



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 17 maja 2024 r.

Poz. 5377

UCHWAŁA NR 1150/2024 RADY MIEJSKIEJ W GRODZISKU MAZOWIECKIM

z dnia 25 marca 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu wsi Książenice w rejonie ulicy Mazowieckiej Obszar 1 i Obszar 2 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 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688) oraz na podstawie uchwały Nr 771/2022 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 29 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu wsi Książenice w rejonie ulicy Mazowieckiej Obszar 1 i Obszar 2 w gminie Grodzisk Mazowiecki**, stwierdzając brak naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodzisk Mazowiecki” przyjętego uchwałą Nr 588/2010 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 3 marca 2010 r. zmienioną: uchwałą Nr 337/2012 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 22 maja 2012 r., uchwałą Nr 738/2018 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 30 maja 2018 r., uchwałą Nr 185/2019 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 30 września 2019 r., uchwałą Nr 768/2022 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 29 czerwca 2022 r. oraz uchwałą Nr 978/2023 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 28 czerwca 2023 r. uchwała się, co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania **przestrzennego dla części terenu wsi Książenice w rejonie ulicy Mazowieckiej Obszar 1 i Obszar 2 w gminie Grodzisk Mazowiecki**, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar, którego granice przedstawione są na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu, sporządzony w skali 1:1 000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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. 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 strefy ochrony konserwatorskiej – otoczenia zabytku;
- 6) granica pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV;
- 7) strefa zieleni izolacyjnej;
- 8) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów.

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

§ 3. 1. W planie 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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 11) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Ze względu na występujące uwarunkowania, nie określa się:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu, zasad ochrony krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych.

3. Nie określa się krajobrazów priorytetowych, ponieważ nie zostały ustanowione.

§ 4. 1. Ilekroć w planie jest mowa o:

- 1) **dojazdach** – należy przez to rozumieć istniejący lub dopuszczony planem niewyznaczony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu fragment terenu, niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek budowlanych i obiektów budowlanych;
- 2) **linii rozgraniczającej tereny** – należy przez to rozumieć: wyznaczoną na rysunku planu linię określającą granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych niebędących obiektami i sieciami infrastruktury technicznej, która może być przekroczona, o ile ustalenia szczegółowe planu tak stanowią i na warunkach ustalonych w planie; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:
 - a) realizacji elementów termomodernizacji istniejących budynków,
 - b) części podziemnych budynków,
 - c) wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 1,5 m, takich części budynków, jak: balkony, werandy, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszania dachu, schody zewnętrzne, rampy,
 - d) parterowych portierni,
 - e) infrastruktury technicznej i miejsc do parkowania,
 - f) ustalenia lit. b-e nie dotyczą nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony terenu wód powierzchniowych śródlądowych WS;
- 4) **powierzni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana, nieutwardzona, a także wody powierzchniowe; za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków i budowli;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które zostało ustalone jako jedyne lub przeważające na działce budowlanej, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu podstawowym nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 6) **przeznaczeniu towarzyszącym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe stanowiące uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, które nie zmienia charakteru tego przeznaczenia;
- 7) **sięgaczu** – należy przez to rozumieć wysuniętą część działki, przez którą odbywa się dostęp do drogi publicznej; sięgacz nie jest frontem działki;
- 8) **strefie zieleni izolacyjnej** - należy przez to rozumieć pas zieleni o zróżnicowanej strukturze pionowej roślinności (drzewa, krzewy) o szerokości 4 m, z możliwością przerwania w miejscach sytuowania wjazdów, dojazdów, bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. obiektów infrastruktury technicznej itp.);
- 9) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, z wykluczeniem wytwarzania dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, a w szczególności: handel detaliczny, usługi hotelarskie, administracji, biura i pośrednictwo finansowe, usługi poczty i telekomunikacji, usługi zdrowia, usługi gastronomii, usługi turystyki i rekreacji, usługi kultury (takie jak: wystawy, ekspozycje, pracownie artystyczne), drobne usługi rzemieślnicze (takie jak: usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze, krawieckie, fotograficzne, zegarmistrzowskie oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku i naprawy serwisowe); z wykluczeniem lokowania, warsztatów obsługi pojazdów, składowisk opału i odpadów, złomowisk oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m², chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

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. W zakresie przeznaczenie terenów

1. Ustala się przeznaczenie terenów, wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczone symbolami literowymi:

- 1) **U** – teren usług;
- 2) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych.

