



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 10 listopada 2022 r.

Poz. 11588

### UCHWAŁA NR 813/2022 RADY MIEJSKIEJ W GRODZISKU MAZOWIECKIM

z dnia 28 września 2022 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Tłuste w gminie Grodzisk Mazowiecki**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 i art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz na podstawie uchwały Nr 531/2021 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 26 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Tłuste w gminie Grodzisk Mazowiecki, stwierdzając brak naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodzisk Mazowiecki” uchwalonego uchwałą Nr 588/2010 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 3 marca 2010 r. zmienionego uchwałą Nr 337/2012 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 22 maja 2012 r., uchwałą Nr 738/2018 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 30 maja 2018 r., uchwałą Nr 185/2019 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 30 września 2019 r. oraz uchwałą Nr 768/2022 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 29 czerwca 2022 r., uchwala się, co następuje:

#### **Rozdział 1. Ustalenia ogólne**

**§ 1.1.** Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Tłuste w gminie Grodzisk Mazowiecki”, zwany dalej planem, obejmujący obszar, którego granice wyznacza się na rysunku planu sporządzonym w skali 1: 1 000, a które przebiegają, po:

- 1) od północy i wschodu: od północno – zachodniego narożnika działki ew. nr 106/1 we wsi Tłuste wzdłuż wspólnej granicy wsi Tłuste i IMBER Kłudzienko do południowo – wschodniego narożnika działki ew. nr 113/5 we wsi Tłuste;
- 2) od południa: od południowo – wschodniego narożnika działki ew. nr 113/5 we wsi Tłuste w kierunku południowo - wschodnim wzdłuż jej południowej granicy, następnie południowymi granicami działek ew. nr 114/4, 115/4 i 143 do jej południowo – zachodniego narożnika;
- 3) od zachodu: od południowo - zachodniego narożnika działki ew. nr 143 i dalej w kierunku północnym wzdłuż wschodniej granicy działek ew. nr 104/2, 104/1, 103 do północno – zachodniego narożnika działki ew. nr 106/1.

2. Granice obszaru planu, o których mowa w ust. 1 pokazano na rysunku planu sporządzonym w skali 1 : 1 000.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami, są:

- 1) rysunek planu, sporządzony w skali 1 : 1 000 – stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2;

- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych - zapisane w postaci elektronicznej – stanowiące załącznik nr 4.

**§ 2.** 1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do granic obszaru objętego planem.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV do skablowania lub zmiany przebiegu;
- 6) rów do przełożenia lub skanalizowania;
- 7) kapliczka przydrożna;
- 8) strefa zieleni izolacyjnej;
- 9) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów lub tylko symbolem literowym.

3. Wskazuje się, oznaczone na rysunku planu elementy informacyjne planu ustanowione na podstawie przepisów odrębnych - tereny zdrenowane.

4. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

**§ 3.** 1. Na obszarze, o którym mowa w § 1 ust. 1, określa 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;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony krajobrazów kulturowych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 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 granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Na obszarze, o którym mowa w § 1 ust. 1, ze względu na występujące uwarunkowania plan nie określa:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

3. Ponieważ nie zostały ustanowione nie określa się krajobrazów priorytetowych.

§ 4. 1. Ilekcioć w planie jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach lub stropodach o dowolnym układzie połączeń dachowych, których kąt nachylenia nie jest większy niż 12°, przy czym dla elementów połączeń dachowych takich jak świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki;
- 2) **dojeżdżie** – należy przez to rozumieć dopuszczony planem niewyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi fragment terenu, niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek budowlanych lub obiektów;
- 3) **liniach rozgraniczających dróg** – należy przez to rozumieć granice pasów drogowych, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, tymczasowych obiektów budowlanych oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych niebędących urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej, która może być przekroczona, o ile ustalenia szczegółowe planu tak stanowią i na warunkach ustalonych w planie. Linie zabudowy nieprzekraczalne 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) obiektów do czasowego gromadzenia odpadów stałych o powierzchni nie większej niż 5 m<sup>2</sup>,
  - e) infrastruktury technicznej,
  - f) miejsc do parkowania oraz dojazdów;
- 5) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana, nieutwardzona, a także wody powierzchniowe – wyrażoną, jako procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej. W szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli nadziemnych i podziemnych;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć: rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone, jako jedyne lub przeważające na działce budowlanej, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu podstawowym lub powierzchnia tego przeznaczenia 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;
- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu dopuszczalnym nie może być większa niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej; maksymalna powierzchnia przeznaczenia dopuszczalnego może być precyzowana w ustaleniach szczegółowych;

- 8) **przeznaczeniu towarzyszącym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie wprowadzone lub istniejące jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, które nie zmienia charakteru tego przeznaczenia;
- 9) **powierzchni użytkowej liczonej dla potrzeb określenia liczby miejsc do parkowania** – należy przez to rozumieć powierzchnie pomieszczeń, na wszystkich kondygnacjach, służących do zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem całego budynku lub jego części;
- 10) **usługach** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub lokale użytkowe w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych, a w szczególności: handel detaliczny (do 2 000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży), usługi gastronomiczne, biura i pośrednictwo finansowe, usługi poczty i telekomunikacji, usługi nauki, usługi badawczo – rozwojowe, laboratoria, obiekty konferencyjne, edukacji, kancelarie, usługi hotelarskie, usługi w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych) magazyny z zakazem lokowania: składowisk opału i odpadów, złomowisk;
- 11) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność, która nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza terenem, do którego użytkownik ma tytuł prawny, a dla prowadzonej działalności nie jest wymagane sporządzenie oceny oddziaływania na środowisko, a w przypadku zlokalizowania lokalu usługowego w budynku – poza lokalem, w którym jest prowadzona;
- 12) **uciążliwościach** – należy przez to rozumieć emisje będące skutkiem działalności człowieka przekraczające standardy emisyjne, a w szczególności wprowadzane do powietrza, wody, gleby lub ziemi: substancje i energie, a zwłaszcza: ciepło, hałas, wibracje, pola elektromagnetyczne, jak również zanieczyszczenie ściekami i odpadami, przekraczające obowiązujące normy zawarte w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 13) **sięgaczu** – należy przez to rozumieć wysuniętą część działki o minimalnej szerokości 5 m i maksymalnej długości 60 m, przez którą odbywa się dostęp do drogi publicznej; przy czym szerokość sięgacza stanowi front działki budowlanej;
- 14) **strefie zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć ukształtowane zespoły roślinności, o zróżnicowanej strukturze pionowej roślinności składające się z drzew, krzewów i zieleni niskiej, tworzące barierę wizualną i akustyczną, z możliwością ich przerwania w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (w szczególności obiektów infrastruktury technicznej).

