



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 16 grudnia 2024 r.

Poz. 12863

UCHWAŁA NR 84/2024 RADY MIEJSKIEJ W GRODZISKU MAZOWIECKIM

z dnia 25 września 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Czarny Las w rejonie ul. Kalinowej w gminie Grodzisk Mazowiecki – etap III obszar 1

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. jedn. Dz. U. z 2024 r., poz. 609 z późn. zm.) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmieniającej ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz na podstawie Uchwały Nr 477/2017 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 25 stycznia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Czarny Las w rejonie ul. Kalinowej w gminie Grodzisk Mazowiecki zmienionej Uchwałą Nr 601/2017 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 27 września 2017 r. oraz Uchwałą Nr 665/2021 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 20 grudnia 2021 r., 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. zmienioną: Uchwałą Nr 337/2012 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 22 maja 2012 r., Uchwałą Nr 738/2018 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 30 maja 2018 r., Uchwałą Nr 185/2019 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 30 września 2019 r., Uchwałą Nr 768/2022 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 29 czerwca 2022 r. oraz Uchwałą Nr 978/2023 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 28 czerwca 2023 r. uchwała się, co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1.1. Uchwała się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Czarny Las w rejonie ul. Kalinowej w gminie Grodzisk Mazowiecki – etap III obszar 1”, zwany dalej „planem” obejmujący obszar, którego granice przedstawione są na rysunku planu.

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) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) zwymiarowana odległość w metrach;
- 5) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym.

2. Wskazuje się, oznaczone na rysunku planu informacje, w tym elementy informacyjne wynikające z wymogów przepisów odrębnych: strefa ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy (konturu) lasu.

§ 3. 1. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady 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;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 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. W planie, ze względu na występujące uwarunkowania, nie ustala się:

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

§ 4. 1. Ilekroć w planie jest mowa o:

- 1) dojeździe – należy przez to rozumieć istniejący lub dopuszczony planem niewyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi fragment terenu, niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek lub obiektów;
- 2) 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 urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej, która może być przekroczona, o ile ustalenia szczegółowe planu tak stanowią i na zasadach ustalonych w planie. O ile ustalenia szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej, nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:
 - a) realizacji elementów termomodernizacji istniejących budynków,
 - b) części podziemnych budynków i budowli,
 - c) wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 1,5 m, takich części budynków, jak: balkony, werandy, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszenia dachu, schody zewnętrzne, rampy,
 - d) infrastruktury technicznej,
 - e) miejsc do parkowania,
 - f) dojazdów;
- 3) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana, nieutwardzona, a także wody powierzchniowe; przy czym za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli nadziemnych i podziemnych;
- 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które zostało ustalone, jako jedyne lub przeważające na działce budowlanej, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów budowlanych o przeznaczeniu podstawowym nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów budowlanych na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 5) przeznaczeniu towarzyszącym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, wprowadzone lub istniejące jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, które nie zmienia charakteru tego przeznaczenia;
- 6) sięgaczu – należy przez to rozumieć wysuniętą część działki, przez którą odbywa się dostęp do drogi publicznej; sięgacz nie jest frontem działki;
- 7) strefie ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy (konturu) lasu – należy przez to rozumieć wskazaną na rysunku planu strefę, w której odległość lokalizowania budynków od granicy (konturu) lasu regulują przepisy odrębne z zakresu prawa budowlanego.

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 Polskich Norm i przepisów odrębnych, a także stosowanych definicji i znaczeń słów określonych w słownikach języka polskiego.

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

- 1) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) ZL – teren lasu;
- 3) RNL – teren łąk i pastwisk;

2. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

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

- 1) ustala się kształtowanie zabudowy z uwzględnieniem charakterystycznych cech krajobrazu rejonu opracowania, poprzez stosowanie rodzaju i skali zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy określonych w ustaleniach szczegółowych oraz utrzymanie i ochronę podstawowych elementów rozplanowania i kompozycji przestrzennej obszaru, w tym nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) ustala się stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenów, budynków i urządzeń dla osób o ograniczonej mobilności, w tym osób z niepełnosprawnościami oraz osób z wózkami dziecięcymi i osób starszych;
- 3) zasady lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości:
 - a) ustala się lokalizowanie nowych budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - b) dopuszcza się zachowanie, remont, nadbudowę, przebudowę, rozbudowę budynków częściowo lub całkowicie zlokalizowanych poza wyznaczonymi liniami zabudowy, bez powiększenia powierzchni zabudowy tej części istniejącej budynków, która usytuowana jest w pasie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą, a linią zabudowy,
 - c) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 4) dopuszcza się remonty i przebudowę istniejącej zabudowy, której funkcja różni się od przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego ustalonego planem, wyłącznie według zasad ustalonych w planie;
- 5) zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów:
 - a) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków i stosowanie odcieni elewacji spośród kolorów: białego, szarego, beżowego, kremowego i brązowego z zastrzeżeniem lit. b, c, f,
 - b) dopuszcza się stosowanie odcieni elewacji spoza wyznaczonych kolorów wyłącznie na fragmentach ścian budynku, takich jak pasy cokołowe, gzymsy oraz inne ozdobne elementy i detale architektoniczne, nie przekraczających 10% powierzchni danej elewacji,
 - c) dopuszcza się stosowanie odcieni elewacji w kolorach charakterystycznych dla logo inwestycji lub inwestora na powierzchni nieprzekraczającej 10% powierzchni elewacji,
 - d) zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin typu siding, płytek glazury lub blachy falistej,
 - e) dopuszcza się przeszklenia elewacji budynku,
 - f) dopuszcza się stosowanie technologii solarnych na elewacji,
 - g) nakazuje się stosowanie kolorystyki pokrycia dachów spośród kolorów: czarnego, szarego, brązowego, czerwonego,
 - h) dopuszcza się stosowanie na dachach technologii dachów solarnych z zastrzeżeniem lit. g,
 - i) nakazuje się ujednoczenie kolorystyki pokrycia dachów, dla budynków zlokalizowanych na jednej działce budowlanej,
 - j) ustalenia lit. a oraz g nie dotyczą materiałów elewacyjnych i pokrycia dachów w kolorach dla nich naturalnych, w szczególności aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, drewna, betonu, ceramiki, kamienia;
- 6) zasady kształtowania geometrii dachów:
 - a) ustala się stosowanie dachów dwu lub wielospadowych o kącie nachylenia połąci głównych do 45°, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się, przy rozbudowie i nadbudowie istniejącej zabudowy, zachowanie istniejącej geometrii dachu;

7) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń: na terenie całej gminy Grodzisk Mazowiecki zgodnie z obowiązującą Uchwałą Krajobrazową.

§ 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, wibracji poza działkę budowlaną, na której jest prowadzona, a w przypadku zlokalizowania lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym – poza lokal użytkowy, w którym jest prowadzona ta działalność;
- 2) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, takich jak drogi i infrastruktura techniczna oraz inwestycji z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, dróg, infrastruktury technicznej, inwestycji z zakresu łączności publicznej oraz przeznaczeń określonych w planie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska oraz składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych w ilościach większych niż określone przepisami odrębnymi;
- 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) przyjmuje się odpowiednie rodzaje przeznaczenia dla poszczególnych terenów, dla których obowiązują wartości dopuszczalne poziomów hałasu w środowisku określone w przepisach odrębnych z zakresu dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku oraz nakazuje się stosowanie w budynkach przeznaczonych na pobyt ludzi rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne dla danego typu zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) ustala się na każdej działce budowlanej minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
- 9) cały obszar planu znajduje się w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – WOChK, w której obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody i środowiska;
- 10) 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.

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

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- 2) nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla terenów ZL, RZN;
- 3) ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości dla terenu MN, z zastrzeżeniem pkt 5:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 1500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 25 m;
- 4) ustala się kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 60° do 120°, z wyjątkiem tworzenia trójkątów widoczności i placów do zawracania dla których dopuszcza się kąt w przedziale od 45° do 135°;
- 5) dopuszcza się uzyskiwanie, w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, działek o parametrach innych niż określone w pkt 3 wyłącznie pod tereny komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: wskazuje się, wyznaczoną na rysunku planu strefę ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy (konturu) lasu, w której obowiązują przepisy odrębne.

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

- 1) dopuszcza się dostęp do działek budowlanych poprzez dojazdy, przy czym:
 - a) ustala się szerokość dojazdu nie mniejszą niż 8 m,
 - b) dopuszcza się miejscowe zawężenie dojazdu na szerokość nie mniejszą niż 5 m w przypadku gdy istniejące zagospodarowanie trwale uniemożliwia wydzielenie dojazdu do nieruchomości;
- 2) dopuszcza się realizację sięgaczy o szerokości nie mniejszej niż 5 m i maksymalnej długości nie większej niż 60 m;
- 3) ustala się zapewnienie dojazdu pożarowego do istniejących i projektowanych budynków i obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Zasady parkowania i sposoby realizacji miejsc do parkowania:

- 1) nakazuje się realizację miejsc do parkowania na działkach budowlanych, na których realizowana jest inwestycja;
- 2) ustala się następujące wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny (liczone z miejscami w garażach);
- 3) ustala się realizację miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż minimalna określona w przepisach odrębnych.