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

3. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego, zgodnych z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania terenów ustalonych w planie oraz z przepisami odrębnymi, na terenie całego planu.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się strukturę funkcjonalno przestrzenną obszaru planu poprzez wyznaczenie terenów o różnym przeznaczeniu, dla których określa się zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) nakazuje się stosować rozwiązania przestrzenne, architektoniczne i techniczne zapewniające dostępność terenów, budynków i urządzeń dla osób o ograniczonej mobilności, w tym osób z niepełnosprawnościami oraz osób z wózkami dziecięcymi i osób starszych; zasady lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości: ustala się lokalizowanie nowych budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 4) zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych, pokrycia dachów:
 - a) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków na działce budowlanej i stosowanie odcieni elewacji spośród kolorów: białego, beżowego, kremowego, brązowego i szarego, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 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, a także na ścianach z zastosowaniem technologii solarnych,
 - 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) nakazuje się ujednoczenie (zharmonizowanie) kolorystyki pokryć dachów budynków zlokalizowanych na jednej działce budowlanej,
 - f) ustala się pokrycie dachów z zastrzeżeniem lit. g:
 - dachówką ceramiczną, betonową lub blachodachówką, w odcieniach spośród kolorów brązowego, czerwonego, grafitowego, czarnego,
 - naturalne w szczególności gont, strzecha,
 - g) dopuszcza się pokrycie dachów:
 - papą bitumiczną,
 - membraną EPDM,
 - h) ustalenia lit. a, f, g nie dotyczą materiałów elewacyjnych i pokryć dachowych w kolorach dla nich naturalnych, w szczególności: aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, drewna, betonu, ceramiki i kamienia, a także pokryć dachowych z zastosowaniem technologii solarnych;
- 5) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń: na terenie całej gminy Grodzisk Mazowiecki zgodnie z przyjętą Uchwałą Krajobrazową.

§ 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, a w przypadku zlokalizowania lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym – poza lokal użytkowy, w którym jest prowadzona działalność;
- 2) 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;
- 3) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska oraz składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych w ilościach większych niż określone odrębnymi przepisami dla zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia awarii przemysłowej;
- 5) zakazuje się odprowadzania ścieków do ziemi i wód, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) nakazuje się podczyszczenie wód opadowych, z powierzchni utwardzonych komunikacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) nakazuje się zapewnienie standardu akustycznego, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku;
- 8) ustala się na każdej działce budowlanej minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
- 9) 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;
- 10) ustala się strefę zieleni izolacyjnej;
- 11) zakazuje się w granicach działki budowlanej zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości; zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) 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 czynnej ochrony dla tego obszaru.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustala się, zgodnie z rysunkiem planu, na terenie 2.1U, granicę strefy ochrony konserwatorskiej – otoczenia zabytku (zabytkowego parku, który położony jest poza obszarem planu);
- 2) ustala się, na terenie położonym w granicach strefy, o której mowa w pkt 1, ograniczenie wysokości zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 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 parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości,

na terenach U z zastrzeżeniem pkt 4:

a) minimalna powierzchnia działki:

- 1 500 m² dla jednego budynku usługowego;

b) minimalna szerokość frontu działki:

- 20 m;

- 3) ustala się kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 60° do 120°, z wyjątkiem tworzenia trójkątów widoczności i placów do zawracania dla których dopuszcza się kąt w przedziale od 45° do 135°;

- 4) dopuszcza się uzyskiwanie, w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, działek o parametrach innych niż określone w pkt 2 wyłącznie pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.

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

- 1) nakazuje się odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy na odległości 20 m od terenu 2.1 WS na terenie 2.1U;
- 2) wskazuje się na rysunku planu obszar możliwego występowania gruntów o obniżonej nośności na terenie 2.1U i 2.1WS;
- 3) cały obszar planu znajduje się w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w której obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) cały obszar planu znajduje się w strefie ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej, w której obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w terenie 2.1U ustala się, zgodnie z rysunkiem planu, granice pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, w której:
 - a) zakazuje się sytuowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz sadzenia drzew w pasie technologicznym (po 5 m w każdą stronę) od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV,
 - b) nakazuje się zachowanie warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii, elektroenergetycznej ustalonych w przepisach odrębnych przy realizacji pozostałych obiektów budowlanych,
 - c) dopuszcza się, wykonywanie napraw, remontów i prac konserwacyjnych oraz odbudowę, rozbudowę, przebudowę napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV,
 - d) ustala się lokalizowanie skrzyżowań linii elektroenergetycznej z infrastrukturą techniczną, w tym z drogami, z zachowaniem warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii, ustalonych w przepisach odrębnych;
- 6) ustala się, że potencjalne przeszkody lotnicze, obiekty budowlane o wysokości równej i większej od 90 m nad poziom terenu, wymagają odpowiedniego oznakowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) ustala się powiązanie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogę publiczną – ul. Mazowiecką (poza obszarem planu) biegnącą wzdłuż południowo - zachodniej granicy Obszaru 1 i Obszaru 2 oraz ul. Sadową (poza obszarem planu) biegnącą wzdłuż zachodniej granicy Obszaru 2;
- 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.

2. 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:
 - a) usługi – 2 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal,
 - b) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb;
- 3) ustala się realizację miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie przewidzianej w przepisach odrębnych.

§ 12. 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) sieć telekomunikacyjną;
- 2) ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym odpowiednio w ul. Mazowieckiej i ul. Sadowej poza obszarem planu:
 - a) z siecią wodociągową, z siecią kanalizacyjną (sanitarną i deszczową), z siecią gazociągową, z siecią telekomunikacyjną,
 - b) z siecią elektroenergetyczną średniego napięcia dla Obszaru 1 zlokalizowaną w ul. Mazowieckiej (poza obszarem planu),
 - c) z siecią elektroenergetyczną średniego napięcia dla Obszaru 2 zlokalizowaną w ul. Mazowieckiej (poza obszarem planu) oraz na terenie 2.1U;
- 3) w stosunku do urządzeń infrastruktury technicznej:
 - a) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej w dojazdach,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej na całym obszarze planu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) ustala się maksymalną wysokość obiektów infrastruktury technicznej – 10 m, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej
 - d) dopuszcza się projektowanie infrastruktury technicznej z uwzględnieniem docelowych parametrów technicznych umożliwiających obsługę przewidywanych użytkowników
 - e) nakazuje się stosowania kablowych linii podziemnych w przypadku budowy nowych i rozbudowy istniejących sieci elektroenergetycznych.

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, do czasu podłączenia do sieci wodociągowej po jej wybudowaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) nakazuje się uwzględnienia zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) **odprowadzanie ścieków:**
 - a) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej, o średnicy nie mniejszej niż 200 mm,
 - b) dopuszcza się kanalizację ciśnieniową o średnicy nie mniejszej niż 40 mm,
 - c) dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) **odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:**
 - a) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z dojazdów do sieci kanalizacji deszczowej, rowów lub zbiorników, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- b) 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,
- c) 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,
- d) zakazuje się odprowadzania wód opadowych lub roztopowych z terenu działki budowlanej do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) zakazuje się w granicach działki budowlanej zmiany naturalnego spływu wód opadowych 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) w przypadku zmiany przebiegu linii (przesunięcia) nakazuje się ich prowadzenie w liniach rozgraniczających dróg lub pomiędzy linią rozgraniczającą drogi lub terenu, a nieprzekraczalną linią zabudowy z uwzględnieniem pasów technologicznych,
- c) przy rozbudowie, budowie i modernizacji sieci elektroenergetycznej nakazuje się stosować linie kablowe (skablowane),
- d) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z urządzeń kogeneracyjnych, z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii, z wyjątkiem energii wiatru, o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji zgodnie z przepisami odrębnymi;

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,
- c) dopuszcza się wykorzystanie gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło oraz urządzeniach kogeneracyjnych;

6) zaopatrzenie w ciepło:

- a) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) dopuszcza się wytwarzanie ciepła z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii, z wyjątkiem energii wiatru, zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) obsługa telekomunikacyjna: ustala się zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej;

8) gospodarka odpadami: ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi oraz gminnymi przepisami porządkowymi.

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

- 1) ustala się dla napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV skablowanie lub zmianę przebiegu w okresie nie dłuższym niż 15 lat;
- 2) dopuszcza się, do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu, zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 3) zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z przeznaczeniem terenu, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.1U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: **usługi**,

- b) towarzyszące: infrastruktura techniczna, dojazdy;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 6;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z § 7, przy czym na terenie 1.1U strefa zieleni izolacyjnej zgodnie z § 7 pkt 10;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nie ustala się;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) dopuszcza się budynki gospodarcze i garaże jako budynki wolnostojące, z zastrzeżeniem ujednoczenia ich kolorystyki i pokrycia dachów z budynkiem usługowym,
- b) dopuszcza się realizację stacji paliw,
- c) ustala się zasady lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości zgodnie z § 6 pkt 3,
- d) ustala się następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%,
 - minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,1,
 - maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 2,8,
 - maksymalna wysokość zabudowy: 12 m, przy czym 6 m dla garaży i budynków gospodarczych,
- e) ustala się zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych, pokrycia dachów zgodnie z § 6 pkt 4,
- f) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
- 1 500 m² dla jednego budynku usługowego,
 - 1 m² dla urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, zgodnie z § 9;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, zgodnie z § 10;
- 8) obsługa komunikacyjna terenów:
- a) ustala się obsługę komunikacyjną terenu 1.1U z ul. Mazowieckiej przylegającej do obszaru planu, znajdującej się poza obszarem planu,
- b) dopuszcza się dostęp do nieruchomości poprzez dojazdy lub sięgacze zgodnie z § 11 ust. 1;
- 9) zasady parkowania i sposoby realizacji miejsc do parkowania zgodnie z § 11 ust. 2;
- 10) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z § 12 ust.2;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów zgodnie z §13;
- 12) stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 1%.
- § 15.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.1U** ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe: **usługi**,
- b) towarzyszące: infrastruktura techniczna, dojazdy;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 6;

- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z § 7, przy czym na terenie 2.1U strefa zieleni izolacyjnej zgodnie z § 7 pkt 10;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: w granicy strefy ochrony konserwatorskiej – otoczenia zabytku zgodnie z § 8;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się budynki gospodarcze i garaże jako budynki wolnostojące, z zastrzeżeniem ujednoczenia ich kolorystyki i pokrycia dachów z budynkiem usługowym,
 - b) ustala się zasady lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości zgodnie z § 6 pkt 3,
 - c) ustala się następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%,
 - minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,1,
 - maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 2,8,
 - maksymalna wysokość zabudowy: 14 m, przy czym 6 m dla garaży i budynków gospodarczych,
 - d) ustala się zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych, pokrycia dachów zgodnie z § 6 pkt 4,
 - e) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - 1 500 m² dla jednego budynku usługowego,
 - 1 m² dla urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, zgodnie z § 9;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, zgodnie z § 10, przy czym:
 - a) teren 2.1U w zasięgu obszaru możliwego występowania gruntów o obniżonej nośności zgodnie z § 10 pkt 2,
 - b) teren 2.1U w granicy pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, w zgodnie z § 10 pkt 5;
- 8) obsługa komunikacyjna terenów:
 - a) ustala się obsługę komunikacyjną terenu 2.1U z ul. Mazowieckiej, ul. Sadowej lub drogi bez nazwy przylegającej do obszaru planu, znajdującej się poza obszarem planu,
 - b) dopuszcza się dostęp do nieruchomości poprzez dojazdy lub sięgacze zgodnie z § 11 ust. 1;
- 9) zasady parkowania i sposoby realizacji miejsc do parkowania zgodnie z § 11 ust. 2;
- 10) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z § 12 ust. 2;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów zgodnie z § 13;
- 12) stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 1%.

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **2.1 WS**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: **wody powierzchniowe śródlądowe** - staw,
 - b) przeznaczenie towarzyszące: zieleń nadbrzeżna, budowle i urządzenia wodne, skarpy, pomosty, urządzenia wodne służące obsłudze stawów rybnych i zbiorników retencyjnych;

- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego odpowiednio zgodnie z § 6;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z § 7;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – otoczenia zabytku zgodnie z § 8;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zakazuje się zabudowy za wyjątkiem budowli i urządzeń zgodnie z pkt 1 lit. b,
 - b) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 95%,
 - c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy 2 m;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, zgodnie z § 10, przy czym teren 2.1WS w zasięgu obszaru możliwego występowania gruntów o obniżonej nośności zgodnie z § 10 pkt 2;
- 7) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z ulicy Mazowieckiej, ul. Sadowej przylegających do obszaru planu znajdujących się poza obszarem planu oraz poprzez teren 2.1U;
- 8) stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 1%.

Rozdział 3.

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 17. Z dniem wejścia w życie planu, na obszarze objętym niniejszym planem, tracą moc obowiązującą ustalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w gminie Grodzisk Mazowiecki dla części miejscowości Książenic uchwalonego uchwałą Nr 150/2003 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 24 września 2003 r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego Nr 312 z dnia 16 grudnia 2003 r., poz. 9022.

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

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej

Joanna Wróblewska



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI TERENU WSI KSIĄŻENICE W REJONIE ULICY MAZOWIECKIEJ OBSZAR 1 I OBSZAR 2 W GMINIE GRODZISK MAZOWIECKI



ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR 1150/2024 RADY MIEJSKIEJ W GRODZISKU MAZOWIECKIM Z DNIA 25 MARCA 2024 R.

SKALA 1 : 1 000



LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- ZWYMIAROWANA ODLEGŁOŚĆ W METRACH
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ - OTOCZENIA ZABYTKU
- GRANICA PASA TECHNOLOGICZNEGO NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 15KV
- STREFA ZIELENI IZOLACYJNEJ

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- TEREN USŁUG
- TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH

INFORMACJE

- NASŁUPOWA STACJA TRANSFORMATOROWA
- NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15KV
- OBSZAR MOŻLIWEGO WYSTĘPOWANIA GRUNTÓW O OBNIŻONEJ NOŚNOŚCI
- GRANICA EWIDENCYJNA DZIAŁKI NUMER EWIDENCYJNY DZIAŁKI
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE Z OZNACZENIEM TERENU POZA OBSZAREM PLANU
- ZWYMIAROWANA ODLEGŁOŚĆ W METRACH POZA OBSZAREM PLANOWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY POZA OBSZAREM PLANOWANIA

* CAŁY OBSZAR PLANU ZNAJDUJE SIĘ W ZASIĘGU GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH GZWP NR 2151 "SUBNIECKA WARSZAWSKA - CZĘŚĆ CENTRALNA", W KTÓRYM OBOWIĄZUJĄ PRZEPISY ODREBNE
 * CAŁY OBSZAR PLANU ZNAJDUJE SIĘ W WARSZAWSKIM OBSZARZE CHRONIONEGO KRAJOBRAZU - STREFA URBANISTYCZNA
 * CAŁY OBSZAR PLANU ZNAJDUJE SIĘ W STREFIE OCHRONNEJ TERENU ZAMKNIĘTEGO RESORTU OBRONY NARODOWEJ