2. Inne pojęcia i definicje wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią odpowiednich przepisów odrębnych, które należy rozumieć w brzmieniu obowiązującym w dniu podjęcia niniejszej uchwały.

§ 5. 1. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług – oznaczony na rysunku symbolem **MN-U**;
- 2) teren usług – oznaczony na rysunku symbolem **U**;
- 3) teren drogi publicznej klasy głównej – oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-G**;
- 4) teren drogi publicznej klasy zbiorczej – oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-Z**;

2. Dla każdego z terenów oznaczonych symbolem cyfrowo-literowym ustala się przeznaczenie określone w ustaleniach szczegółowych.

3. Ustala się, że: symbol literowy przeznaczenia terenu rozdzielony myślnikiem oznacza równorzędność albo wymienną każdą z funkcji ustalonej w ramach przeznaczenia terenu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

4. Dopuszcza się realizację celów publicznych na pozostałych terenach, na warunkach określonych w ustaleniach planu i zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. 1. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu.

2. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać poprzez odczyt osi odpowiednich linii na rysunku planu.

3. Określa się wspólne linie rozgraniczające terenu dróg publicznych: klasy głównej 1KD-G, 2KD-G (DW579) i klasy zbiorczej KD-Z (1510W), jako granice rozmieszczenia terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

4. Ustala się uwzględnianie ustaleń ogólnych łącznie z ustaleniami szczegółowymi.

#### **§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) ustala się stosowanie wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy określonych w ustaleniach szczegółowych, w tym nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) nakazuje się stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność do budynków i terenów dla osób z niepełnosprawnościami;
- 3) określa się zasady lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości:
  - a) ustala się, z uwzględnieniem ustaleń § 4 ust. 1 pkt 4, lokalizowanie nowych budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
  - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Dopuszcza się roboty budowlane i remonty, nadbudowę, przebudowę, rozbudowę (nieobjęłą powiększenia powierzchni zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej tej części istniejącej zabudowy, która usytuowana jest w pasie terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi, a nieprzekraczalną linią zabudowy). W przypadku wymiany budynków należy uwzględniać nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - c) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy sąsiedniej działki budowlanej dla zabudowy zblizniaczonej lub w odległości 1,5 m od tej granicy, a dla pozostałych terenów dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy,
  - d) dopuszcza się, z uwzględnieniem ustaleń lit. a, wycofanie zabudowy w głąb działki i odsunięcie od nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej wzdłuż linii rozgraniczających dróg lub wzdłuż granicy rowu poza obszarem planu;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie nowej zabudowy na działkach budowlanych wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów;
- 5) dopuszcza się dla istniejącej zabudowy, której funkcja różni się od przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego ustalonego planem, wyłącznie remonty i przebudowę z zachowaniem wskaźników zagospodarowania terenu ustalonych planem;
- 6) jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, w ramach ustalonego planem przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja obiektów i urządzeń budowlanych zapewniających prawidłowe funkcjonowanie poszczególnych nieruchomości lub całości terenu, w szczególności: uzbrojenia technicznego, zbiorników bezodpływowych, zbiorników retencyjnych na wody deszczowe, studni oraz innych niezbędnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej jak również hydrantów, dojeżdż i dojazdów, ścieżek rowerowych, parkingów, miejsc do parkowania, garaży, budynków gospodarczych, miejsc i obiektów czasowego gromadzenia odpadów (śmietników) oraz zieleni towarzyszącej – z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 7) zasady kształtowania kolorystyki budynków i pokrycia dachów:
  - a) nakazuje się, na działce budowlanej, utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków, stosowanie odcieni elewacji spośród kolorów: białego, szarego, beżowego, kremowego, żółtego, brązowego oraz dachów spośród kolorów: grafitowego, brązowego, czerwonego i zielonego; dopuszcza się stosowanie odcieni elewacji spoza wyznaczonych kolorów i przedziałów wyłącznie na fragmentach ścian budynku, takich jak pasy cokołowe, gzymsy oraz inne ozdobne elementy i detale architektoniczne, nieprzekraczających 10% powierzchni danej elewacji,

- b) ustalenia lit. a nie dotyczą materiałów elewacyjnych i pokryć dachowych w kolorach dla nich naturalnych, w szczególności: aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, drewna, betonu, ceramiki, kamienia,
- c) dopuszcza się kolorystykę stanowiącą logo inwestycji lub inwestora na powierzchni nie przekraczającej 10% powierzchni elewacji,
- d) zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin typu siding, płytek glazury lub blachy falistej,
- e) dopuszcza się przeszklenia elewacji budynku,
- f) nakazuje się ujednolicenie (zharmonizowanie) kolorystyki pokryć dachów innych niż płaskie budynków:
  - zlokalizowanych na jednej nieruchomości,
  - przylegających do siebie ścianami w istniejącej zabudowie bliźniaczej lub zbliźniaczonej;

8) zasady kształtowania geometrii dachów:

- a) ustala się dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu do 45° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych, a także dachy płaskie,
- b) dopuszcza się, przy rozbudowie i nadbudowie istniejącej zabudowy, zachowanie istniejącej geometrii dachu w przypadku, gdy forma i geometria dachu istniejącej zabudowy jest inna niż ustalona planem,
- c) dopuszcza się stosowanie rozwiązań niestandardowych, jak kopuły i dachy sferyczne dla obiektów usług.

**§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, kształtowania krajobrazu oraz krajobrazów kulturowych:**

- 1) ustala się kształtowanie zabudowy z uwzględnieniem charakterystycznych cech krajobrazu rejonu opracowania, poprzez stosowanie rodzaju i skali zabudowy, ochronę podstawowych elementów rozplanowania i kompozycji przestrzennej obszaru;
- 2) ustala się, że działalność usługowa nie może powodować przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza, dopuszczalnych norm w zakresie emisji szkodliwych substancji, promieniowania elektromagnetycznego, hałasu, wibracji poza działkę budowlaną, na której jest prowadzona, a w przypadku zlokalizowania lokalu usługowego w budynku mieszkalno-usługowym lub mieszkalnym – poza lokalem, w którym jest prowadzona ta działalność;
- 3) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi, zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w tym także w zakresie łączności publicznej;
- 4) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem: terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami: KD-G i KD-Z, urządzeń wodno-kanalizacyjnych i sieci infrastruktury telekomunikacyjnej, gazowej i elektroenergetycznej, a także określonego w planie przeznaczenia podstawowego, towarzyszącego lub dopuszczalnego;
- 5) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska oraz zakaz składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych w ilościach większych niż określone odrębnymi przepisami dla zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia awarii przemysłowej;
- 6) zakazuje się odprowadzania ścieków do ziemi i wód;
- 7) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i wód drenażowych do kanalizacji sanitarnej;
- 8) ustala się zapewnienie odpowiedniego podczyszczenia wód opadowych i wód drenażowych, z powierzchni utwardzonych komunikacji, w urządzeniach osadnikowych z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego;
- 9) określa się zasięg potencjalnego oddziaływania komunikacji od dróg KD-G i KD-Z znajdujących się w obszarze planu, pomiędzy skrajną krawędzią jezdni, a ustaloną w planie linią zabudowy;

- 10) przyjmuje się odpowiednie rodzaje przeznaczenia dla poszczególnych rodzajów terenów, dla których obowiązują wartości dopuszczalne poziomów hałasu w środowisku określone w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska oraz nakazuje się:
  - a) stosowanie w budynkach przeznaczonych na pobyt ludzi rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne dla danego typu zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) w przypadku realizacji w granicach jednego terenu funkcji usługowych charakteryzujących się różnymi wymaganiami akustycznymi zapewnienie ochrony przed hałasem w ramach realizowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego,
  - c) hałas i wibracje przekraczające dopuszczalne poziomy nie mogą sięgać poza obręb działki budowlanej, na której są wytwarzane;
- 11) ustala się na każdej działce budowlanej zachowanie minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z jej przeznaczeniem w planie;
- 12) zakazuje się zmiany poziomu gruntu w stosunku do działek sąsiednich oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu wód opadowych, ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
- 13) ustala się zasadę objęcia, docelowo obszaru planu zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych wytwarzanych przez użytkowników wszystkich obiektów w obszarze planu oraz dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych do środowiska w sposób określony w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego;
- 14) nakazuje się realizację zieleni izolacyjnej, na terenie usług (1U), wzdłuż granic terenów usług przyległych do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (1MN-U), zgodnie z rysunkiem planu;
- 15) ustala się ochronę kapliczki przydrożnej, oznaczonej na rysunku planu;
- 16) nakazuje się ograniczenie wycinki istniejących drzew i krzewów do minimum niezbędnego dla realizacji przeznaczenia terenu, przy czym dopuszcza się usunięcie drzewa lub krzewu z terenu nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 17) cały obszar planu znajduje się w zasięgu granic Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 2151 „Subniecka Warszawska – część centralna”, w obszarze którego obowiązują przepisy odrębne dotyczące ich czynnej ochrony oraz zakazy właściwe dla tych obszarów.

#### **§ 9. 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 działki według ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem:
  - a) działek pod drogi i dojazdy,
  - b) działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dla których minimalną powierzchnię działki ustala się na 1 m<sup>2</sup>;
- 3) ustala się minimalną szerokość frontu działki według ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dla których minimalny front działki ustala się na 1 m;
- 4) ustala się kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego dróg w zakresie 60° - 120° z wyjątkiem tworzenia trójkątów widoczności i placów do zawracania dla których dopuszcza się kąt w przedziale od 45° do 135°.

#### **§ 10. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- 1) oznacza się na rysunku planu napowietrzną linię elektroenergetyczną 15kV oraz ustala warunki zagospodarowania i użytkowania obiektów wzdłuż linii:

- a) zakazuje się w pasie technologicznym (strefie potencjalnego oddziaływania promieniowania elektromagnetycznego po 5 m w każdą stronę licząc od osi napowietrznej linii) sytuowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz zakaz sadzenia drzew, natomiast realizacja pozostałych obiektów budowlanych, wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii, ustalonych przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszcza się wykonywanie napraw, remontów i prac konserwacyjnych oraz odbudowę, rozbudowę, przebudowę linii elektroenergetycznej 15kV,
  - c) zakazuje się w pasie technologicznym (strefie potencjalnego oddziaływania promieniowania elektromagnetycznego po 1 m na każdą stronę licząc od osi skablowanej linii) sytuowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz zakaz sadzenia drzew, natomiast realizacja pozostałych obiektów budowlanych, wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii, ustalonych w przepisach odrębnych,
  - d) ustala się skablowanie lub zmianę przebiegu ww. linii w okresie nie dłuższym niż 15 lat,
  - e) nakazuje się, w przypadku zmiany przebiegu linii 15kV, prowadzenie jej w liniach rozgraniczających dróg lub na terenach pomiędzy linią rozgraniczającą dróg, a nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 2) oznacza się tereny zdrenowane:
- a) dopuszcza się zabudowę po przebudowie lub likwidacji drenażu,
  - b) dopuszcza się przełożenie lub skanalizowanie oznaczonego na rysunku planu rowu melioracyjnego: w pasy terenu pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą tereny, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) ustala się prowadzenie prac ziemnych związanych z przekształcaniem układu hydrograficznego, w tym również przekształcanie poziomego terenu, mogących naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne, w sposób zapewniający niepogorszenie i niezakłócenie spływu wód podziemnych i powierzchniowych na działkach i terenach sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§ 11. 1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

- 1) ustala się zaopatrzenie terenu, przeznaczonego w planie na cele zabudowy, w infrastrukturę techniczną w ramach istniejących i rozbudowanych zbiorowych systemów uzbrojenia w:
- a) sieć wodociągową,
  - b) sieć kanalizacyjną,
  - c) sieć gazową,
  - d) sieć elektroenergetyczną,
  - e) zaopatrzenia w ciepło,
  - f) sieć telekomunikacyjną;
- 2) w stosunku do urządzeń infrastruktury technicznej:
- a) ustala się zachowanie z możliwością rozbudowy, modernizacji i przebudowy,
  - b) dopuszcza się likwidację z uwagi na stan techniczny lub zaniechanie eksploatacji,
  - c) ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym z zachowaniem wzajemnych odległości wynikających z przepisów odrębnych, w tym z zakresu dróg publicznych,
  - d) ustala się lokalizowanie infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonym pod drogi,
  - e) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej na terenach pomiędzy linią rozgraniczającą dróg, a nieprzekraczalną linią zabudowy w przypadku braku możliwości lokalizowania jej w liniach rozgraniczających dróg,
  - f) ustala się projektowanie infrastruktury technicznej z uwzględnieniem docelowych parametrów technicznych umożliwiających obsługę przewidywanych użytkowników,

- g) ustala się maksymalną wysokość obiektów infrastruktury technicznej – 20 m, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej.

