



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 16 grudnia 2024 r.

Poz. 12864

UCHWAŁA NR 85/2024 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 2

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 zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą 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. 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 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 2”, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar, którego granice pokrywają się z granicami dz. ew. nr 48/82 w granicy obrębu Czarny Las w gminie Grodzisk Mazowiecki.

2. 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. 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) rów do przełożenia lub skanalizowania;
- 6) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym wyróżniającym go spośród innych terenów.

2. Wskazuje się, oznaczone na rysunku planu informacje, w tym elementy informacyjne wynikające z wymogów przepisów odrębnych: ujęcie wody podziemnej wraz z granicą strefy ochrony bezpośredniej.

§ 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) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 12) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 13) 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 wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4) krajobrazów priorytetowych, ponieważ nie zostały ustanowione.

§ 4. 1. Ilekroć w planie jest mowa o:

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, przed którą nie mogą być wysunięte budynki oraz budowle naziemne niebędące urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej. 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 nadwieszania dachu, schody zewnętrzne, rampy,
 - d) infrastruktury technicznej,
 - e) miejsc do parkowania,
 - f) ustalenia lit. a - e nie dotyczą nieprzekraczalnych linii zabudowy tożsamyh z granicą planu lub z granicą strefy ochrony bezpośredniej;
- 2) **powierzchni 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 oraz budowli nadziemnych i podziemnych;
- 3) **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;
- 4) **przeznaczeniu towarzyszącym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, wprowadzone lub istniejące jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, które nie zmienia charakteru tego przeznaczenia.

2. Inne pojęcia i definicje wymienione w planie należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z definicjami wynikającymi z przepisów odrębnych i Polskich Norm, a także stosowanych definicji i znaczeń słów określonych w słownikach języka polskiego.

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

- 1) **MN** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **IW** – teren infrastruktury technicznej - ujęcie wody.

2. Ustala się, że linie rozgraniczające terenu infrastruktury technicznej – ujęcie wody IW, są tożsame z granicami terenu służącego realizacji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

3. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego, na terenach innych niż wymienione w ust. 2, 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 liniami rozgraniczającymi, a linią zabudowy,
 - c) nakazuje się uwzględnienie nieprzekraczalnej linii zabudowy w przypadku wymiany budynków,
 - d) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 4) zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych i pokrycia 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, e,
 - 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, 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) dopuszcza się przeszklenia elewacji budynku,
 - e) dopuszcza się stosowanie technologii solarnych na elewacji,
 - f) zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin typu siding, płytek glazury lub blachy falistej,
 - g) ustala 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 pokryć dachów, dla budynków zlokalizowanych na jednej działce budowlanej,
 - j) ustalenia lit. a oraz g nie dotyczą materiałów elewacyjnych i pokryć dachowych w kolorach dla nich naturalnych, w szczególności aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, drewna, betonu, ceramiki, kamienia;
- 5) zasady kształtowania geometrii dachów:
- a) ustala się stosowanie dachów dwu lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci głównych do 45°,
 - b) dopuszcza się dachy płaskie;
- 6) 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, 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:
 - 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;
- 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 dotyczące ich czynnej ochrony oraz zakazy właściwe dla tych obszarów.

§ 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) ustala się parametry działek, uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, z zastrzeżeniem pkt 4:
 - a) minimalna powierzchnia działki:
 - 1 200 m² na terenie MN,
 - 1 000 m² na terenie IW,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 25 m na terenach MN, IW;
- 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 tereny komunikacji i infrastruktury.

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

- 1) wyznacza się zgodnie z rysunkiem planu rów do przełożenia lub skanalizowania z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego;
- 2) wskazuje się na rysunku planu granice potencjalnego występowania zwierciadła wód gruntowych na głębokości do 1m ppt;
- 3) wskazuje się na rysunku planu ujęcie wody podziemnej wraz z granicą strefy ochrony bezpośredniej, w której obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określone w przepisach odrębnych dotyczących ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody.