SPORZĄDZAJĄCY **Burmistrz Grodziska Mazowieckiego**

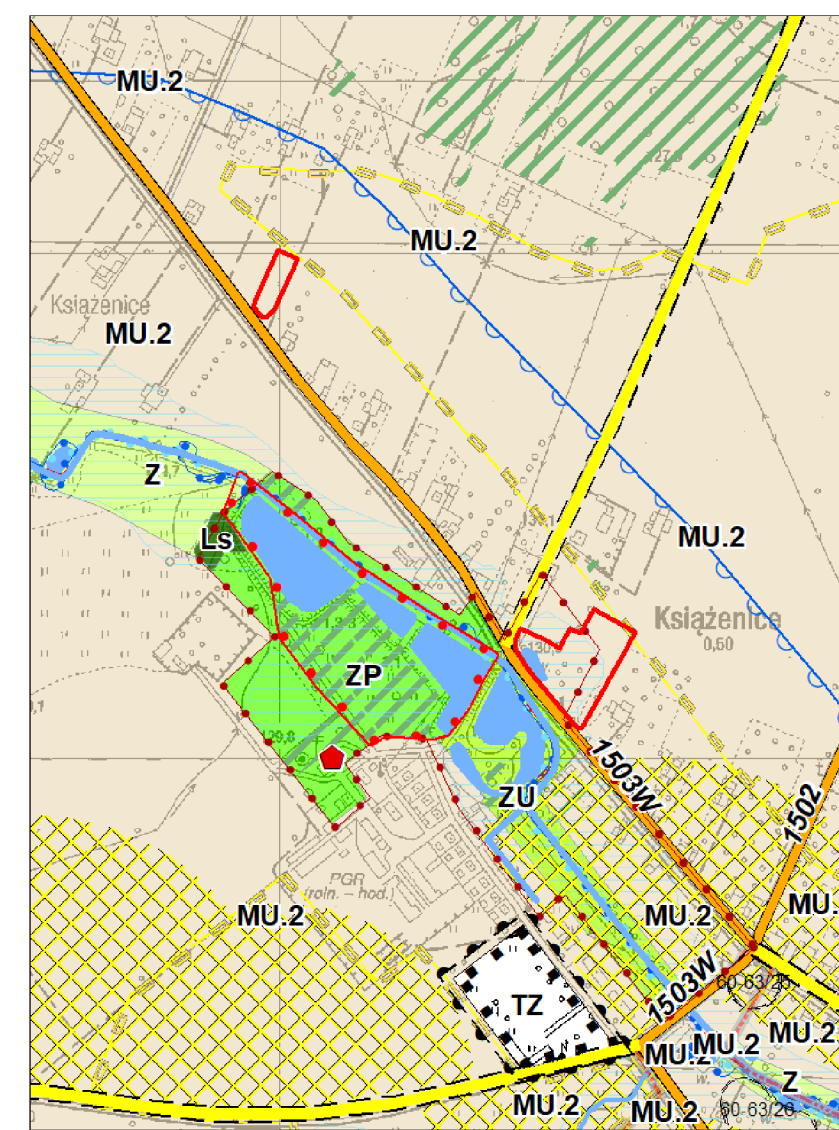
GŁÓWNY PROJEKTANT **mgr inż. Aleksandra Niebrzydowska-Macewicz [WA-440]**
mgr inż. Magdalena Kuźmińska

URBANISTYKA **mgr inż. Marta Jankowska**
mgr inż. arch. Anna Markert [WA-122]
tech. Urszula Oględzka
mgr inż. Agnieszka Łapa - Żelachowska [WA-444]

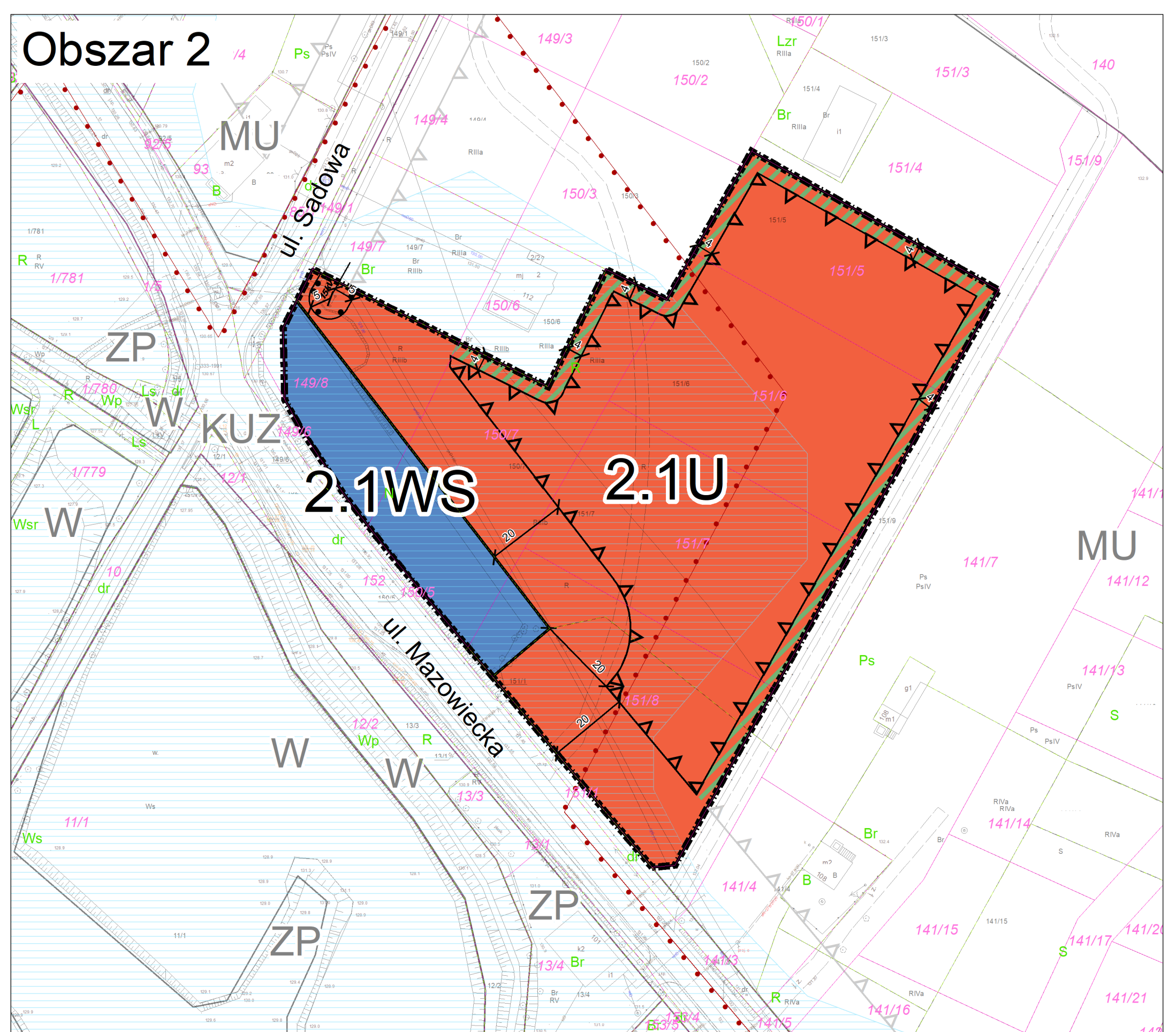
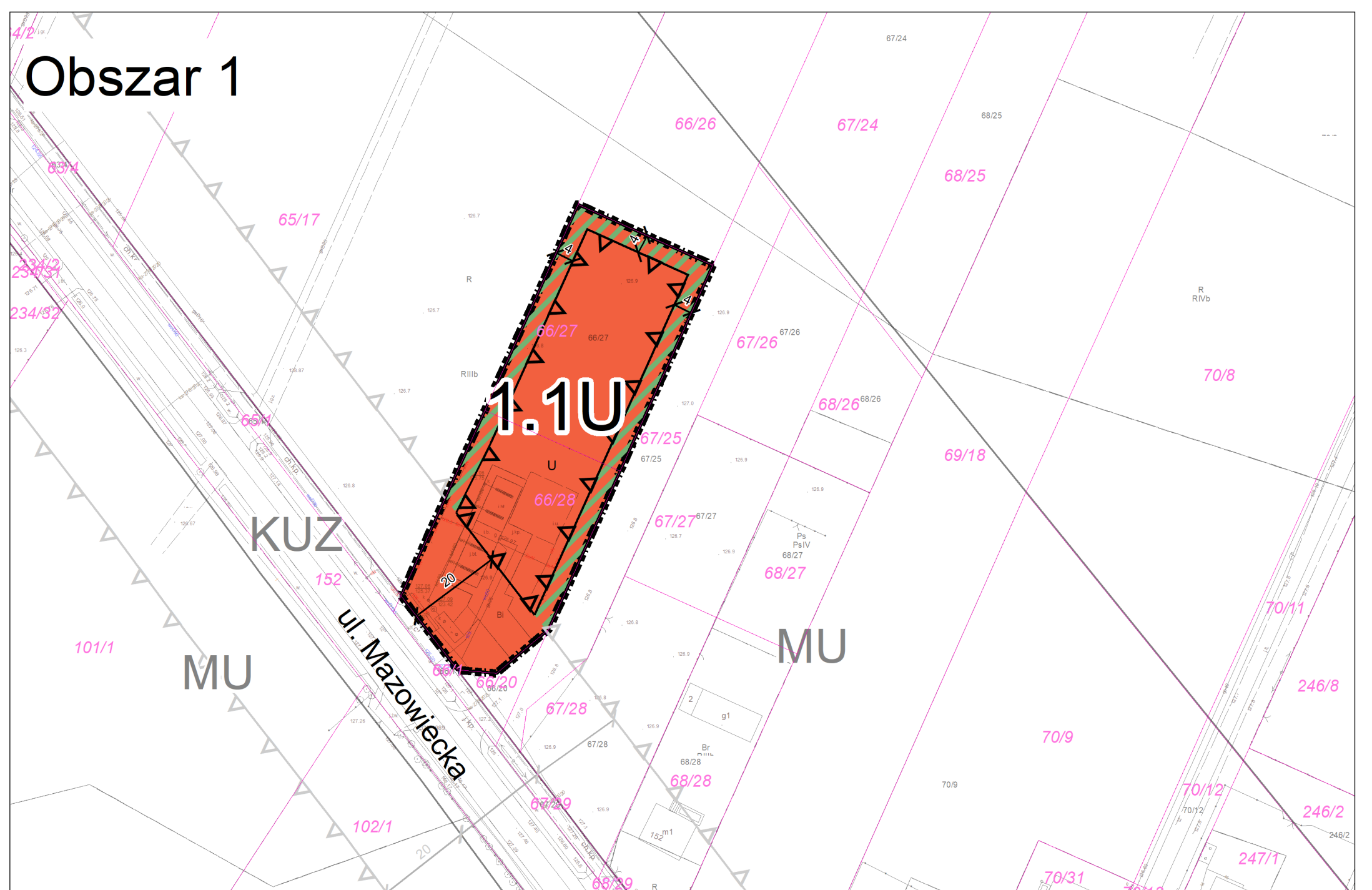
KOMUNIKACJA **mgr Leszek Szczepaniak**

UKŁADY WSPÓLRZĘDNYCH PL - 2000 STREFA 7
 NR LICENCJI MAPY ZASADNICZEJ : PODGIK.6642.852.2022_1405_P
 Z DNIA 10-03-2022 STAROSTWO POWIATU GRODZISKIEGO
 POWIATOWY OŚRODEK DOKUMENTACJI GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ

WYRYS Z RYSUNKU STUDIUM 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**
- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
 - GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO STUDIUM (GRANICE ADMINISTRACYJNE GMINY)
 - GRANICE ADMINISTRACYJNE WSI
 - GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH
- USTALENIA STUDIUM**
- KIERUNKI I WSKAZOWNIKI PRZEZNACZENIA TERENÓW
 - OBSZARY KONCENTRACJI FUNKCJI - WIELOFUNKCYJNE LOKALNE CENTRA
 - POLITYKA PRZEZSTRZENNA
 - OBSZARY DLA KÓRYCH GMINA ZAMIERZA OPORZĄDZIĆ MPZP
- TERENY ZURBANIZOWANE - KATEGORIE PRZEZNACZENIA TERENÓW**
- MU - TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWO-UŚLUGOWEJ PODMIEJSKIEJ
 - ZP - TERENY PARKÓW PODWORSKICH
 - ZU - TERENY ZIELENI URZĄDOWEJ
 - Z - TERENY ZIELENI CIĄGÓW ENDOGENICZNYCH
- TERENY NIEZURBANIZOWANE - KATEGORIE PRZEZNACZENIA TERENÓW**
- W - TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
 - LA - TERENY LASÓW
- OSTRZEŻENIA I OGRANICZENIA WYKAZUJĄCE**
- OBSZARY NA KTÓRYCH PRAWO DOPÓDNIENIA POWODZI JEST NISZKĄ I WYNIKIEM ZWIĄZANYM Z RYZYKIEM WYSTĄPIENIA ZDARZENIA EKSTREMALNEGO
 - OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROZENIA POWODZI, NA KTÓRYCH PRAWO DOPÓDNIENIA POWODZI JEST SPEŁNIANE W WYNIKU 1% (TRZYMA WOLAT)
 - OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROZENIA POWODZI, NA KTÓRYCH PRAWO DOPÓDNIENIA POWODZI JEST WYSOKIE I WYNIKIEM NA 1% (CZĘŚĆ NA PLANIE)
- OBSZARY O NIEKORZYSTNYCH WARTOŚCIACH DLA BUDOWNICTWA**
- TERENY MOŻLIWEGO WYSTĘPOWANIA GRUNTÓW O OBNIŻONEJ NOŚNOŚCI
 - TERENY ZADRZEWIEN
- WZKAZESSE OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW**
- OBYEKTY I OBSZARY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
 - OBYEKTY I OBSZARY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
 - STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ - OTOCZENIA ZABYTKÓW
 - ZABYTKI ARCHEOLOGICZNE
 - STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ - STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
- STREFA UZŁĄŻCZALNOŚCI POWODNIOWYCH I STREFA UZŁĄŻCZALNOŚCI PRZEZNACZENIA TERENÓW**
- STREFA OCHRONNA TERENÓW ZAMKNIĘTYCH
 - GRANICA STREFY OCHRONNEJ TERENU ZAMKNIĘTEGO RESORTU OBRONY NARODOWEJ
- KOMUNIKACJA**
- UKŁAD KOMUNIKACYJNY
 - STREFA OCHRONY (ULICA) ZBIORCZA
 - PROJEKTOWANA DROGA (ULICA) LOKALNA



Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr 1150/2024
Rady Miejskiej w
Grodzisku Mazowieckim
z dnia 25 marca 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu wsi Książenice w rejonie ulicy Mazowieckiej Obszar 1 i Obszar 2 w gminie Grodzisk Mazowiecki

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz.977 z późn. zm.), Rada Miejska w Grodzisku Mazowieckim stwierdza:

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu wsi Książenice w rejonie ulicy Mazowieckiej Obszar 1 i Obszar 2 w gminie Grodzisk Mazowiecki, był wyłożony do publicznego wglądu dwa razy:

- 1) do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu po raz pierwszy w dniach od 03.08.2023 r. do 25.08.2023 r. w wyznaczonym nieprzekraczalnym terminie zgłaszania uwag do dnia 11.09.2023 r. 1 podmiot złożył 3 uwag. 2 uwagi uwzględniono, 1 uwaga nie została uwzględniona przez Burmistrza, 1 uwaga wpłynęła po terminie;
- 2) do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu po raz drugi w dniach od 02.11.2023 r. do 24.11.2023 r. w wyznaczonym nieprzekraczalnym terminie zgłaszania uwag do dnia 11.12.2023 r. nie wniesiono uwag;

W zakresie uwagi nieuwzględnionej Rada Miejska w Grodzisku Mazowieckim, postanawia przyjąć następujący sposób jej rozpatrzenia:

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie Burmistrza Grodziska Mazowieckiego		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim w sprawie rozpatrzenia uwag	
						uwzględnione	niewzględnione	uwzględnione	niewzględnione
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	8.09.2023r.	Duo-Tes Sp.K.	W § 4 ust. 1, pkt 3, lit f) wnosi o usunięcie § 4, ust. 1, pkt 3, lit f).	Działki ew. nr 149/8, 150/7, 151/4, 151/5, 151/6, 151/7, 151/8 obręb Książenice. Teren 2.1U	W § 4 ust. 1, pkt 3 nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych niebędących obiektami i sieciami infrastruktury technicznej, która może być przekroczone, o ile ustalenia szczegółowe planu tak stanowią i na warunkach ustalonych w planie;		+		+

					<p>nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:</p> <ul style="list-style-type: none">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) parterowych portierni,e) infrastruktury technicznej i miejsc do parkowania,f) ustalenia lit. b-e nie dotyczą nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony terenu wód powierzchniowych śródlądowych WS;				
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi

Stosownie do art. 15 ust. 2 pkt 6 upzp w planie miejscowym określa się obowiązkowo m.in. zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, a także linie zabudowy i gabaryty obiektów. Wprowadzenie w planie miejscowym zapisu ustalającego przebieg linii zabudowy od strony terenu wód powierzchniowych – WS jest zatem obligatoryjne. Jej przebieg stanowi kontynuację linii zabudowy wyznaczonej od ul. Mazowieckiej, która przechodzi płynnie w linię zabudowy od terenu wód powierzchniowych - WS. Zadaniem linii zabudowy jest utworzenie strefy, ochronnej w której gmina nie chce tworzyć zainwestowania kubaturowego i infrastrukturalnego. Jedną z funkcji planu miejscowego jest określenie warunków, które należy spełnić przy zagospodarowaniu działek budowlanych. W przedmiotowym przypadku nieprzekraczalna linia zabudowy pełni funkcję oddzielającą teren wolny od terenu, na którym zabudowa jest przewidziana.

Sporządzany plan położony jest w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. W bezpośrednim sąsiedztwie terenu objętego projektem planu znajduje się zabytkowy park podworski w Książenicach, dodatkowo objęty w Studium ochroną w ramach strefy ochrony konserwatorskiej – otoczenia zabytków. Poprzez tak wskazane linie zabudowy projekt planu uwzględnia sąsiedztwo cennego kulturowo terenu. Obszar 2 objęty planem, ze względu na istniejącą zieleń wysoką, a także istniejący staw oraz realizowaną na terenach okolicznych zabudowę, nie stanowi przestrzeni istotnej z punktu widzenia powiązań widokowych terenu parku z terenami okolicznymi jednak poprzez odsunięcie linii zabudowy względem przestrzeni publicznej - ul. Mazowieckiej uwzględnia istniejące walory architektoniczne i krajobrazowe 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.

Załączniki:

- uwagi wymienione w wykazie

Załącznik Nr 3

do Uchwały Nr 1150/2024
Rady Miejskiej w
Grodzisku Mazowieckim
z dnia 25 marca 2024 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 terenu wsi Książenice w rejonie ulicy Mazowieckiej Obszar 1 i Obszar 2 w gminie Grodzisk Mazowiecki “

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części terenu wsi Książenice w rejonie ulicy Mazowieckiej Obszar 1 i Obszar 2 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 2023 r., poz. 40 z późn. zm.) stanowią zadania własne gminy.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części terenu wsi Książenice w rejonie ulicy Mazowieckiej Obszar 1 i Obszar 2 w gminie Grodzisk Mazowiecki, obejmują:

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) kanalizacje 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.

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 2024 r., poz. 54), 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 2022 r., poz. 1385 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 2023 r., poz. 1270 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 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 2023 r., poz. 537 z późn. zm.) na podstawie wieloletnich programów inwestycyjnych.
2. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie przepisów ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 266).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 1150/2024
Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim
z dnia 25 marca 2024 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę