



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 9 kwietnia 2024 r.

Poz. 4051

UCHWAŁA NR 1108/2024 RADY MIEJSKIEJ W GRODZISKU MAZOWIECKIM

z dnia 31 stycznia 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Chrzanów Mały po północnej stronie ulicy Bezowej w Gminie Grodzisk Mazowiecki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 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 na podstawie Uchwały Nr 815/2022 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 28 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **dla części wsi Chrzanów Mały po północnej stronie ulicy Bezowej w Gminie Grodzisk Mazowiecki**, stwierdzając brak naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodzisk Mazowiecki” przyjętego Uchwałą Nr 588/2010 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 3 marca 2010 r. zmienioną: Uchwałą Nr 337/2012 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 22 maja 2012 r., Uchwałą Nr 738/2018 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 30 maja 2018 r., Uchwałą Nr 185/2019 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 30 września 2019 r. Uchwałą Nr 768/2022 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 29 czerwca 2022 r. oraz Uchwałą Nr 978/2023 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 28 czerwca 2023 r. uchwała się, co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Chrzanów Mały po północnej stronie ulicy Bezowej w Gminie Grodzisk Mazowiecki, 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) zwymiarowana odległość w metrach;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) granica strefy ochrony konserwatorskiej – zabytek archeologiczny;
- 6) kapliczka, krzyż przydrożny;
- 7) przeznaczenie terenów oznaczone numerem i symbolem literowym wyróżniającym go spośród innych terenów.

2. Wskazuje się, oznaczone na rysunku planu elementy informacyjne wynikające z wymogów przepisów odrębnych: teren zdrenowany.

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

§ 3. 1. W planie określa się:

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

2. W planie, ze względu na występujące uwarunkowania, nie określa się:

- 1) zasad ochrony 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, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

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

§ 4. 1. Ilekroć w planie jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach, w tym stropodach, o dowolnym układzie głównych połączeń dachowych, których kąt nachylenia nie przekracza 12 °;
- 2) 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;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, przed którą nie mogą być wysunięte budynki, chyba, że ustalenia planu stanowią inaczej; nieprzekraczalną linię zabudowy nie dotyczą:
 - a) realizacji elementów termomodernizacji istniejących budynków,
 - b) części podziemnych budynków,
 - c) wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 1,5 m, takich części budynków, jak: balkony, werandy, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszenia dachu, schody zewnętrzne, rampy,
 - d) infrastruktury technicznej,
 - e) miejsc do parkowania,
 - f) dojazdów;
- 4) 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 i budowli;
- 5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które zostało ustalone jako jedyne lub przeważające na działce budowlanej, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu podstawowym nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 6) przeznaczeniu towarzyszącym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe lub dopuszczalne, stanowiące uzupełnienie przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego, które nie zmienia charakteru tego przeznaczenia;
- 7) sięgaczu – należy przez to rozumieć wysuniętą część działki, przez którą odbywa się dostęp do drogi publicznej; sięgacz nie jest frontem działki;
- 8) usługach – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, z wykluczeniem wytwarzania dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, a w szczególności: handel detaliczny, usługi hotelarskie, administracji, biura i pośrednictwo finansowe, usługi poczty i telekomunikacji, usługi zdrowia, usługi oświaty, usługi gastronomii, usługi turystyki i rekreacji, usługi kultury (takie jak: wystawy, ekspozycje, pracownie artystyczne), drobne usługi rzemieślnicze (takie jak: usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze, krawieckie, fotograficzne, zegarmistrzowskie oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku i naprawy serwisowe); z wykluczeniem lokowania domów weselnych, stacji paliw, warsztatów obsługi pojazdów, składowisk opału i odpadów, złomowisk oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 200 m², chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

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

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

- 1) MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) KDZ – teren drogi zbiorczej;

- 3) KDL – teren drogi lokalnej;
- 4) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

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

3. Ustala się, że granicami terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym są linie rozgraniczające terenu 1KDZ.

4. Ustala się, że granicami terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym są linie rozgraniczające terenu 1KDL.

5. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego, zgodnych z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania terenów ustalonych w planie oraz z przepisami odrębnymi, na terenie innym niż wymieniony w ust 3 i 4.

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

- 1) ustala się strukturę funkcjonalno-przestrzenną obszaru planu poprzez wyznaczenie terenów o różnym przeznaczeniu, dla których określa się zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) nakazuje się stosować rozwiązania przestrzenne, architektoniczne i techniczne zapewniające dostępność terenów, budynków i urządzeń dla osób o ograniczonej mobilności, w tym osób z niepełnosprawnościami oraz osób z wózkami dziecięcymi i osób starszych;
- 3) dopuszcza się remonty i przebudowę istniejącej zabudowy, której funkcja różni się od przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego ustalonego planem, wyłącznie według zasad ustalonych w planie;
- 4) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń: na terenie całej gminy Grodzisk Mazowiecki zgodnie z przyjętą Uchwałą Krajobrazową.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się, że działalność usługowa nie może powodować przekraczania dopuszczalnych norm w zakresie emisji szkodliwych substancji, promieniowania elektromagnetycznego, hałasu oraz wibracji poza działkę budowlaną, na której jest prowadzona, a w przypadku zlokalizowania lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym – poza lokal użytkowy, w którym jest prowadzona działalność;
- 2) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, dróg, infrastruktury technicznej, inwestycji z zakresu łączności publicznej oraz przeznaczeń określonych w planie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących 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, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska oraz składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych w ilościach większych niż określone odrębnymi przepisami dla zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia awarii przemysłowej;
- 5) zakazuje się odprowadzania ścieków do ziemi i wód, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) nakazuje się podczyszczenie wód opadowych, z powierzchni utwardzonych komunikacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) nakazuje się zapewnienie standardu akustycznego, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, w przypadku realizacji na terenie lub jego części:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – należy traktować tereny MNW lub ich część, jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży – należy traktować te części terenu MNW jako tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

- 8) ustala się na każdej działce budowlanej minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
- 9) nakazuje się ograniczenie wycinki istniejących drzew i krzewów do minimum niezbędnego dla realizacji przeznaczenia terenu, przy czym dopuszcza się usunięcie drzewa lub krzewu z terenu nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) cały obszar planu znajduje się w zasięgu granic Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 2151 „Subniecka Warszawska – część centralna”, w którym obowiązują przepisy odrębne.

§ 8. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów, w tym:
 - a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalną wysokość zabudowy;
- 2) ustala 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,
 - 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) nakazuje się uwzględnienie nieprzekraczalnej linii zabudowy w przypadku wymiany zabudowy,
 - d) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 3) ustala się zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów:
 - a) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków na działce budowlanej i stosowanie odcieni elewacji spośród kolorów: białego, beżowego, kremowego, brązowego i szarego, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się stosowanie odcieni elewacji spoza wyznaczonych w lit. a kolorów i przedziałów wyłącznie na fragmentach ścian budynku, takich jak pasy cokołowe, gzymsy oraz inne ozdobne elementy i detale architektoniczne, nieprzekraczających 10% powierzchni danej elewacji, a także na ścianach z zastosowaniem technologii solarnych,
 - c) ustala się pokrycie dachów: dachówką ceramiczną, betonową lub blachodachówką, w odcieniach spośród kolorów brązowego, czerwonego, grafitowego, czarnego,
 - d) ustalenia lit. a i c nie dotyczą materiałów elewacyjnych i pokryć dachowych w kolorach dla nich naturalnych, w szczególności: aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, drewna, betonu, ceramiki i kamienia, a także pokryć dachowych z zastosowaniem technologii solarnych;
- 4) ustala się zasady parkowania i sposób realizacji miejsc do parkowania:
 - a) ustala się miejsca do parkowania na działkach budowlanych, na których realizowana jest inwestycja,
 - b) ustala się następujące wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania:
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca – 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny (liczone z miejscami w garażach),
 - usługi – 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal,

- dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb,

c) ustala się realizację miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie przewidzianej w przepisach odrębnych.