## 2. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:

### 1) W zakresie zaopatrzenie w wodę:

- a) ustala się zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo-gospodarczych i ochrony przeciwpożarowej z istniejącej i rozbudowywanej sieci wodociągowej, zasilanej siecią wodociagową o średnicy nie mniejszej niż 110 mm lokalizowanej na terenie dróg w obszarze planu, zasilanej magistralą wodociagową zlokalizowaną w drodze DW579,
- b) zakazuje się realizacji nowych indywidualnych ujęć wody z wyjątkiem ujęć na cele przeciwpożarowe,
- c) nakazuje się projektowanie i wykonywanie sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych;

### 2) W zakresie odprowadzania ścieków bytowych:

- a) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych z obszaru planu do oczyszczalni w Chrzanowie (poza obszarem planu), przy pomocy sieci kanalizacji: rozdzielczej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm, systemem grawitacyjno – tłocznym; kanalizacji sanitarnej ciśnieniowej o średnicy nie mniejszej niż 50 mm lub kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej o średnicy nie mniejszej niż 200 mm,
- b) dopuszcza się sytuowania lokalnych urządzeń zbiornikowo-tłoczących (pompowni);

### 3) W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- a) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na teren nieutwardzony (do gruntu) w granicach działki budowlanej lub bezpośrednio do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, przy czym dopuszcza się możliwość realizacji zbiorników retencyjnych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w miejscu ich powstawania, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej,
- b) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z dróg i parkingów wewnętrznych do ziemi po ich podczyszczeniu z substancji ropopochodnych z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
- c) nakazuje się utwardzenia i skanalizowanie terenów o powierzchni powyżej 0,1 ha, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi i chemicznymi, a także stosowanie urządzeń podczyszczających wody opadowe i roztopowe zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) ustala się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych z terenów dróg, parkingów i ciągów pieszych bezpośrednio do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej przewodami o średnicy nie mniejszej niż 200 mm,
- e) dopuszcza się wykorzystanie, gromadzonych w zbiornikach retencyjnych, wód opadowych lub roztopowych do celów gospodarczych i przeciwpożarowych,
- f) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń służących odprowadzaniu lub gromadzeniu wód opadowych i roztopowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

### 4) w zakresie zasilania w energię elektryczną:

- a) ustala się zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia,
- b) dopuszcza się zasilania w energię elektryczną przy pomocy urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię wiatru, promieniowania słonecznego, aerotermalną lub geotermalną wg warunków określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska i prawa budowlanego;
- c) ustala się skablowanie, wskazanego na rysunku planu odcinka napowietrznej linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV w okresie nie dłuższym niż 15 lat;

### 5) w zakresie zasilania w gaz:

- a) ustala się zasilanie z istniejącej i rozbudowywanej sieci gazowej średniego ciśnienia, przewodami o średnicy, co najmniej 32 mm, zasilanej z gazociągu wysokiego ciśnienia Ø 400 mm ze stacji redukcyjno – pomiarowych, I<sup>o</sup> stopnia Grodzisk Mazowiecki oraz Rokitno (poza obszarem planu),

b) ustala się uwzględnianie określonych w przepisach odrębnych, warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, a w szczególności:

- lokowania zabudowy i sadzenie drzew z zachowaniem odpowiednich stref kontrolowanych,
- dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników gazowych dla celów bytowych i gospodarczych;

6) W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- a) ustala się zaopatrzenie poprzez zasilanie w szczególności: paliwem gazowym, olejem opałowym o niskiej zawartości siarki (do 0,3%), energią elektryczną, ze źródeł geotermalnych, energii słonecznej lub stałymi paliwami ekologicznymi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) dopuszcza się wytwarzanie ciepła z odnawialnych źródeł energii na warunkach określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem stosowania odnawialnych źródeł energii wykorzystujących w procesie przetwarzania energię wiatru;

7) w zakresie zaopatrzenia w łącza telekomunikacyjne:

- a) ustala się zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne z istniejącej i planowanej do rozbudowy sieci telekomunikacyjnej,
- b) dopuszcza się lokalizowane inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) w zakresie gospodarki odpadami:

- a) ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi i gminnymi przepisami porządkowymi,
- b) dopuszcza się wyłącznie wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- c) zakazuje się na całym obszarze planu lokalizacji składowisk odpadów oraz obiektów służących przetwarzaniu odpadów.

#### **§ 12. 1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

- 1) wyznacza się na rysunku planu, określone liniami rozgraniczającymi dróg, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 3, korytarze przeznaczone pod ogólnodostępną obsługującą obszar planu komunikację kołową;
- 2) ustala się podstawowy układ drogowy służący, zgodnie z przepisami odrębnymi, powiązaniom zewnętrznym i wewnętrznym obszaru objętego planem, poprzez wydzielone liniami rozgraniczającymi dróg publicznych klasy głównej KD-G i zbiorczej KD-Z;
- 3) dopuszcza się prowadzenie ruchu rowerowego zgodnie z ustaleniami szczegółowymi w drogach KD-G i KD-Z;
- 4) ustala się obsługę komunikacyjną od strony dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ustala się uwzględnienie i zaprojektowanie odpowiednich dróg pożarowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przeciwpożarowej;
- 6) dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez dojazdy o parametrach:
  - a) ustala się minimalną szerokość 8 m,
  - b) ustala się obowiązek zakończenia dojazdów do nieruchomości służących obsłudze więcej niż 4 nieruchomości, placem do zawracania o średnicy nie mniejszej niż 12,5 m,
  - c) dopuszcza się w przypadku, gdy istniejące zagospodarowanie trwale uniemożliwia wydzielenie dojazdu do nieruchomości miejscowe zawężenie dojazdu nie mniej niż do szerokości 5m,
  - d) dojazdy nie powinny być wyznaczane po obu naprzeciwległych stronach działki budowlanej.