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

- 1) ustala się powiązanie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogę publiczną ul. Kwitnącej Wiśni, biegnącą wzdłuż północnej granicy planu (poza obszarem opracowania) oraz ul. Choinową biegnącą wzdłuż południowej granicy planu (poza obszarem opracowania);
- 2) ustala się zapewnienie dojazdu pożarowego do budynków i obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Zasady parkowania i sposobu 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:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny, (liczone z miejscami w garażach),
 - 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 nie mniejszej niż 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 w:
 - a) sieć wodociągową,
 - b) sieć kanalizacyjną,
 - c) sieć gazową,
 - d) sieć elektroenergetyczną,
 - e) sieć ciepłowniczą,
 - f) sieć telekomunikacyjną;
- 2) ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym;
- 3) w stosunku do urządzeń infrastruktury technicznej:
 - a) ustala się zachowanie istniejącej infrastruktury technicznej z możliwością rozbudowy, modernizacji i przebudowy,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej, w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą terenu, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, innych niż obiekty liniowe, na całym obszarze planu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) ustala się projektowanie infrastruktury technicznej z uwzględnieniem docelowych parametrów technicznych umożliwiających obsługę przewidywanych użytkowników,
 - e) 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) nakazuje się uwzględnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzanie ścieków: ustala się odprowadzanie ścieków do systemu kanalizacji zlokalizowanej poza obszarem planu;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:

- a) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi lub do odbiorników na terenie własnym, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej w sytuacji braku możliwości odprowadzania na teren własny,
 - c) nakazuje się podczyszczanie wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych powierzchni, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zakazuje się zmiany kierunku i natężenia odpływu wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla terenów sąsiednich;
- 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;
- 6) zaopatrzenie w ciepło:
- a) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła lub z sieci ciepłowniczej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się wytwarzanie ciepła z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) obsługa telekomunikacyjna: ustala się obsługę telekomunikacyjną z sieci telekomunikacyjnej;
- 8) gospodarka odpadami: ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi oraz gminnymi przepisami porządkowymi.

§ 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 2. 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: dojazdy, infrastruktura techniczna, zbiorniki retencyjne, rowy odwadniające;

2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu:** zgodnie z § 6;

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

- 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 procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 70%,
 - minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01,
 - maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,4,
 - maksymalna wysokość zabudowy: 10 m, przy czym: 10 m dla budynków mieszkalnych, 6 m dla budynków gospodarczych i garaży,
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1 200 m²,
- g) ustala się kolorystykę obiektów budowlanych i pokrycia dachów: zgodnie z § 6 pkt 4,
- h) ustala się geometrię dachów: zgodnie z § 6 pkt 5;
- 4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** zgodnie z § 7;
- 5) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym** zgodnie z § 8;
- 6) **zasady obsługi komunikacyjnej:** obsługa komunikacyjna z dróg przyległych poza obszarem planu;
- 7) **zasady parkowania i sposoby realizacji miejsc do parkowania** zgodnie z § 10 ust. 2;
- 8) **zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną** zgodnie z § 11 ust. 2;
- 9) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** zgodnie z § 12;
- 10) **stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** 0,1%.
- § 14. Dla terenu infrastruktury technicznej – ujęcie wody oznaczonego na rysunku planu symbolem **IW**, ustala się:
- 1) **przeznaczenie terenu:**
- a) przeznaczenie podstawowe: ujęcie wody,
 - b) przeznaczenie towarzyszące: zbiorniki retencyjne, rowy odwadniające, infrastruktura techniczna;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu:** zgodnie z § 6;
- 3) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
- a) ustala się zasady lokalizacji oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości zgodnie z § 6 pkt 3,
 - b) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) ustala się następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10%,
 - minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01,
 - maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,4,
 - maksymalna wysokość zabudowy: 4 m,
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1 000 m²,
 - d) ustala się kolorystykę obiektów budowlanych i pokrycia dachów: zgodnie z § 6 pkt 4,
 - e) ustala się geometrię dachów: zgodnie z § 6 pkt 5;
- 4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** zgodnie z § 7;

