



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 19 sierpnia 2022 r.

Poz. 8599

### UCHWAŁA NR 770/2022 RADY MIEJSKIEJ W GRODZISKU MAZOWIECKIM

z dnia 29 czerwca 2022 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Książenice w rejonie ul. Młodości i Jarzębinowej 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 2022 r. poz. 559) oraz art. 20 ust. 1 i art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz uchwały Nr 547/2021 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 23 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Książenice w rejonie ul. Młodości i Jarzębinowej w Gminie Grodzisk Mazowiecki, stwierdzając brak naruszenia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodzisk Mazowiecki zatwierdzonego uchwałą Nr 588/2010 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 3 marca 2010 r. zmienionego uchwałą Nr 337/2012 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 22 maja 2012 r., uchwałą Nr 738/2018 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 30 maja 2018 r., uchwałą Nr 185/2019 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 30 września 2019 r. oraz uchwałą Nr 768/2022 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 29 czerwca 2022 r. uchwała się, co następuje:

#### **Rozdział 1. Ustalenia ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się „**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Książenice w rejonie ul. Młodości i Jarzębinowej w Gminie Grodzisk Mazowiecki**”, zwany dalej planem, obejmujący obszar, którego granice wyznacza się na rysunku planu sporządzonym w skali 1 : 1 000, a które obejmują działkę ew. nr 16/156.

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

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania tożsame z granicami obszaru objętego planem;
- 3) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym.

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

§ 3. 1. Na obszarze, o którym mowa w § 1 ust. 1, określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady 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. Na obszarze, o którym mowa w § 1 ust. 1, ze względu na występujące uwarunkowania plan nie określa 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 lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

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

§ 4. 1. Ilekroć w planie jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – jeżeli z ustaleń szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, należy przez to rozumieć dach lub stropodach o dowolnym układzie połączeń dachowych, których kąt nachylenia nie jest większy niż 12°, przy czym dla elementów połączeń dachowych takich jak świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki;

- 2) **dojeżdżie** – należy przez to rozumieć istniejący lub dopuszczony planem niewyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi fragment terenu, niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek lub obiektów;
- 3) **kwalifikacji w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku** – należy przez to rozumieć zróżnicowany poziom hałasu dla różnych rodzajów terenów w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 4) **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 warunkach ustalonych w planie. Linie zabudowy nieprzekraczalne nie dotyczą:
  - a) części podziemnych budynków,
  - b) wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 1,5 m, takich części budynków, jak: balkony, loggie, werandy, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszania dachu, schody zewnętrzne, rampy,
  - c) obiektów do czasowego gromadzenia odpadów stałych o powierzchni nie większej niż 5 m<sup>2</sup>,
  - d) infrastruktury technicznej,
  - e) miejsc do parkowania, dojazdów;
- 5) **powierzni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana, nieutwardzona, a także wody powierzchniowe – wyrażoną jako procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej. W szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli nadziemnych i podziemnych;
- 6) **powierzni użytkowej liczonej dla potrzeb określenia liczby miejsc do parkowania** – należy przez to rozumieć powierzchnie pomieszczeń, na wszystkich kondygnacjach, służących do zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem całego budynku lub jego części (bez pomieszczeń pomocniczych i komunikacji);
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć: rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone, jako jedyne lub przeważające na działce budowlanej, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu podstawowym lub powierzchnia tego przeznaczenia nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 8) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu dopuszczalnym nie może być większa niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej; maksymalna powierzchnia przeznaczenia dopuszczalnego może być precyzowana w ustaleniach szczegółowych;
- 9) **przeznaczeniu towarzyszącym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie wprowadzone lub istniejące jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, które nie zmienia charakteru tego przeznaczenia;
- 10) **strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – WOCHK** – należy przez to rozumieć obszar objęty ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych, z zakresu ochrony przyrody (na dzień uchwalenia planu rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 14 lutego 2007 r. Nr 42, poz. 870, z późn. zm.);
- 11) **usługach** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub lokale użytkowe w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych, a w szczególności: handel detaliczny, usługi hotelarskie, administracji, biura i pośrednictwo finansowe, usługi poczty i telekomunikacji, usługi zdrowia, usługi gastronomii, usługi turystyki i rekreacji,

usługi kultury, w tym: 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 (usługi w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych), z wykluczeniem lokowania składowisk opału i odpadów, złomowisk oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2 000 m<sup>2</sup>;

12) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność, która nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza terenem, do którego użytkownik ma tytuł prawny, a dla prowadzonej działalności nie jest wymagane sporządzenie oceny oddziaływania na środowisko, a w przypadku zlokalizowania lokalu usługowego w budynku – poza lokalem, w którym jest prowadzona.

