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz potrzeby zrównoważonego rozwoju – sporządzany plan miejscowy nie zaburza ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury przy zachowaniu potrzeb zrównoważonego rozwoju. Sporządzany plan miejscowy określa przeznaczenie terenu, zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, a także określa stosowne nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, jak również sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – mających wpływ na zrównoważony rozwój oraz kształtowanie ładu przestrzennego zgodne z zasadami urbanistyki i architektury;
- 2) z uwzględnieniem walorów architektonicznych i krajobrazowych – sporządzany plan miejscowy nie wpływa negatywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany. Na obszarze planu nie występują krajobrazy priorytetowe ustalane w audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego oraz planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego. Plan ustala ochronę i zachowanie krzyża przydrożnego na terenie oznaczonym symbolem 1MW;

- 3) z wymaganiami ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzany plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska. Obszar planu położony jest w gminie Grodzisk Mazowiecki. Na obszarze planu nie występują grunty rolne chronione. Istniejący grunt leśny na obszarze planu przeznaczony został pod teren lasu, w związku z czym nie jest wymagane uzyskanie zgody na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Na obszarze planu nie występują obszary chronione na podstawie ustawy o ochronie przyrody;
- 4) z wymaganiami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w granicach obszaru planu nie występują żadne obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Istniejący krzyż przydrożny został objęty ochroną w planie;
- 5) z wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych – sporządzany plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Potrzeby osób niepełnosprawnych zostały uwzględnione poprzez nakaz realizacji miejsc do parkowania dla osób posiadających kartę parkingową i określenie ich minimalnej liczby w ilości – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde 10 rozpoczętych miejsc parkingowych dla usług oraz nakaz stosowania rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenów, budynków i urządzeń dla osób o ograniczonej mobilności;
- 6) z uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni – sporządzany plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu. Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i przy określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, wyważono interes publiczny i interesy prywatne właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Realizacja ustaleń planu nie wpłynie negatywnie na tereny sąsiednie, ich mieszkańców i użytkowników. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie będzie miał znacznego wpływu na budżet gminy, gdyż ustalenia planu, nie zwiększą obszarów przeznaczonych pod tereny dróg publicznych gminnych. W nawiązaniu do powyższego, nie uwzględniono kosztów wykupu gruntów, gdyż nie zmieniają one zapotrzebowania finansowego na realizację ustaleń planu.
Obszar objęty planem znajduje się w zasięgu sieci wodociągowej i kanalizacyjnej co jest wystarczające dla potrzeb zagospodarowania terenów zgodnie z przeznaczeniem wg projektu Planu. W jego granicach brak jest terenów będących własnością gminy, niepotrzebnych do realizacji celów publicznych, a które mogłyby być zbyte na cele komercyjne. W związku z uchwaleniem planu, istotnie wzrosną wpływy do budżetu gminy z podatku od nieruchomości oraz możliwe jest uzyskanie zysku z opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego będzie miał pozytywny wpływ na budżet gminy;
- 7) z uwzględnieniem prawa własności – sporządzany plan nie narusza w sposób nieuzasadniony i nadmierny praw właścicieli gruntów – gruntów prywatnych, ani gruntów gminy;
- 8) z uwzględnieniem potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzany plan miejscowy nie narusza obronności i bezpieczeństwa państwa. W obszarze planu nie występują obiekty ważne dla bezpieczeństwa i obronności państwa zgodnie z odrębnymi

przepisami. Plan dopuszcza lokalizację obiektów zbiorowej ochrony zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony ludności i obrony cywilnej;

- 9) z uwzględnieniem potrzeb interesu publicznego – sporządzany plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego i zapewnia możliwość realizacji inwestycji celu publicznego takich jak budowa infrastruktury technicznej i dróg;
- 10) z uwzględnieniem potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – sporządzany plan miejscowy nie narusza potrzeb w tym zakresie;
- 11) z zapewnieniem udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków.

Projekt planu został wysłany do opinii i uzgodnień w czerwcu 2024 r. do wymaganych instytucji i organów i uzyskał wymagane uzgodnienia.

Pierwsze konsultacje społeczne projektu planu odbyły się w dniach od 22 sierpnia 2024 r. do 20 września 2024 r., podczas których możliwe było składanie uwag do projektu planu oraz wypełnienie geoankiety. Spotkanie otwarte do projektu planu, podczas którego możliwe było zadawanie pytań do planu odbyło się 2 września 2024 r. W wyznaczonym terminie składania uwag nie wpłynęła żadna uwaga.

Informacja o tym etapie procedury została umieszczona w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego. Zarówno wnioski, jak i uwagi mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Na czas konsultacji społecznych projekt planu był zamieszczony na stronie internetowej Gminy Grodzisk Mazowiecki, w Biuletynie Informacji Publicznej.

Ponowne (drugie) konsultacje społeczne projektu planu odbyły się w dniach od 28 kwietnia 2026 r. do 29 maja 2026 r., podczas których możliwe było składanie uwag na formularzu, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 13 listopada 2023 r. w sprawie wzoru formularza pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego (Dz. U. z 2023 r. poz. 2509), do projektu planu oraz wypełnienie geoankiety. Spotkanie otwarte wraz z prezentacją projektu miejscowego planu odbyło się dnia 13 maja 2026 r., podczas którego możliwe było zadawanie pytań do projektu planu. Informacja o tym została umieszczona w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Grodzisku Mazowieckim. Zarówno wnioski, jak i uwagi mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Na czas konsultacji społecznych projekt planu był zamieszczony na stronie internetowej Gminy Grodzisk Mazowiecki, w Biuletynie Informacji Publicznej. Z konsultacji społecznych został sporządzony raport, w którym zostało wskazane, że w ramach konsultacji społecznych nie zgłoszono żadnych uwag. Raport obejmował również protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji społecznych;

- 12) 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;

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

Do projektu planu została sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko skutków uchwalenia planu miejscowego. Prognoza została sporządzona zgodnie z wymaganiami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2026 r. poz. 670), rozporządzeń wykonawczych i pozostałych przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody i środowiska oraz została przekazana do opiniowania i uzgodnień łącznie z projektem planu miejscowego.

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

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

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

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

Pozytywna kreacja przestrzeni, poniesione nakłady inwestycyjne na budowę infrastruktury technicznej poprawią obecną estetykę przestrzeni w gminie, nakłady na modernizację układu drogowego i urządzeń infrastruktury technicznej przyczynią się do wzrostu ogólnego standardu tej części gminy i zwiększenia wartości nieruchomości. Miejscowy plan niewątpliwie uporządkuje przestrzeń poprzez ustalenie zasad ładu przestrzennego, w tym: zasad kształtowania zabudowy oraz zasad obsługi terenu w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej. W konsekwencji, przyczyni się do poprawy jakości życia mieszkańców gminy.