2. Zasady parkowania i sposobu realizacji miejsc do parkowania:

- 1) ustala się miejsca do parkowania na działkach budowlanych, na których realizowana jest inwestycja, sytuowane na poziomie terenu z zachowaniem przepisów odrębnych dla lokalizacji miejsc do parkowania lub jako stanowiska w garażach nadziemnych albo naziemnych;
- 2) dopuszcza się odpowiednie zatoki postojowe w liniach rozgraniczających dróg publicznych, pod warunkiem zapewnienia miejsca dla ruchu pieszego;
- 3) ustala się następujące wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny (liczone z miejscami w garażach),
  - b) usługi handlu – 3 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal handlowy,
  - c) pozostałe usługi – 2 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal usługowy,
  - d) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb;
- 4) ustala się realizację miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie przewidzianej w przepisach odrębnych.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

**§ 13.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MN-U, 2MN-U ustala się:

**1) przeznaczenie terenu:**

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi,
- b) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzone, infrastruktura techniczna, dojazdy;

**2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** odpowiednio według § 7;

**3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, kształtowania krajobrazu i krajobrazu kulturowego:** odpowiednio według § 8, w tym kwalifikacja w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku jak dla terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej; w przypadku realizacji na działce wyłącznie funkcji usługowych nie chronionych nie zalicza się ich do terenów, dla których ustala się dopuszczalne poziomy hałasu;

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

- a) ustala się na działce budowlanej zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługi nieuciążliwe, zabudowę mieszkaniową jednorodziną bez usług lub usługi:
  - budynek mieszkalny jednorodzinny w formie budynku wolno stojącego z wbudowanym usługowym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego usługowego lokalu użytkowego, garaż i budynki gospodarcze,
  - budynek mieszkalny jednorodzinny w formie budynku wolno stojącego z wbudowanym usługowym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego usługowego lokalu użytkowego oraz z oddzielnym budynkiem usług, garaż i budynki gospodarcze,
  - budynek usługowy z wbudowanym lokalem mieszkalnym lub bez wbudowanego lokalu mieszkalnego, garaż i budynki gospodarcze,
  - budynek z usługami z uwzględnieniem ustaleń § 4 ust. 1 pkt 10 i 11, garaż i budynki gospodarcze,
- b) ustala się na jednej działce budowlanej jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący,
- c) ustala się możliwość budowy na działce budowlanej drugiego i kolejnych budynków mieszkalnych wyłącznie na zasadach określonych w planie:
  - wielkość działki budowlanej oraz lokalizacja budynków będzie umożliwiała wydzielenie działek budowlanych dla każdego z budynków o powierzchni określonej w lit. k i l,

- wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu na działkach budowlanych wydzielonych dla każdego z budynków będą spełniały wymogi lit. h,
  - d) dopuszcza się na działce budowlanej realizację usług w formie budynku wolno stojącego z wbudowanym lokalem mieszkalnym lub bez wbudowanego lokalu mieszkalnego, lub w formie wbudowanego usługowego lokalu użytkowego w tym usługi handlu do 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
  - e) dopuszcza się budynki gospodarcze i garaże jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane,
  - f) dopuszcza się kondygnacje podziemne,
  - g) ustalenia dotyczące zasad lokalizacji oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości -odpowiednio według § 7 pkt 2,
  - h) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
    - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej,
    - minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej: 0,01,
    - maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej: 1,1,
    - maksymalna wysokość zabudowy 12 m, przy czym: 12 m dla budynków mieszkalnych, 12 m dla budynków usługowych i 6,5 m dla budynków gospodarczych i garaży,
  - i) kolorystyka obiektów budowlanych i pokrycia dachów – odpowiednio według § 7 pkt 7,
  - j) geometria dachów – odpowiednio według § 7 pkt 8,
  - k) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 1500 m<sup>2</sup>,
  - l) dopuszcza się dla działek budowlanych, które w wyniku podziału dokonanego na cele publiczne (drogi publiczne, ścieżki rowerowe, chodniki, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, inne tereny publiczne, itp.) nie spełniają parametrów minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej, realizację zabudowy (budowy, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, remontów, zmiany sposobu użytkowania, itp.) z zastrzeżeniem lit h i k,
  - m) dopuszcza się realizację zabudowy na działkach budowlanych w istniejącej parcelacji, mniejszych niż określone w lit. k,
  - n) dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych mniejszych niż określone w lit. k na przyłączenie w celu ich powiększenia,
  - o) dla obiektów infrastruktury technicznej i dojazdów powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1 m<sup>2</sup>;
  - p) nakazuje się realizację miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej, na której sytuowana jest inwestycja - odpowiednio według § 12 ust. 2;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek odpowiednio według § 9, w tym:**
- a) ustala się minimalną powierzchnię działek na 1500m<sup>2</sup>,
  - b) ustala się minimalną szerokość frontu działek na 20 m,
  - c) zasady ustalone lit a, b nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej oraz dojazdy;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- a) dla terenów zdrenowanych – odpowiednio według § 10 pkt 2,
  - b) na terenie 1MN-U napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV do skablowania lub zmiany przebiegu - odpowiednio według pkt. 9 lit. c;

- 7) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:** odpowiednio według § 12, w tym:
- a) ustala się obsługę komunikacyjną terenu 1MN-U z drogi 1KD-G oraz drogi położonej poza granicami planu,
  - b) ustala się obsługę komunikacyjną terenu 2MN-U z dróg 2KD-G i KD-Z,
  - c) dopuszcza się dostęp do nieruchomości poprzez dojazdy lub sięgacze;
- 8) **obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio według z § 11;
- 9) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**
- a) dopuszcza się do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu,
  - b) zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z przeznaczeniem terenu, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy,
  - c) ustala się do czasu skablowania lub zmiany przebiegu oznaczonego na rysunku planu istniejącego odcinka napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV do skablowania lub zmiany przebiegu, uwzględnienie ograniczeń w inwestowaniu - odpowiednio według § 10 pkt 1;
- 10) **określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 10%.**
- § 14.** Dla terenów zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U i 2U**, ustala się:
- 1) **przeznaczenie terenu:**
- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa,
  - b) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzone, zbiorniki retencyjne, parkingi, dojazdy, infrastruktura techniczna,
  - c) przeznaczenie dopuszczalne: stacja paliw, magazyny;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** odpowiednio według § 7,
- 3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu i krajobrazu kulturowego:** odpowiednio według § 8, w tym, nie określa się kwalifikacji w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku;
- 4) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
- a) ustala się na działce budowlanej zabudowę usługową, magazyny, budynki gospodarcze i garaże,
  - b) dopuszcza się budynki gospodarcze i garaże jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane,
  - c) dopuszcza się kondygnacje podziemne,
  - d) ustala się zasady lokalizacji oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości - odpowiednio według § 7 pkt 2,
  - e) ustala się następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
    - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej,
    - minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej: 0,01,
    - maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej: 2,8,
    - maksymalna wysokość zabudowy: 20 m dla budynków usług, 12 m dla zachowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 6,5 m dla budynków gospodarczych i garaży, 5 m dla budynków portierni,
  - f) kolorystyka obiektów budowlanych i pokrycia dachów – odpowiednio według § 7 pkt 7,

- g) geometria dachów – odpowiednio według § 7 pkt 8,
  - h) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 1 500m<sup>2</sup>,
  - i) dla działek budowlanych, które w wyniku podziału dokonanego na cele publiczne (drogi publiczne, ścieżki rowerowe, chodniki, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, inne tereny publiczne, itp.) nie spełniają parametrów minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej, dopuszcza się realizację zabudowy (budowy, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, remontów, zmiany sposobu użytkowania, itp.) pod warunkiem uwzględnienia parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, określonych dla poszczególnych terenów wydzielonych w planie liniami rozgraniczającymi,
  - j) dopuszcza się realizację zabudowy na działkach budowlanych w istniejącej parcelacji, mniejszych niż określone w lit. i,
  - k) dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych mniejszych niż określone w lit. i na przyłączenie w celu ich powiększenia,
  - l) dla obiektów infrastruktury technicznej i dojazdów powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1 m<sup>2</sup>;
  - m) nakazuje się realizację miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej, na której sytuowana jest inwestycja - odpowiednio według § 12 ust. 2;
- 5) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:** odpowiednio według § 9, w tym:
- a) ustala się minimalną powierzchnię działek na 1 500 m<sup>2</sup>,
  - b) ustala się minimalną szerokość frontu działek na 20 m,
  - c) zasady ustalone lit a, b nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej oraz dojazdy;
- 6) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- a) dla terenów zdrenowanych – odpowiednio według § 10 pkt 2,
  - b) na terenie 1U napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV do skablowania lub zmiany przebiegu, – odpowiednio według pkt. 9 lit. c;
- 7) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** odpowiednio według § 12, w tym:
- a) ustala się obsługę komunikacyjną terenu 1U z drogi KD-Z,
  - b) ustala się obsługę komunikacyjną terenu 2U z dróg 2KD-G i KD-Z,
  - c) dopuszcza się dostęp do nieruchomości poprzez dojazdy lub sięgacze;
- 8) **obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio według § 11;
- 9) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**
- a) dopuszcza się do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu,
  - b) zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z przeznaczeniem terenu, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy,
  - c) ustala się do czasu skablowania lub zmiany przebiegu oznaczonego na rysunku planu istniejącego odcinka napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV do skablowania lub zmiany przebiegu, uwzględnienie ograniczeń w inwestowaniu - odpowiednio według § 10 pkt 1;
- 10) **określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 10%.**

§ 15. Dla terenu drogi publicznej klasy głównej oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KD-G i 2KD-G, ustala się:

**1) przeznaczenie terenu:**

- a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy głównej (fragment drogi DW579),
- b) przeznaczenie towarzyszące: obiekty i urządzenia bezpieczeństwa ruchu drogowego,
- c) przeznaczenie dopuszczalne: ścieżka pieszo – rowerowa, zieleń urządzona, rowy odwadniające, infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą;

**2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, oraz ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, kształtowania krajobrazu i krajobrazu kulturowego**

- a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - odpowiednio według § 8,
- b) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 1%,
- c) ustala się wschodnią granicę drogi 1KD-G i pas terenu o zmiennej szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 0 m do 10,7 m,
- d) ustala się wschodnią granicę drogi 2KD-G i pas terenu o zmiennej szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 2,6 m do 4 m,
- e) dopuszcza się miejsca do parkowania oraz obiekty i urządzenia służące komunikacji zbiorowej, takie jak zatoki i przystanki autobusowe,
- f) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych,
- g) ustala się maksymalną wysokość zabudowy 20 m,
- h) ustala się ochronę i zachowanie w terenie 2KD-G kapliczki przydrożnej - odpowiednio według § 8 pkt 16;

**3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- a) zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z drogą, z urządzeniami infrastruktury technicznej, z komunikacją pieszą i rowerową, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy,
- b) infrastruktura techniczna nie związana z drogą z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych,

**4) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio według § 11;**5) ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** dopuszcza się do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu,**6) określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 1%.**

**§ 16.** Dla terenu drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonego na rysunku planu symbolem **KD-Z**, ustala się:

**1) przeznaczenie terenu:**

- a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy zbiorczej (fragment drogi 1510W),
- b) przeznaczenie towarzyszące: obiekty i urządzenia bezpieczeństwa ruchu drogowego,
- c) przeznaczenie dopuszczalne: ścieżka pieszo – rowerowa, zieleń urządzona, rowy odwadniające, infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą;

**2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, oraz ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, kształtowania krajobrazu:**

- a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - odpowiednio według § 8,
- b) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 1%,
- c) ustala się północną granicę drogi KD-Z i pas terenu o zmiennej szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 3 m do 8 m,

- d) dopuszcza się miejsca do parkowania oraz obiekty i urządzenia służące komunikacji zbiorowej, takie jak zatoki i przystanki autobusowe,
  - e) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych,
  - f) ustala się maksymalną wysokość zabudowy 20 m;
- 3) **szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- a) zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z drogą, z urządzeniami infrastruktury technicznej, z komunikacją pieszą i rowerową, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy,
  - b) infrastruktura techniczna nie związana z drogą z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych,
  - c) dla terenów zdrenowanych – odpowiednio według § 10 pkt 2;
- 4) **zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio według § 11;
- 5) **ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** dopuszcza się do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 6) **określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 1%.**

#### **Rozdział 4.**

#### **Przepisy przejściowe i końcowe**

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

§ 18. 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 WSI TŁUSTE W GMINIE GRODZISK MAZOWIECKI

RYSUNEK PLANU

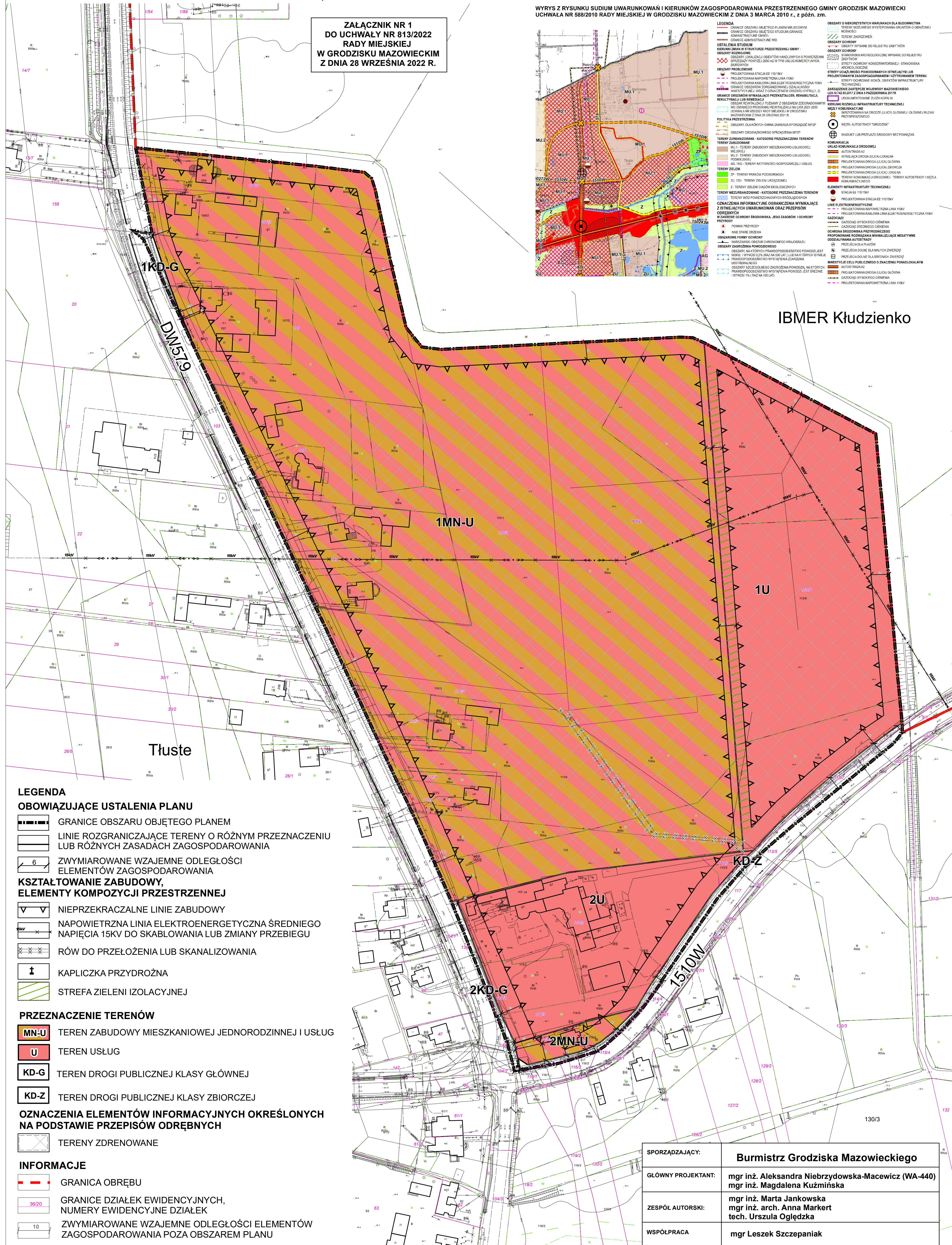
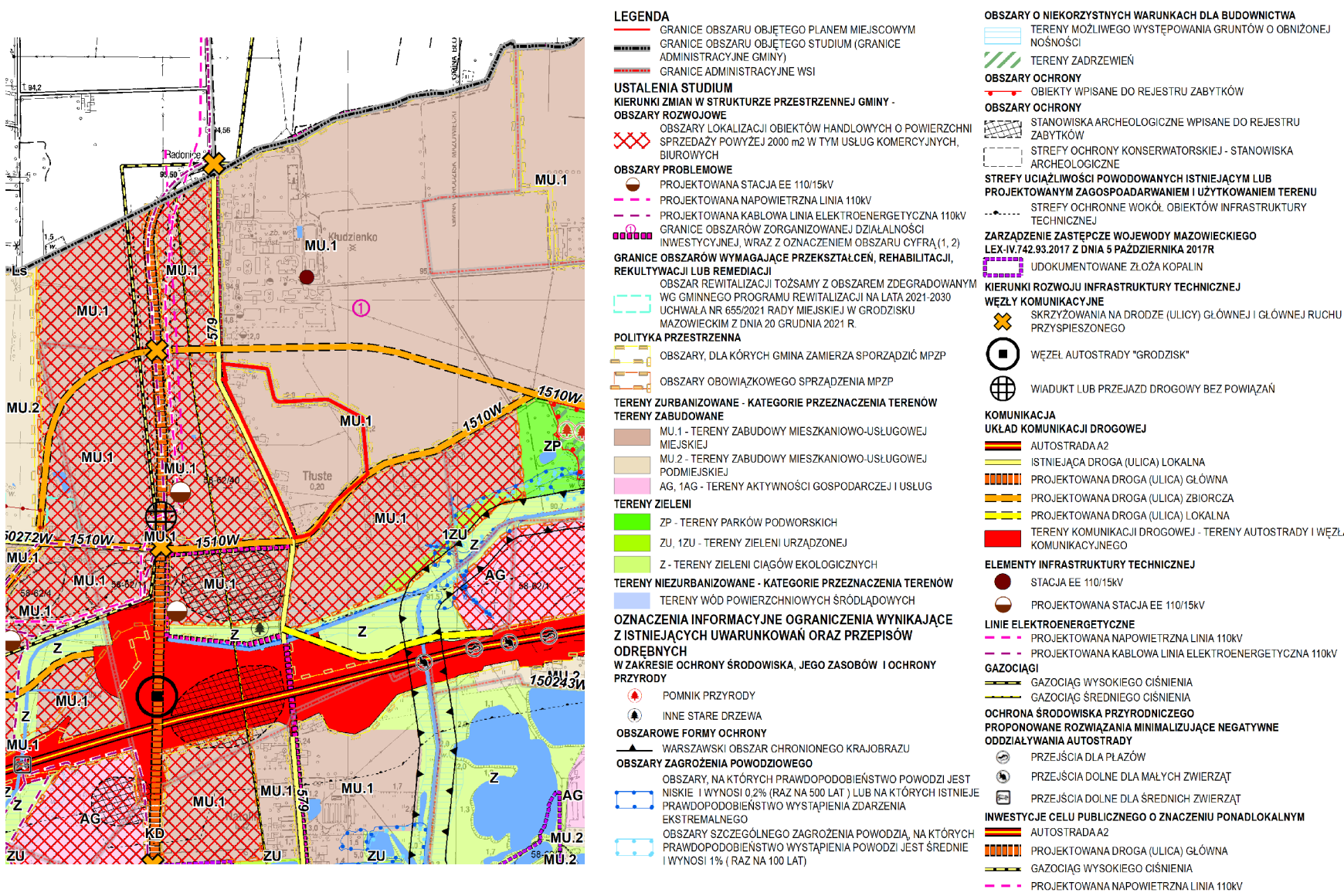
SKALA 1:1000

0 50 100 Metrów



ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR 813/2022  
RADY MIEJSKIEJ  
W GRODZISKU MAZOWIECKIM  
Z DNIA 28 WRZEŚNIA 2022 R.

WYRYS Z RYSUNKU SUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GRODZISK MAZOWIECKI  
UCHWAŁA NR 588/2010 RADY MIEJSKIEJ W GRODZISKU MAZOWIECKIM Z DNIA 3 MARCA 2010 r., z późn. zm.



## LEGENDA

### OBOWIAZUJĄCE USTALENIA PLANU

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- ZWYMIAROWANE WZAJEMNE ODLEGŁOŚCI ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA

### KSZTAŁTOWANIE ZABUDOWY, ELEMENTY KOMPOZYCJI PRZESTRZENNEJ

- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15KV DO SKABLOWANIA LUB ZMIANY PRZEBIEGU
- RÓW DO PRZEŁOŻENIA LUB SKANALIZOWANIA
- KAPLICZKA PRZYDROŻNA
- STREFA ZIELENI IZOLACYJNEJ

### PRZEZNACZENIE TERENÓW

- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUG
- TEREN USŁUG
- TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY GŁÓWNEJ
- TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY ZBIORCZEJ

### OZNACZENIA ELEMENTÓW INFORMACYJNYCH OKREŚLONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- TERENY ZDRENOWANE

### INFORMACJE

- GRANICA OBRĘBU
- GRANICE DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH, NUMERY EWIDENCYJNE DZIAŁEK
- ZWYMIAROWANE WZAJEMNE ODLEGŁOŚCI ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA POZA OBSZAREM PLANU

|                    |                                                                                      |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| SPORZĄDZAJĄCY:     | Burmistrz Grodziska Mazowieckiego                                                    |
| GŁÓWNY PROJEKTANT: | mgr inż. Aleksandra Niebrzydowska-Maciewicz (WA-440)<br>mgr inż. Magdalena Kuźmińska |
| ZESPÓŁ AUTORSKI:   | mgr inż. Marta Jankowska<br>mgr inż. arch. Anna Markert<br>tech. Urszula Ogłędzka    |
| WSPÓŁPRACA         | mgr Leszek Szczepaniak                                                               |

Załącznik Nr 2  
do Uchwały Nr 813/2022  
Rady Miejskiej  
w Grodzisku Mazowieckim  
z dnia 28 września 2022 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Tłuste w gminie Grodzisk Mazowiecki**

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t jedn. Dz. U. z 2022 r., poz. 503), Rada Miejska w Grodzisku Mazowieckim stwierdza:

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Tłuste w gminie Grodzisk Mazowiecki był wyłożony do publicznego wglądu w okresie od dnia **17 czerwca 2022 r. do dnia 8 lipca 2022 r.**

W wyznaczonym terminie zgłaszania uwag, czyli do dnia **22 lipca 2022 r.** nie wniesiono uwag.

W związku z powyższym nie zachodzi konieczność rozstrzygania o sposobie rozpatrzenia uwag.

Załącznik Nr 3  
do Uchwały Nr 813/2022  
Rady Miejskiej  
w Grodzisku Mazowieckim  
z dnia 28 września 2022 r.

Sposób realizacji inwestycji, z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zapisanych w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Tłuste w gminie Grodzisk Mazowiecki.

Na podstawie art. 20 ust. 1 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy zapisanych w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Tłuste w gminie Grodzisk Mazowiecki”.

### § 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 2022 r., poz. 559 z późn. zm.) stanowią zadania własne gminy.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Tłuste w gminie Grodzisk Mazowiecki, obejmują:

- 1) traktowane jako zadania wspólne inwestycje realizowane w lub poza liniami rozgraniczającymi (granicami pasa drogowego) dróg publicznych KD-G i KD-Z prowadzenie robót budowlanych obejmujących infrastrukturę techniczną i zieleni;
- 2) traktowane jako zadania wspólne inwestycje 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) kanalizacja sanitarna, 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.

Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi, przepisami ustaw: Prawo budowlane, o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnym, o gospodarce komunalnej i ochronie środowiska;
- 2) sposób realizacji inwestycji określony w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1973 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 2021 r., poz. 716 z późn. zm.);
- 4) 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 2021 r., poz. 305 z późn. zm.) przy czym;

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

#### § 5.

1. Zadania z zakresu 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 2020 r., poz. 2028, 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 2021 r. poz. 716 z późn. zm.).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 813/2022  
Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim  
z dnia 28 września 2022 r.  
Zalacznik4.xml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**