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

§ 5. Ustala się następujący rodzaj przeznaczenia terenów: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego – oznaczony na rysunku planu symbolem **MW**.

§ 6.1. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu tożsame z granicami obszaru objętego planem.

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

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

#### **§ 7. 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) nakazuje się stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność do budynków i terenów dla osób z niepełnosprawnościami;

3) określa się zasady lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości:

a) ustala się lokalizowanie nowych budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i z uwzględnieniem ustaleń § 4 ust. 1 pkt 4,

b) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy, z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;

4) dopuszcza się lokalizowanie nowej zabudowy na działkach budowlanych wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów;

5) określa się zasady kształtowania  **kolorystyki elewacji budynków i dachów**:

a) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków, nakazuje się stosowanie odcieni elewacji spośród kolorów: białego, szarego, beżowego, kremowego, brązowego oraz dachów spośród kolorów: czarnego, grafitowego, brązowego, czerwonego;

b) dopuszcza się stosowanie odcieni elewacji spoza wyznaczonych w lit a. kolorów wyłącznie na fragmentach ścian budynku, takich jak pasy cokołowe, gzymsy oraz inne ozdobne elementy i detale architektoniczne, nieprzekraczających 10% powierzchni danej elewacji,

c) ustalenia lit. a nie dotyczą materiałów elewacyjnych i pokryć dachowych w kolorach dla nich naturalnych, w szczególności: aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, drewna, ceramiki, kamienia, nie barwionego betonu,

d) zakazuje się stosowania na elewacjach budynków okładzin typu siding oraz blach trapezowych i falistych oraz szyb refleksyjnych,

- e) dopuszcza się wprowadzanie rozwiązań technicznych umożliwiających urządzenie tzw. zielonych ścian,
  - f) dopuszcza się stosowanie na dachach technologii dachów solarnych;
- 6) określa się zasady **kształtowania geometrii dachów**:
- a) ustala się stosowania dachów dwu lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci głównych do 45° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich.

#### **§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) cały obszar planu znajduje się w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu WOCHK, obowiązują przepisy Rozporządzenia, o którym mowa w § 4 ust. 1 pkt 10 oraz przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody i środowiska;
- 2) 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;
- 3) ustala się, że działalność usługowa nie może powodować przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza, dopuszczalnych norm w zakresie emisji szkodliwych substancji, promieniowania elektromagnetycznego, hałasu, wibracji poza działkę budowlaną, na której jest prowadzona, a w przypadku zlokalizowania lokalu usługowego w budynku mieszkalno-usługowym lub mieszkalnym – poza lokalem, w którym jest prowadzona ta działalność;
- 4) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi, zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w tym także w zakresie łączności publicznej;
- 5) zakazuje się lokalizacji inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem: urządzeń wodno-kanalizacyjnych i sieci infrastruktury telekomunikacyjnej, gazowej i elektroenergetycznej, a także w ramach określonego w planie przeznaczenia oraz funkcji towarzyszących lub dopuszczalnych;
- 6) ustala się ochronę przed poważnymi awariami poprzez zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska oraz zakaz składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych w ilościach większych niż określone odrębnymi przepisami dla zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia awarii przemysłowej;
- 7) zakazuje się odprowadzania ścieków do ziemi i wód;
- 8) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i wód drenażowych do kanalizacji sanitarnej;
- 9) ustala się, z powierzchni utwardzonych komunikacji, zapewnienie odpowiednie podczyszczenie wód opadowych i wód drenażowych w urządzeniach osadnikowych z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego;
- 10) określa się zasięg potencjalnego oddziaływania komunikacji od dróg zlokalizowanych poza obszarem planu, pomiędzy skrajną krawędzią jezdni, a ustaloną w planie linią zabudowy;
- 11) ustala się kwalifikację terenów w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie z ustaleniami szczegółowymi i na zasadach określonych w obowiązujących przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 12) ustala się, iż hałas i wibracje przekraczające dopuszczalne poziomy nie mogą sięgać poza obręb działki budowlanej, na której są wytwarzane;
- 13) ustala się zachowanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, na każdej działce budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 14) zakazuje się zmian poziomu gruntu w stosunku do działek sąsiednich oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu wód opadowych, ze szkodą dla gruntów sąsiednich;

15) 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 obowiązującymi przepisami odrębnymi.

#### **§ 9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:**

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię działki – według ustaleń szczegółowych dla terenu MW, z wyjątkiem:
  - a) działek pod dojazdu,
  - b) działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dla których minimalną powierzchnię działki ustala się na 1 m<sup>2</sup>;
- 3) ustala się minimalną szerokość frontu działki według ustaleń szczegółowych, z wyjątkiem działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dla których minimalny front działki ustala się na 1 m;
- 4) ustala się kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego dróg w zakresie 60° - 120° z wyjątkiem tworzenia trójkątów widoczności i placów do zawracania dla których dopuszcza się kąt w przedziale od 45° do 135°.

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

- 1) zakazuje się realizacji domów weselnych;
- 2) cały obszar planu położony jest w strefie ochronnej terenu resortu obrony narodowej.

#### **§ 11. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną od strony dróg publicznych położonych poza obszarem planu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez dojazdy o parametrach:
  - a) minimum 8 m szerokości,
  - b) ustala się zakończenia dojazdów do nieruchomości służących obsłudze więcej niż 4 nieruchomości, placem do zawracania o średnicy nie mniejszej niż 12,5 m,
  - c) dopuszcza się w przypadku, gdy istniejące zagospodarowanie trwale uniemożliwia wydzielenie dojazdu do nieruchomości miejscowe zawężenie dojazdu nie mniej jednak niż do szerokości 5 m;
- 3) ustala się konieczność zapewnienia dojazdu pożarowego do istniejących i projektowanych budynków i obiektów, zgodnie z wymaganiami określonymi w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych.

#### **2. W zakresie zasad parkowania i sposobu realizacji miejsc do parkowania:**

- 1) ustala się miejsca do parkowania na działkach budowlanych, na których realizowana jest inwestycja, sytuowane na poziomie terenu z zachowaniem przepisów odrębnych dla lokalizacji miejsc do parkowania lub jako stanowiska w garażach nadziemnych albo naziemnych;
- 2) ustala się następujące wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania:
  - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie do 60 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania,
  - b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 2 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie powyżej 60 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania,
  - a) usługi handlu – 3 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal handlowy,
  - b) pozostałe usługi – 2 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal usługowy,
  - c) hotele – 20 miejsc do parkowania na 100 łóżek, 1 miejsce parkingowe dla 1 autokaru na 100 łóżek oraz 4 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych,

d) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb;

3) nakazuje się dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zapewnić miejsca do parkowania zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

**§ 12.1.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowanie odpadami:

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 średniego i niskiego napięcia,
- e) zaopatrzenia w ciepło, z dopuszczeniem stosowania rozwiązań indywidualnych,
- f) sieć telekomunikacyjną;

2) w stosunku do urządzeń infrastruktury technicznej

- a) zachowuje się z możliwością rozbudowy, modernizacji i przebudowy, w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem,
- b) dopuszcza się likwidację z uwagi na stan techniczny lub zaniechanie eksploatacji,
- c) ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym w terenach dróg poza obszarem planu, poprzez sieci infrastruktury technicznej, które posiadają dalszy swój przebieg w obszarze gminy, z zachowaniem wzajemnych odległości wynikających z przepisów odrębnych,
- d) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą terenu,
- e) ustala się projektowanie infrastruktury technicznej z uwzględnieniem docelowych parametrów technicznych umożliwiających obsługę przewidywanych ilości użytkowników,
- f) ustala się maksymalną wysokość obiektów infrastruktury technicznej – 12 m, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej.

2. W zakresie obsługi infrastrukturą techniczną:

1) zaopatrzenie w wodę:

- a) ustala się zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo-gospodarczych i ochrony przeciwpożarowej z istniejącej i rozbudowywanej sieci wodociągowej, zasilanej siecią wodociągową o średnicy nie mniejszej niż 110 mm zlokalizowaną na terenie dróg poza obszarem planu i zasilanej magistralą wodociągową (poza obszarem planu),
- b) zakazuje się realizacji nowych indywidualnych ujęć wody z wyjątkiem ujęć na cele przeciwpożarowe,
- c) nakazuje się uwzględnienia zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych;

2) odprowadzanie ścieków bytowych:

- a) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych do istniejącego i rozbudowywanego systemu kanalizacji sanitarnej do przewodów o średnicy nie mniejszej niż 200 mm zlokalizowanych na terenie dróg poza obszarem planu, dalej do przewodu zbiorczego (poza obszarem planu) i dalej do oczyszczalni ścieków w Chrzanowie (poza obszarem planu),
- b) dopuszcza się realizację kanalizacji ciśnieniowej o średnicy nie mniejszej niż 40 mm,
- c) zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
- d) dopuszcza się sytuowanie lokalnych urządzeń zbiornikowo - tłocznych (pompowni);

3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:

- a) ustala się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych na teren nieutwardzony (do ziemi) w granicach działki budowlanej lub bezpośrednio do gminnej sieci kanalizacji deszczowej, przy czym dopuszcza się możliwość realizacji zbiorników retencyjnych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstawania, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - b) zakazuje się odprowadzania wód opadowych, wód drenażowych i odwodnieniowych do sieci kanalizacji ścieków bytowych lub komunalnych oraz na jezdnie dróg,
  - c) ustala się podczyszczenie wód opadowych i roztopowych, z powierzchni dróg, miejsc do parkowania zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu ochrony wód,
  - d) nakazuje się utwardzenia i skanalizowanie terenów parkingów o powierzchni powyżej 0,1 ha, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi i chemicznymi, a także stosowanie urządzeń podczyszczających wody opadowe i roztopowe zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - e) dopuszcza się wykorzystanie, gromadzonych w zbiornikach retencyjnych, wód opadowych lub roztopowych do celów gospodarczych i przeciwpożarowych;
- 4) zasilanie w energię elektryczną:
- a) ustala się zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, istniejącej i projektowanej, kablowej lub napowietrznej z istniejących stacji transformatorowych poza obszarem planu,
  - b) dopuszcza się zasilania w energię elektryczną przy pomocy urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego, aerothermalną lub geothermalną, o mocy zgodnej z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i ochrony środowiska
  - c) zakazuje się realizacji instalacji wykorzystujących energię wiatru;
- 5) zaopatrzenie w gaz: ustala się zasilanie z istniejącej i rozbudowywanej sieci gazowej średniego ciśnienia w drogach poza obszarem planu przewodami o średnicy, co najmniej 32 mm, zasilanej z gazociągu wysokiego ciśnienia Ø 400 mm (poza obszarem planu) ze stacji redukcyjno - pomiarowej I<sup>o</sup> stopnia Grodzisk Mazowiecki (poza obszarem planu);
- 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 na warunkach określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem stosowania odnawialnych źródeł energii wykorzystujących w procesie przetwarzania energię wiatru,
  - c) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z sieci cieplnej zasilanej z kotłowni zlokalizowanych poza obszarem planu;
- 7) wykorzystanie odnawialnych źródeł energii: dopuszcza się lokalizację i wykorzystanie odnawialnych źródeł energii dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło, o mocy i ze źródeł, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i ochrony środowiska z wyjątkiem urządzeń wykorzystujących energię wiatru;
- 8) zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne:
- a) ustala się zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne z istniejącej i planowanej do rozbudowy sieci telekomunikacyjnej,
  - b) dopuszczenie lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 9) gospodarka odpadami:
- a) ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,



- b) zakazuje się na całym obszarze planu lokalizacji składowisk odpadów oraz obiektów służących przetwarzaniu odpadów.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

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

**1) przeznaczenie terenu:**

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i zamieszkania zbiorowego,
- b) przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe jako wbudowane usługowe lokale użytkowe;
- c) przeznaczenie towarzyszące: infrastruktura techniczna, dojazdy, urządzenia budowlane, garaże, zieleń urządzona, parkingi;

**2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu** -odpowiednio według § 7;

**3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** odpowiednio według § 8, w tym kwalifikacja w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;

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

- a) ustala się realizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych z wbudowanymi usługowymi lokalami użytkowymi lub bez wbudowanych usługowych lokali użytkowych,
- b) ustala się w budynku mieszkalnym wielorodzinnym wbudowane usługowe lokale użytkowe do 40% jego powierzchni użytkowej lokalu, w tym usługi handlu do 400 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej tego budynku mieszkalnego,
- c) nakazuje się realizacji garaży jako wbudowane,
- d) dopuszcza się budynki gospodarcze jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane,
- e) dopuszcza się kondygnacje podziemne,
- f) ustalenia dotyczące zasad lokalizacji oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg poza obszarem planu i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio według § 7 pkt 3,
- g) ustala się następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 25%,
  - minimalną intensywność zabudowy: 0,01,
  - maksymalną intensywność zabudowy: 1,2,
  - maksymalną wysokość zabudowy: 12 m, przy czym 12 m dla budynków mieszkaniowych wielorodzinnych i zamieszkania zbiorowego, 6 m dla budynków gospodarczych,

**h) ustala się kolorystykę elewacji budynków i dachów** – odpowiednio według § 7 pkt 6,

**i) ustala się geometrię dachów** – odpowiednio według § 7 pkt 7,

**j) ustala się powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej** nie mniejszą niż 1 500 m<sup>2</sup>,

**k) dopuszcza się dla działek budowlanych, które w wyniku podziału dokonanego na cele publiczne (sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, tereny sportowe i rekreacyjne, inne tereny publiczne) nie spełniają parametrów minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej, dopuszcza się realizację zabudowy (budowę, rozbudowę, przebudowę, nadbudowę, remonty, zmianę sposobu użytkowania) pod warunkiem uwzględnienia parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, określonych dla poszczególnych terenów wydzielonych w planie liniami rozgraniczającymi;**

**5) szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem** odpowiednio według § 9, w tym:

- a) ustala się minimalną powierzchnię działki – 1 500 m<sup>2</sup>,
  - b) ustala się minimalną szerokość frontu działki – 20 m,
  - c) zasady ustalone lit a i b nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej oraz pod dojazdy;
- 6) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** - odpowiednio według § 10.
- 7) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji** odpowiednio według § 11, w tym:
- a) ustala się obsługę komunikacyjną z dróg położonych poza obszarem planu: al. Jarzębinowej i ul. Młodości,
  - b) dopuszcza się dostęp do nieruchomości poprzez dojazdy;
  - c) w zakresie zasad realizacji i minimalnej liczby miejsc do parkowania obowiązują ustalenia § 10 ust. 2;
- 8) **zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną** - odpowiednio według § 12;
- 9) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**
- a) dopuszcza się do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu,
  - b) zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z przeznaczeniem terenu, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy;
- 10) **określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 10%.**

### **Rozdział 3.**

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

§ 14. Z dniem wejścia w życie planu, na obszarze objętym niniejszym planem, tracą moc obowiązującą ustalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Książenice w rejonie ul. Młodości w Gminie Grodzisk Mazowiecki” przyjętego uchwałą Nr 761/2014 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 28 maja 2014 r. opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 6708 z dnia 10 lipca 2014.

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

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej

**Joanna Wróblewska**



Załącznik Nr 2  
do Uchwały Nr 770/2022  
Rady Miejskiej  
w Grodzisku Mazowieckim  
z dnia 29 czerwca 2022 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Książenice w rejonie ul. Młodości i Jarzębinowej w Gminie Grodzisk Mazowiecki**

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Książenice w rejonie ul. Młodości i Jarzębinowej w Gminie Grodzisk Mazowiecki był wyłożony do publicznego wglądu w okresie od dnia **24 lutego 2022 r.** do dnia **17 marca 2022 r.**

W wyznaczonym terminie zgłaszania uwag, czyli do dnia **31 marca 2022 r.** nie wniesiono uwag.

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

Załącznik Nr 3  
do Uchwały Nr 770/2022  
Rady Miejskiej  
w Grodzisku Mazowieckim  
z dnia 29 czerwca 2022 r.

Sposób realizacji inwestycji, z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zapisanych w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Książenice w rejonie ul. Młodości i Jarzębinowej w Gminie Grodzisk Mazowiecki.

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

### § 1.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 559 z późn. zm.) stanowią zadania własne gminy.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Książenice w rejonie ul. Młodości i Jarzębinowej 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) kanalizacja sanitarna, usuwanie i oczyszczanie ścieków komunalnych;
- 4) utrzymanie czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych;
- 5) wysypiska i unieszkodliwianie odpadów komunalnych;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.

2. Infrastruktura techniczna w obszarze planu oraz w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru planu jest już zrealizowana i może w zależności od potrzeb podlegać rozbudowie, przebudowie lub modernizacji.

### § 3.

Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi, przepisami ustaw: Prawo budowlane, o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnym, o gospodarce komunalnej i ochronie środowiska;

- 2) sposób realizacji inwestycji określony w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępowaniem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1973 z późn. zm.), o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu;
- 3) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w przepisach ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 716 z późn. zm.);
- 4) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 2 odbywać się będzie na podstawie umowy zainteresowanych stron.

#### § 4.

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 305 z późn. zm.) przy czym;

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

#### § 5.

1. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 2028, z późn. zm.) na podstawie wieloletnich programów inwestycyjnych.
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 2021 r. poz. 716 z późn. zm.).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 770/2022  
Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim  
z dnia 29 czerwca 2022 r.  
Zalacznik4.xml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**