- 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 oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:**
 - a) wyznacza się rów melioracyjny do przelżenia lub skanalizowania - zgodnie z § 9 pkt 1,
 - b) w zasięgu potencjalnego występowania zwierciadła wód gruntowych na głębokości do 1m ppt - zgodnie z § 9 pkt 2,
 - c) dla ujęcia wody podziemnej wraz z granicą strefy ochrony bezpośredniej - zgodnie z § 9 pkt 3;
- 7) **zasady obsługi komunikacyjnej:** obsługa komunikacyjna z dróg przyległych poza obszarem planu;
- 8) **zasady parkowania i sposoby realizacji miejsc do parkowania** zgodnie z § 10 ust. 2;
- 9) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** zgodnie z § 11 ust. 1;
- 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: 0,1%.**

Rozdział 3.

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 15. 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 Czarny Las uchwalonego uchwałą nr 222/2008 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 30 stycznia 2008 r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego Nr 86 z dnia 30 maja 2008 r. poz. 3087.

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

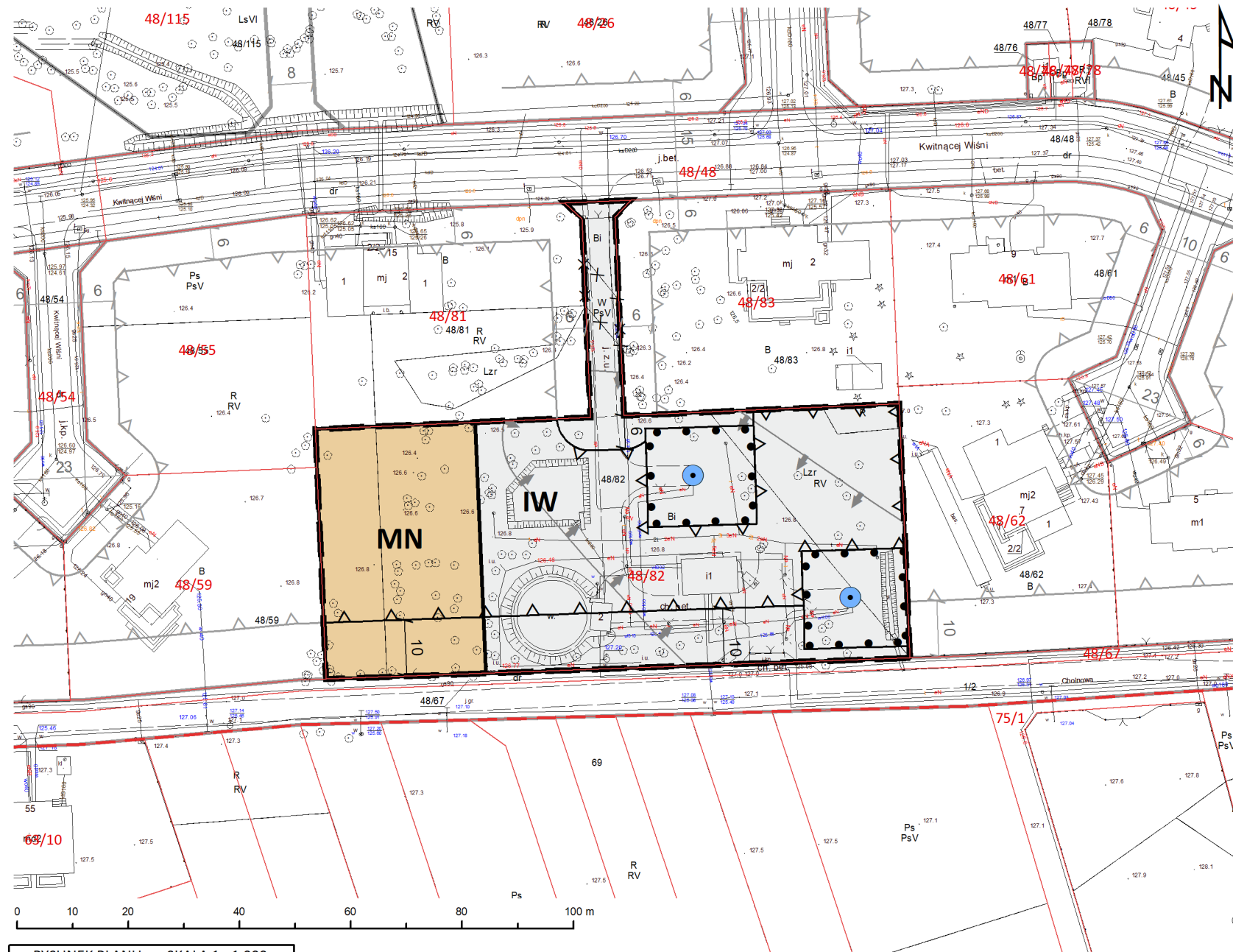
§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodnicząca Rady Miejskiej

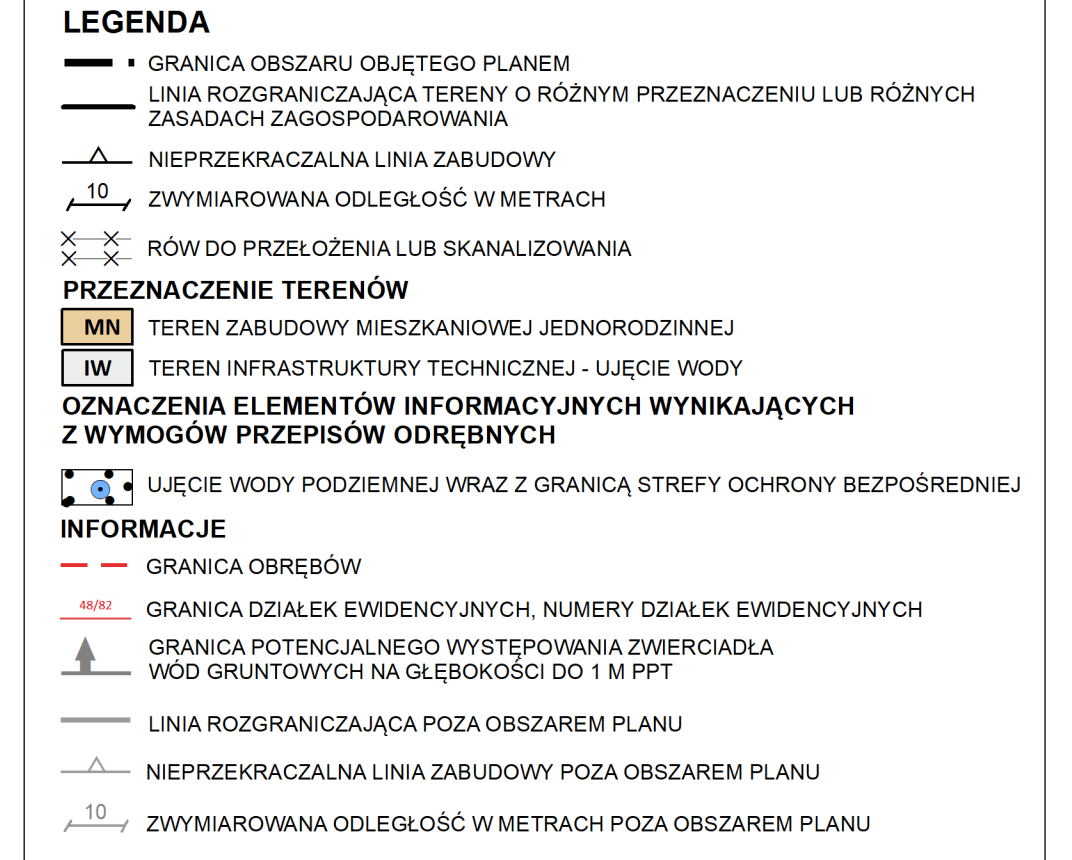
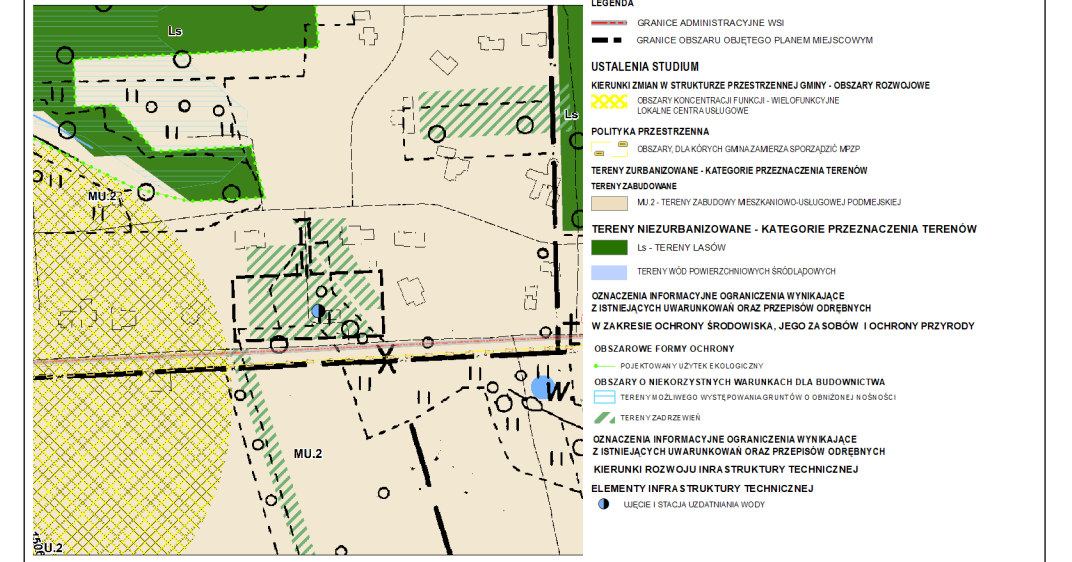
Joanna Wróblewska



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI WSI CZARNY LAS W REJONIE UL. KALINOWEJ W GMINIE GRODZISK MAZOWIECKI - ETAP III OBSZAR 2



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.



RYSUNEK PLANU SKALA 1 : 1 000

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR 85/2024
RADY MIEJSKIEJ
W GRODZISKU MAZOWIECKIM
Z DNIA 25 WRZEŚNIA 2024 R.

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

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 - CZĘŚĆ CENTRALNA"

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr 85/2024
Rady Miejskiej w
Grodzisku Mazowieckim
z dnia 25 września 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Czarny Las w rejonie ul. Kalinowej w gminie Grodzisk Mazowiecki – etap III obszar 2.

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 2024 r., poz.1130), Rada Miejska w Grodzisku Mazowieckim stwierdza:

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Czarny Las w rejonie ul. Kalinowej w gminie Grodzisk Mazowiecki – etap III obszar 2 był wyłożony do publicznego wglądu.

Do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu w okresie od dnia **28 marca 2024 r.** do dnia **19 kwietnia 2024 r.** z nieprzekraczalnym terminem składania uwag do dnia **6 maja 2024 r.** złożono łącznie 9 uwag. Burmistrz Grodziska Mazowieckiego 9 uwag nie uwzględnił;

W zakresie uwag nieuwzględnionych 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
Wyłożenie projektu planu do wglądu publicznego									
1.	25.04. 2024 r. PP/17557. 2024	*softys wraz z Radą Sołecką Sołectwa Czarny Las	Wnosi o: pozostawienie mieszkańcom Czarnego Lasu jako teren użyteczności publicznej, tym samym zmienić zapis planu MN na ZU. uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi: Z uwagi na realizację dla wsi Czarny Las świetlicy wiejskiej, teren użyteczności publicznej dla mieszkańców, przeniesiony zostanie w nowe miejsce w okolicach świetlicy lub innego terenu stanowiącego własność gminy.	Działka ew. nr 48/82 (obręb Czarny Las)	MN i IW		+		+
2.	06.05. 2024 r. PP/18460. 2024	*Osoba fizyczna	Wnosi: aby teren położony na działce nr ew. 48/82 (obręb Czarny Las) pełniący dotychczas funkcję placu zabaw i rekreacji – przestrzeni publicznej pozostał w tej funkcji. W związku z tym prosi o sklasyfikowanie go jako teren „zieleni urządzonej” – „ZP” wg Dz.U.2021 poz.2404).	Działka ew. nr 48/82 (obręb Czarny Las)	MN i IW		+		+

			Z uwagi na realizację dla wsi Czarny Las świetlicy wiejskiej, teren przestrzeni publicznej dla mieszkańców, przeniesiony zostanie w nowe miejsce w okolicach świetlicy lub innego terenu stanowiącego własność gminy..						
3.	06.05. 2024 r. PP/18463. 2024	*Koło Gospodyń Wiejskich	Wnosi o: pozostawienie mieszkańcom Czarnego Lasu teren użyteczności publicznej, tym samym zmienić zapis planu MN na ZU (zieleń użytkowa) zielona przestrzeń publiczna.	Działka ew. nr 48/82 (obręb Czarny Las)	MN i IW		+		+
			uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi: Z uwagi na realizację dla wsi Czarny Las świetlicy wiejskiej, teren użyteczności publicznej dla mieszkańców, przeniesiony zostanie w nowe miejsce w okolicach świetlicy lub innego terenu stanowiącego własność gminy..						
4.	06.05. 2024 r. PP/18464. 2024	*Osoba fizyczna	Wnosi o: Zgłaszający uwagę wnosi, aby działkę pozostawić mieszkańcom Czarnego Lasu jako teren użyteczności publicznej, tym samym zmienić zapis planu MN na ZU zieleń użytkowa, przestrzeń publiczna zielona.	Działka ew. nr 48/82 (obręb Czarny Las)	MN i IW		+		+
			Z uwagi na realizację dla wsi Czarny Las świetlicy wiejskiej, teren użyteczności publicznej dla mieszkańców, przeniesiony zostanie w nowe miejsce w okolicach świetlicy lub innego terenu stanowiącego własność gminy..						
5.	06.05. 2024 r. PP/18683. 2024	*Osoba fizyczna	Wnosi, o: Zgłaszająca uwagę wnosi o zmianę przeznaczenia terenu oznaczonego „MN” na zieleń urządzoną na potrzeby mieszkańców sołectwa Czarny Las.	Działka ew. nr 48/82 (obręb Czarny Las)	MN i IW		+		+
			uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:						

			6.3 Zgodnie z ustaleniami już obowiązującego planu dla pozostałej części wsi Czarny Las ustalenia planu, w celu ujednoczenia zapisów na terenie całej wsi, dopuszczają maksymalną wysokość budynków mieszkalnych nie wskazując liczby kondygnacji.
			6.4 Wskazana w ustaleniach planu wysokość stanowi kontynuację ustaleń już obowiązującego planu dla pozostałej części wsi Czarny Las.

Załączniki:

- uwagi wymienione w wykazie

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr 85/2024
Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim
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 2

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 2** 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 2** 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 85/2024
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