§ 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 terenu 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;
- 3) w stosunku do urządzeń infrastruktury technicznej:
 - a) ustala się zachowanie istniejącej infrastruktury technicznej z możliwością rozbudowy, modernizacji i przebudowy,
 - b) ustala się projektowanie infrastruktury technicznej z uwzględnieniem docelowych parametrów technicznych umożliwiających obsługę wszystkich użytkowników,
 - c) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej w dojazdach,
 - d) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej, w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenu, z zastrzeżeniem lit. e,
 - e) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, innych niż obiekty liniowe, na całym obszarze planu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) nakazuje się stosowanie kablowych linii podziemnych w przypadku budowy nowych i rozbudowy istniejących sieci elektroenergetycznych,
 - g) ustala się maksymalną wysokość obiektów infrastruktury technicznej – 20 m, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej.

2. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:

- 1) zaopatrzenie w wodę:
 - a) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej zlokalizowanej poza obszarem planu,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- c) nakazuje się uwzględnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzanie ścieków:
- a) ustala się odprowadzanie ścieków do systemu kanalizacji sanitarnej, zlokalizowanej poza obszarem planu,
 - b) dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się przydomowe oczyszczalnie ścieków bytowych, 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 retencyjnych, 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 zmiany kierunku i natężenia odpływu wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla terenów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii, o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie w gaz:
- a) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego ciśnienia zlokalizowanej poza obszarem planu,
 - b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników gazowych dla celów bytowych i gospodarczych;
- 6) zaopatrzenie w ciepło:
- a) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się wytwarzanie ciepła z odnawialnych źródeł energii, o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) obsługa telekomunikacyjna: ustala się obsługę telekomunikacyjną z sieci telekomunikacyjnej;
- 8) gospodarka odpadami:
- a) ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi oraz gminnymi przepisami porządkowymi,
 - b) zakazuje się na całym obszarze planu realizacji składowisk odpadów oraz obiektów służących przetwarzaniu odpadów.
- § 12.** Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
- 1) dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu, do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu;
 - 2) zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z przeznaczeniem terenu, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 13. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) przeznaczenie towarzyszące: zbiorniki retencyjne, rowy odwadniające, dojazdy, infrastruktura techniczna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 6;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z § 7;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) ustala się na jednej działce budowlanej realizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego,
 - b) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży,
 - c) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
 - d) 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,
 - e) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) ustala się następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu: -minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 70%, -minimalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01, -maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,4, -maksymalną wysokość zabudowy: 10 m, przy czym: 10 m dla budynków mieszkalnych, 6 m dla budynków gospodarczych i garaży,
 - g) ustala się kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów – zgodnie z § 6 pkt 5,
 - h) ustala się geometrię dachów – zgodnie z § 6 pkt 6,
 - i) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 1 500 m²;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym zgodnie z § 8;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy zgodnie z § 9 na terenie w strefie ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy (konturu) lasu;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej: obsługa komunikacyjna z przyległej drogi ul. Miłorzębu, poza obszarem planu;
- 8) zasady parkowania i sposoby realizacji miejsc do parkowania zgodnie z §10 ust. 2;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §11 ust. 2;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów zgodnie z §12;
- 11) stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 1%.

§ 14. Dla terenu lasów oznaczonego na rysunku planu symbolem ZL ustala się:

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

- a) ustala się zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym zgodnie z planem urzędzenia lasu,
 - b) zakazuje się zabudowy,
 - c) dopuszcza się zachowanie i przebudowę sieci infrastruktury technicznej podziemnych i nadziemnych bez konieczności wycinania drzew oraz zmiany terenu na cele nieleśne;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej: obsługa komunikacyjna z przyległej drogi ul. Miłorzębu, poza obszarem planu poprzez teren MN;
- 6) 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 łąk i pastwisk oznaczonego, na rysunku planu symbolem RNL ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: łąki i pastwiska,
 - b) przeznaczenie towarzyszące: zbiorniki retencyjne, rowy odwadniające, dojazdy, infrastruktura techniczna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu zgodnie z § 6;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z § 7;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) zakazuje się zabudowy,
 - b) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej: obsługa komunikacyjna z przyległej drogi ul. Miłorzębu poza obszarem planu poprzez przyległe tereny;
- 6) zasady parkowania i sposoby realizacji miejsc do parkowania zgodnie z § 10 ust. 2;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §11 ust. 2;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów zgodnie z § 12;
- 9) stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0,1%.

Rozdział 3.

Przepisy przejściowe i końcowe

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

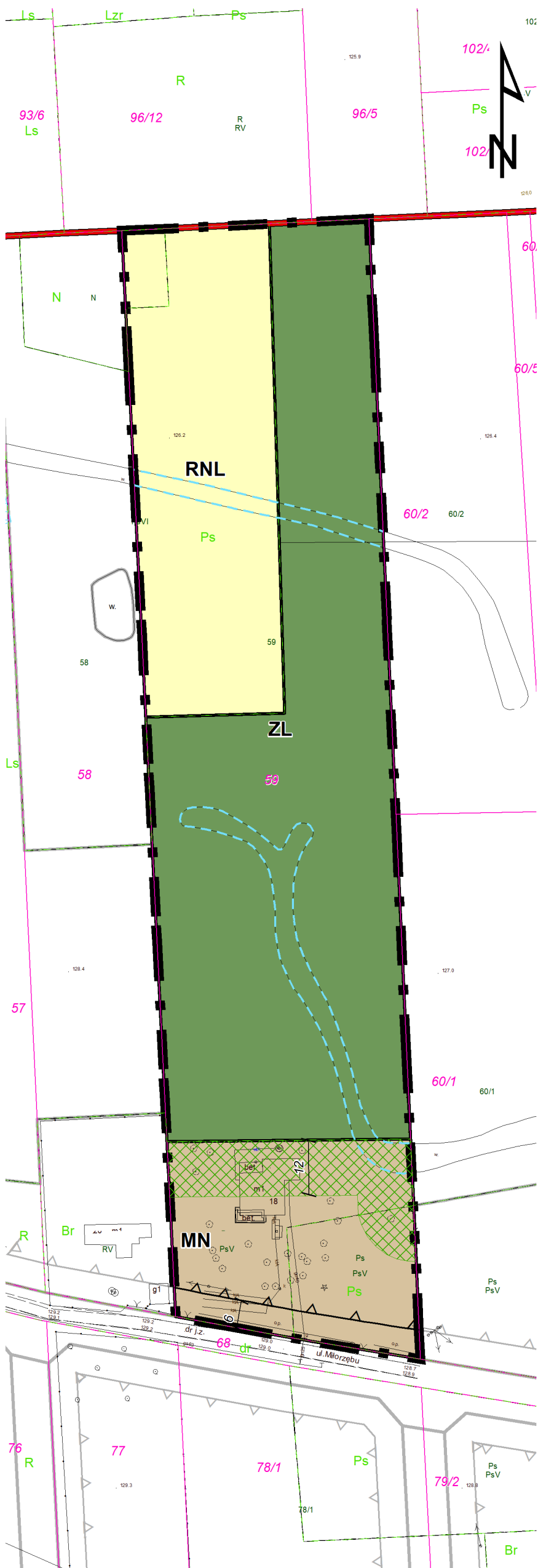
§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodnicząca Rady Miejskiej

Joanna Wróblewska



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI WSI CZARNY LAS
W REJONIE UL. KALINOWEJ W GMINIE GRODZISK MAZOWIECKI - ETAP III OBSZAR 1**



LEGENDA

USTALENIA PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- ZWYMIAROWANA ODLEGŁOŚĆ W METRACH

PRZEZNACZENIA TERENÓW

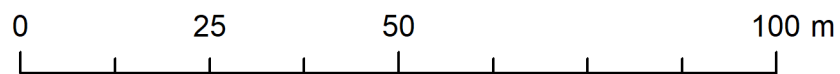
- MN** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- ZL** TEREN LASU
- RNL** TEREN ŁĄK I PASTWISK

OZNACZENIE ELEMENTÓW INFORMACYJNYCH WYNIKAJĄCYCH Z WYMOGÓW PRZEPISÓW OBRĘBNYCH

- STREFA OGRANICZEŃ W LOKALIZOWANIU BUDYNKÓW OD GRANICY (KONTURU) LASU

INFORMACJE

- GRANICA OBRĘBU EWIDENCYJNEGO
- GRANICA I NUMER DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ
- GRANICA I OZNACZENIE KONTURU KLASYFIKACYJNEGO
- NIEAKTUALNY PRZEBIEG ROWU
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA POZA OBSZAREM PLANU
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY POZA OBSZAREM PLANU