§ 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustala się granicę strefy ochrony konserwatorskiej - zabytek archeologiczny o nr ew.: AZP 58-62/7 (na terenach 3MNW, 4MNW oraz 3KR), zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się, w granicy strefy ochrony konserwatorskiej – zabytek archeologiczny, o której mowa w pkt 1, obowiązek zachowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 3) ustala się ochronę i zachowanie kapliczki, krzyża przydrożnego na terenie 1MNW.

§ 10. 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 na terenach oznaczonych symbolem MNW:
 - a) 1 500 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego,
 - b) dla urządzeń infrastruktury technicznej: 1 m²;
- 3) ustala się minimalną szerokość frontu działki:
 - a) na terenach oznaczonych symbolem MNW: 20 m,
 - b) dla urządzeń infrastruktury technicznej: 1 m;
- 4) nie ustala się minimalnej powierzchni dla działek pod drogi i dojazdy;
- 5) 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°.

§ 11. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: wskazuje się na rysunku planu urządzenia drenarskie oraz tereny zdrenowane, na których dopuszcza się zabudowę po przebudowie lub likwidacji drenażu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) ustala się powiązanie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogę publiczną nr 1509W biegnącą wzdłuż zachodnio-północnej granicy planu (w części w obszarze planu), drogę publiczną nr 150212W biegnącą wzdłuż północnej i wschodniej granicy planu (w części w obszarze planu) oraz ul. Bezową biegnącą wzdłuż południowej granicy planu (poza obszarem planu);
- 2) dopuszcza się dostęp do działek budowlanych poprzez dojazdy, przy czym:
 - a) ustala się szerokość dojazdu nie mniejszą niż 8 m,
 - b) ustala się obowiązek zakończenia dojazdu obsługującego więcej niż 4 działki budowlane, placem do zawracania o średnicy nie mniejszej niż 12,5 m;
- 3) dopuszcza się realizację sięgaczy o szerokości nie mniejszej niż 5 m i maksymalnej długości nie większej niż 60 m.

§ 13. 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:

- a) z siecią wodociągową zlokalizowaną w drodze publicznej nr 1509W biegnącej wzdłuż zachodnio-północnej granicy planu (w części w obszarze planu), w drodze publicznej nr 150212W biegnącej wzdłuż północnej i wschodniej granicy planu (w części w obszarze planu) oraz w ul. Bezowej biegnącej wzdłuż południowej granicy planu (poza obszarem planu),
- b) z siecią kanalizacyjną zlokalizowaną w drodze publicznej nr 1509W biegnącej wzdłuż zachodnio-północnej granicy planu (w części w obszarze planu),
- c) z siecią gazociągową zlokalizowaną w drodze publicznej nr 1509W biegnącej wzdłuż zachodnio-północnej granicy planu (w części w obszarze planu), w drodze publicznej nr 150212W biegnącej wzdłuż północnej i wschodniej granicy planu (w części w obszarze planu) oraz w ul. Bezowej biegnącej wzdłuż południowej granicy planu (poza obszarem planu),
- d) z siecią elektroenergetyczną średniego napięcia zlokalizowaną w drodze publicznej nr 1509W biegnącej wzdłuż zachodnio-północnej granicy planu (w części w obszarze planu), w drodze publicznej nr 150212W biegnącej wzdłuż północnej i wschodniej granicy planu (w części w obszarze planu) oraz w ul. Bezowej biegnącej wzdłuż południowej granicy planu (poza obszarem planu),
- e) z siecią telekomunikacyjną zlokalizowaną w drodze publicznej nr 1509W biegnącej wzdłuż zachodnio-północnej granicy planu (w części w obszarze planu), w drodze publicznej nr 150212W biegnącej wzdłuż północnej i wschodniej granicy planu (w części w obszarze planu);

3) w stosunku do urządzeń infrastruktury technicznej:

- a) ustala się lokalizowanie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających tereny dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej w dojazdach,
- c) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, na całym obszarze planu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) ustala się maksymalną wysokość obiektów infrastruktury technicznej – 15 m, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej,
- e) nakazuje się stosowanie kablowych linii podziemnych w przypadku budowy nowych i rozbudowy istniejących sieci elektroenergetycznych.

2. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:

1) zaopatrzenie w wodę:

- a) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm,
- b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) nakazuje się uwzględnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) odprowadzanie ścieków:

- a) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy nie mniejszej niż 200 mm,
- b) dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:

- a) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z dojazdów do sieci kanalizacji deszczowej, rowów lub zbiorników, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- c) dopuszcza się możliwości odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenu działki budowlanej do sieci kanalizacji deszczowej, w sytuacji braku możliwości odprowadzania na własny teren nieutwardzony, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zakazuje się odprowadzania wód opadowych lub roztopowych z terenu działki budowlanej do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zakazuje się w granicach działki budowlanej zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
 - b) 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 przewodami o średnicy nie mniejszej niż 32 mm,
 - 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 wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii, o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) obsługa telekomunikacyjna: ustala się zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne z sieci telekomunikacyjnej;
- 8) gospodarka odpadami: ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi oraz gminnymi przepisami porządkowymi.

§ 14. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu oraz realizację obiektów tymczasowych niezbędnych w czasie budowy i modernizacji.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) towarzyszące: infrastruktura techniczna, dojazdy;
- 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 terenu:
 - a) ustala się na jednej działce budowlanej realizację nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego,
 - b) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojące, wbudowane, dobudowane z zastrzeżeniem ujednoczenia ich kolorystyki i pokrycia dachów z budynkiem mieszkalnym,
 - c) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnej,
 - d) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) ustala się następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%,
 - minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01,
 - maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,9,
 - maksymalna wysokość zabudowy: 12 m, przy czym: 12 m dla budynków mieszkalnych, 6 m dla budynków gospodarczych i garaży,
- f) ustala się zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów zgodnie z § 8 pkt 3,
- g) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 1 500 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinne wolno stojącego,
- h) ustala się zasady parkowania i sposób realizacji miejsc do parkowania zgodnie z § 8 pkt 4;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- a) na terenach 3MNW i 4MNW w granicy strefy ochrony konserwatorskiej – zabytek archeologiczny zgodnie z § 9 pkt 1 i 2,
 - b) na terenie 1MNW ustala się ochronę i zachowanie kapliczki, krzyża przydrożnego - zgodnie z § 9 pkt 3;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, zgodnie z § 10;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy zgodnie z § 11;
- 8) obsługa komunikacyjna terenów:
- a) ustala się obsługę komunikacyjną terenu 1MNW z dróg: 1KDZ, 1KDL, 1KR oraz z drogi nr 1509W położonej poza obszarem planu,
 - b) ustala się obsługę komunikacyjną terenu 2MNW z dróg: 1KDL, 1KR, 2KR oraz z drogi nr 1509W położonej poza obszarem planu,
 - c) ustala się obsługę komunikacyjną terenu 3MNW z dróg: 1KDL, 2KR, 3KR oraz z drogi nr 1509W położonej poza obszarem planu,
 - d) ustala się obsługę komunikacyjną terenu 4MNW z dróg: 1KDL, 3KR oraz z dróg: nr 1509W oraz ul. Bezowej położonych poza obszarem planu,
 - e) dopuszcza się dostęp do nieruchomości poprzez dojazdy lub sięgacze zgodnie z § 12;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z § 13;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z § 14;
- 11) stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 1%.
- § 16.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDZ, ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: droga publiczna klasy zbiorczej,
 - b) towarzyszące: zieleń urządzonej, infrastruktura techniczna, rowy odwadniające;
 - 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 terenu:
 - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu: od 0 m do 2,5 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
 - b) dopuszcza się miejsca do parkowania,

- c) dopuszcza się prowadzenie ruchu rowerowego w liniach rozgraniczających terenu dróg zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy zgodnie z § 11;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zgodnie z § 12;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z § 13;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z § 14;
- 9) stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0,1%.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDL, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej,
 - b) towarzyszące: zielen urządzone, infrastruktura techniczna, rowy odwadniające;
- 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 terenu:
 - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 2 m do 8,5 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
 - b) dopuszcza się miejsca do parkowania,
 - c) dopuszcza się prowadzenie ruchu rowerowego w liniach rozgraniczających terenu dróg zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy zgodnie z § 11;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zgodnie z § 12;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z § 13;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z § 14;
- 9) stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0,1%.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KR, 2KR, 3KR, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: droga wewnętrzna,
 - b) towarzyszące: zielen urządzone, infrastruktura techniczna, rowy odwadniające;
- 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 terenu:
 - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - 1KR 8 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
 - 2KR 8 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
 - 3KR 6 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
 - b) dopuszcza się miejsca do parkowania,

- c) dopuszcza się prowadzenie ruchu rowerowego w liniach rozgraniczających terenu dróg zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: na terenie 3KR w granicy strefy ochrony konserwatorskiej – zabytek archeologiczny zgodnie z § 9 pkt 1 i 2,
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy zgodnie z § 11;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zgodnie z § 12;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z § 13;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z § 14;
- 10) 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

§ 19. Z dniem wejścia w życie planu, na obszarze objętym niniejszym planem, tracą moc obowiązującą ustalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Chrzanów Mały” uchwalonego uchwałą Nr 481/2005 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 24 sierpnia 2005 r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego Nr 281 poz. 10632 z dnia 21 grudnia 2005 r. zmienioną uchwałą Nr 518/2005 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 23 listopada 2005 r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego Nr 281 poz. 10634 z dnia 21 grudnia 2005 r.

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

§ 21. 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 1108/2024
Rady Miejskiej
w Grodzisku Mazowieckim
z dnia 31 stycznia 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Chrzanów Mały po północnej stronie ulicy Bezowej w Gminie Grodzisk Mazowiecki

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Chrzanów Mały po północnej stronie ulicy Bezowej w Gminie Grodzisk Mazowiecki był wyłożony do publicznego wglądu dwukrotnie:

- 1) w okresie od dnia **17 sierpnia 2023 r.** do dnia **6 września 2023 r.** W wyznaczonym terminie zgłaszania uwag, czyli do dnia **20 września 2023 r.** nie wniesiono uwag;
- 2) w okresie od dnia **30 listopada 2023 r.** do dnia **22 grudnia 2023 r.** W wyznaczonym terminie zgłaszania uwag, czyli do dnia **5 stycznia 2024 r.** nie wniesiono uwag.

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

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr 1108/2024
Rady Miejskiej w
Grodzisku Mazowieckim
z dnia 31 stycznia 2024 r.

Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Chrzanów Mały po północnej stronie ulicy Bezowej w Gminie Grodzisk Mazowiecki.

Na podstawie art. 20 ust. 1 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Chrzanów Mały po północnej stronie ulicy Bezowej w Gminie Grodzisk Mazowiecki.

§ 1.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) stanowią zadania własne gminy.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Chrzanów Mały po północnej stronie ulicy Bezowej w Gminie Grodzisk Mazowiecki, obejmują:

- 1) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w lub poza liniami rozgraniczającymi (granice pasa drogowego) dróg publicznych: KDZ i KDL, w tym prowadzenie robót budowlanych obejmujących drogę, infrastrukturę techniczną i zieleń;
- 2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane 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) kanalizację sanitarną, usuwanie i oczyszczanie ścieków komunalnych;
- 4) utrzymanie czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych;
- 5) wysypiska i unieszkodliwianie odpadów komunalnych;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.

2. Infrastruktura techniczna w obszarze planu oraz w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru planu jest już zrealizowana i może w zależności od potrzeb podlegać rozbudowie, przebudowie lub modernizacji.
3. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to: realizacja robót budowlanych obejmujących drogi KDZ i KDL, w tym realizacja sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i oświetlenia w tych terenach.

§ 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 o 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 877 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. (Dz. U. z 2023 r., poz. 295);
- 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 1270 z późn. zm.) przy czym:

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

§ 5.

1. Zadania z zakresu realizacji robót budowlanych przy drogach gminnych finansowane będą z budżetu gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.
2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2023 r., poz. 537) na podstawie wieloletnich programów inwestycyjnych.
3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie przepisów ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 295).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 1108/2024
Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim
z dnia 31 stycznia 2024 r.
Zalacznik4.gml

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