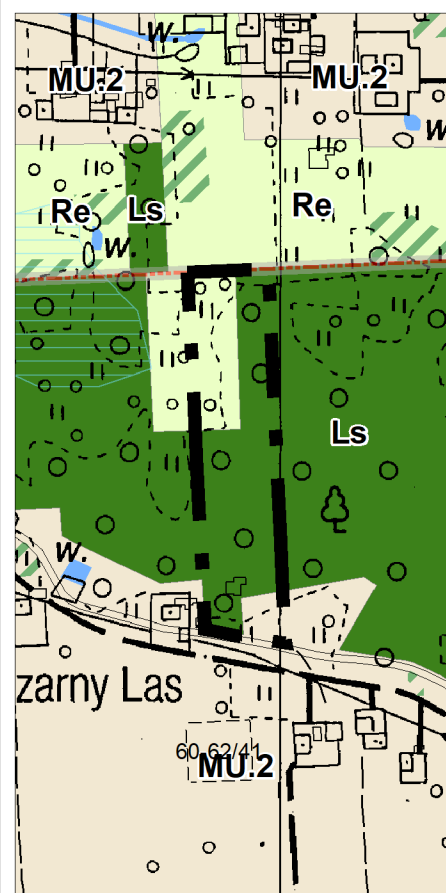
UKŁADY WSPÓRZĘDNYCH PL - 2000 STREFA 7
NR LICENCJI ZASADNICZEJ:
PODGIK.6642.3873.2023_1405_P
Z DNIA 13-10-2023
STAROSTWO POWIATU GRODZISKIEGO
POWIATOWY OŚRODEK DOKUMENTACJI
GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ

RYSUNEK PLANU SKALA 1 : 1 000

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR 84/2024
RADY MIEJSKIEJ
W GRODZISKU MAZOWIECKIM
Z DNIA 25 WRZEŚNIA 2024 R.

CAŁY OBSZAR PLANU ZNAJDUJE SIĘ W STREFIE ZWYKŁEJ WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU - WOCHK
CAŁY OBSZAR PLANU ZNAJDUJE SIĘ W ZASIĘGU GRANIC GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH GZWP NR 2151 "SUBNIECKA WARSZAWSKA - CZEŚĆ CENTRALNA"

WYRYS ZE 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

- OBSZAR OBJĘTY MPZP
- GRANICE ADMINISTRACYJNE WSI
- USTALENIA STUDIUM**
- TERENY ZURBANIZOWANE**
- KATEGORIE PRZEZNACZENIA TERENÓW
- TERENY ZABUDOWANE**
- MU:2 - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ PODMIEJSKIEJ
- TERENY NIEZURBANIZOWANE**
- KATEGORIE PRZEZNACZENIA TERENÓW
- Re - TERENY ROLNICZE - UŻYTKI ZIELONE O ZNACZENIU PRZYRODNICZYM
- Ls - TERENY LASÓW
- TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- OBSZARY O NIEKORZYSTNYCH WARUNKACH DLA BUDOWNICTWA**
- TERENY MOŻLIWEGO WYSTĘPOWANIA GRUNTÓW O OBNIŻONEJ NOŚNOŚCI
- TERENY ZADRZEWIEŃ
- ZABYTKI ARCHEOLOGICZNE**
- STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ - STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr 84/2024
Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim
z dnia 25 września 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Czarny Las w rejonie ul. Kalinowej w gminie Grodzisk Mazowiecki – etap III obszar 1

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **dla części wsi Czarny Las w rejonie ul. Kalinowej w gminie Grodzisk Mazowiecki – etap III obszar 1** wyłożony do publicznego wglądu w dniach: od 28.03.2024 r. do 19.04.2024 r., uwagi do projektu planu można było wносить do dnia 6.05.2024 r. Podczas wyłożenia projektu miejscowego planu do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym terminie na wniesienie uwag nie wpłynęła żadna uwaga.

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr 84/2024
Rady Miejskiej w Grodzisku
z dnia 25 września 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Czarny Las w rejonie ul. Kalinowej w gminie Grodzisk Mazowiecki – etap III obszar 1

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego **dla części wsi Czarny Las w rejonie ul. Kalinowej w gminie Grodzisk Mazowiecki – etap III obszar 1** inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej sporządzono po analizie przepisów obowiązujących w zakresie budżetu gmin i finansów publicznych, jak i wykonanych na potrzeby planu miejscowego materiałów planistycznych.

Procedowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **dla części wsi Czarny Las w rejonie ul. Kalinowej w gminie Grodzisk Mazowiecki – etap III obszar 1** nie wprowadza żadnych nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, które należą do zadań własnych gminy (nie przewiduje realizacji nowych dróg publicznych, ani sieci infrastruktury technicznej).

W związku z powyższym nie ma potrzeby ustalania pochodzenia środków finansowych na te cele oraz zasad ich finansowania.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 84/2024
Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim
z dnia 25 września 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 2024 r. poz. 1130) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę