



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 16 lutego 2024 r.

Poz. 2201

### UCHWAŁA NR 1083/2023 RADY MIEJSKIEJ W GRODZISKU MAZOWIECKIM

z dnia 18 grudnia 2023 r.

#### **w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami wraz z niezbędną infrastrukturą zlokalizowanych w Grodzisku Mazowieckim przy ul. Rusalki i ul. Cegielnianej, działka ew. nr 28 w obrębie 33**

Na podstawie art. 7 ust. 4 i art. 8 ust. 1-3 ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1538 ze zm.), art. 23 ustawy z dnia 26 stycznia 2023 roku o zmianie ustaw w celu likwidowania zbędnych barier administracyjnych i prawnych (Dz. U. z 2023 r. poz. 803) r. w związku z art. 70 ust. 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 art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.), Rada Miejska w Grodzisku Mazowieckim uchwala, co następuje:

**§ 1.** Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym wraz z niezbędną infrastrukturą na terenie działki ew. nr 28 w obrębie 33 przy ul. Rusalki i ul. Cegielnianej w Grodzisku Mazowieckim, zwanej dalej inwestycją mieszkaniową.

**§ 2. 1.** Inwestycja mieszkaniowa nie jest sprzeczna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodzisk Mazowiecki przyjętym uchwałą Nr 588/2010 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 3 marca 2010 r. zmienionym 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., uchwałą Nr 978/2023 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 28 czerwca 2023 r.

2. Teren objęty wnioskiem znajduje się na obszarze określonym w Studium jako „obszar wielofunkcyjnej zabudowy śródmiejskiej – MU” tj. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna; zabudowa usługowa. Planowana inwestycja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o charakterze zabudowy śródmiejskiej wpisana jest w ustalenia Studium. Zatem wytyczne Studium zostały uwzględnione w koncepcji planowanej inwestycji mieszkaniowej.

3. W Studium zostały określone poszczególne parametry dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 18 m;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w zakresie: 0,1 - 2,8;
- 4) 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie o wielkości do 60 m<sup>2</sup>;

5) 2 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie o wielkości ponad 60 m<sup>2</sup>.

**§ 3.** Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową określa załącznik nr 1 do niniejszej uchwały. Inwestycja mieszkaniowa obejmuje działkę ewidencyjną nr 28 obręb 33 w Grodzisku Mazowieckim.

**§ 4.** Planowany sposób zagospodarowania terenu objętego inwestycją mieszkaniową określa załącznik nr 2 do niniejszej uchwały i obejmuje budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami wraz z niezbędną infrastrukturą.

**§ 5.** Ustala się dla inwestycji mieszkaniowej, powierzchnię użytkową mieszkań:

- 1) minimalną: 28 m<sup>2</sup>;
- 2) maksymalną: 60 m<sup>2</sup>.

**§ 6.** Ustala się dla inwestycji mieszkaniowej, liczbę mieszkań:

- 1) minimalną: 100;
- 2) maksymalną: 132.

**§ 7.** W ramach inwestycji zakazuje się realizacji działalności handlowej lub usługowej.

**§ 8.** Zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu: Zmiana zagospodarowania nieużytkowanego obszaru obejmuje kontynuację zabudowy znajdującej się w sąsiedztwie, tj. mieszkalnej wielorodzinnej. Polega ona na powiązaniu z istniejącym układem drogowym, uzbrojenie w infrastrukturę: przedłużenie sieci miejskich, budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, wykonanie utwardzonych dojazdów, dojazdów i parkingów naziemnych, wykonanie nowych nasadzeń zieleni urządzonej i placu zabaw na obecnie niezagospodarowanym i nieużytkowanym, ogrodzonym, nieuzbrojonym, porośniętym zielenią niską i wysoką terenie.

**§ 9. 1.** Powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu nastąpi poprzez:

- 1) sieć wodociągową zlokalizowaną w ulicy Rusałki;
- 2) sieć kanalizacyjną zlokalizowaną w ulicy Rusałki;
- 3) sieć gazową zlokalizowaną w ulicy Rusałki;
- 4) sieć elektroenergetyczną zlokalizowaną w ulicy Rusałki;
- 5) sieć telekomunikacyjną zlokalizowaną w ulicach: Rusałki i Romualda Teligi.

2. Ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, do zbiorników podziemnych zlokalizowanych na terenie inwestycji, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

**§ 10.** Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej: Dla inwestycji mieszkaniowej obowiązuje następujący zakres uzbrojenia terenu i sposób zagospodarowania odpadów:

- 1) zapotrzebowanie na wodę: 68 m<sup>3</sup>/dobę;
- 2) zapotrzebowanie na energię elektryczną: moc przyłączeniowa 279 kW;
- 3) zapotrzebowanie na paliwo gazowe: 216 m<sup>3</sup>/h;
- 4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, do dwóch zbiorników podziemnych w celu retencjonowania wód opadowych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) odprowadzanie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej miejskiej, odprowadzanie ścieków z garaży do kanalizacji sanitarnej po podczyszczeniu w separatorach substancji ropopochodnych zlokalizowanych w przestrzeniach garaży podziemnych;
- 6) sposób zagospodarowania odpadów: gromadzenie i wywożenie na wysypisko zgodnie z warunkami obowiązującymi w zakresie gospodarki odpadami na terenie gminy Grodzisk Mazowiecki.

**§ 11.** W zakresie planowanego sposobu zagospodarowania oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się realizację układu architektoniczno - urbanistycznego w kształcie litery „U”, z otwartym dziedzińcem;

- 2) ustala się realizację dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z garażami podziemnymi, o wysokości do 4 kondygnacji nadziemnych oraz 1 kondygnacji podziemnej;
- 3) ustala się realizację placu zabaw dla dzieci;
- 4) ustala się realizację zieleni urządzonej niskiej i wysokiej na gruncie rodzimym i na dachach garaży wraz z terenem rekreacyjnym dla mieszkańców;
- 5) ustala się realizację dwóch zjazdów zapewniających dojazd do garaży podziemnych, naziemnych stanowisk postojowych, dostęp do budynków;
- 6) ustala się komunikację wewnętrzną: wyjścia z klatek schodowych na wewnętrzny dziedziniec oraz na zewnątrz w stronę ciągów komunikacyjnych ogólnodostępnych;
- 7) ustala się dostęp do dróg publicznych: pośrednio poprzez ulicę Rusałki i część ulicy Leonida Teligi (fragment nie będący drogą publiczną), które stanowią wewnętrzne drogi osiedlowe, połączone z drogą publiczną – ulicą Leonida Teligi. Drogi wewnętrzne jak i docelowa ulica Leonida Teligi spełniają wymagania w zakresie szerokości min. 6,0 m;
- 8) ustala się parkowanie na terenie własnym w garażach podziemnych i stanowiskach naziemnych;
- 9) ustala się jednoetapową realizację inwestycji mieszkaniowej.

§ 12. W zakresie charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko ustala się:

1. Parametry techniczne projektowanej inwestycji mieszkaniowej:

- 1) typ zabudowy: mieszkaniowa wielorodzinna o charakterze śródmiejskim;
- 2) powierzchnia terenu inwestycji: 5020 m<sup>2</sup>;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna terenu: 1400,7 m<sup>2</sup>;
- 4) maksymalna wysokość budynków: 15 m;
- 5) minimalna liczba mieszkań: 100;
- 6) maksymalna liczba mieszkań: 132;
- 7) minimalna łączna powierzchnia użytkowa mieszkalna: 4500 m<sup>2</sup>;
- 8) maksymalna łączna powierzchnia użytkowa mieszkalna: 5958 m<sup>2</sup>;
- 9) liczba budynków: 2;
- 10) liczba kondygnacji nadziemnych: maksymalnie 4;
- 11) liczba kondygnacji podziemnych: 1;
- 12) liczba miejsc postojowych:
  - 132 miejsca postojowe na 132 lokale mieszkalne,
  - 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny o powierzchni do 60 m<sup>2</sup>.

2. Wpływ na środowisko:

- 1) inwestycja mieszkaniowa nie stanowi przedsięwzięcia mogącego zawsze lub znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 2) minimalna łączna powierzchnia użytkowa mieszkań: 4500 m<sup>2</sup>;
- 3) maksymalna łączna powierzchnia użytkowa mieszkań: 5958 m<sup>2</sup>;
- 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 27,9%;
- 5) sposób odprowadzania odpadów: gromadzone w śmietniku wbudowanym w bryłę budynków.

§ 13. Obiekty objęte Inwestycją mieszkaniową lokalizowane będą na działce o nr 28 w obrębie 33 w Grodzisku Mazowieckim, dla której prowadzona jest KW WA1G/00078263/6.

**§ 14.** Wskazanie, w jakim zakresie planowana inwestycja mieszkaniowa nie uwzględnia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

1. Na terenie objętym inwestycją mieszkaniową obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodziska Mazowieckiego Jednostka D, przyjęty Uchwałą Nr 678/2010 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 13 lipca 2010 r. (opublikowany w Dz. Urz. Woj. Maz. nr 159 z 3 września 2010 r. poz. 3960).

2. Planowana inwestycja mieszkaniowa nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodziska Mazowieckiego Jednostka D, uchwalonego uchwałą Nr 678/2010 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 13 lipca 2010 r. w poniższych zapisach:

- 1) w zakresie ustaleń ogólnych i załącznika graficznego uchwały planu, co do linii zabudowy: inwestycja nie uwzględnia ustaleń dotyczących linii zabudowy zawartych w § 28 pkt 2 lit. b, gdzie ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od strony północnej, wschodniej i zachodniej na 6 m od granic działki. Inwestycja mieszkaniowa przewiduje odsunięcie zabudowy od sąsiednich działek budowlanych i drogowych, nie będących drogami publicznymi w rozumieniu przepisów odrębnych, na min. 4 m;
- 2) w zakresie ustaleń szczegółowych dla terenu D 158-MN:
  - a) przeznaczenie terenu: w miejscowym planie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, nie więcej niż jeden budynek na jednej działce, a w niniejszej uchwale zabudowa wielorodzinna dwa budynki na jednej działce,
  - b) udziału powierzchni biologicznie czynnej działek budowlanych: w miejscowym planie – co najmniej 70% powierzchni działki, a w niniejszej uchwale 27,9%,
  - c) powierzchnia zabudowy: w miejscowym planie – nie więcej niż 30%, a w niniejszej uchwale 42%,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy: w miejscowym planie – nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne z dopuszczeniem realizacji trzeciej kondygnacji w bryle dachu, nie więcej niż 12 m, wysokość ściany elewacji nie więcej niż 6 m, a w niniejszej uchwale cztery kondygnacje nadziemne, 15 m,
  - e) geometrii dachów: w miejscowym planie – dachy spadziste, o jednakowym nachyleniu połaci w zakresie od 15° do 42° (t.j.: 90%) z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych, a w niniejszej uchwale dachy płaskie,
  - f) liczby miejsc postojowych – w miejscowym planie – co najmniej 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny, a w niniejszej uchwale 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny o powierzchni do 60 m<sup>2</sup>.

**§ 15.** Wskazanie nieruchomości według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1538 z zm.): nie dotyczy.

**§ 16.** Wskazanie nieruchomości według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, o których mowa w art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1538 z zm.): nie dotyczy.

**§ 17.** W zakresie warunków wynikających z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków ustala się:

- 1) inwestycja mieszkaniowa ma charakter nieuciążliwy dla środowiska;
- 2) żadne parametry wielkościowe inwestycji mieszkaniowej, w tym powierzchnia zabudowy, powierzchnia garaży nie stanowią przedsięwzięcia mogącego zawsze lub znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) teren objęty inwestycją nie jest objęty żadną z form ochrony przyrody na podstawie przepisów o ochronie przyrody;
- 4) teren objęty inwestycją nie znajduje się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Grodziska Mazowieckiego.

§ 19. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 20. Uchwała o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wygasa, jeżeli przed upływem 3 lat od dnia opublikowania uchwały w wojewódzkim dzienniku urzędowym decyzja o pozwolenia na budowę inwestycji mieszkaniowej nie stała się ostateczna.

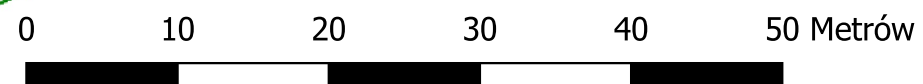
§ 21. Uchwała nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.



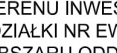
Przewodnicząca Rady Miejskiej

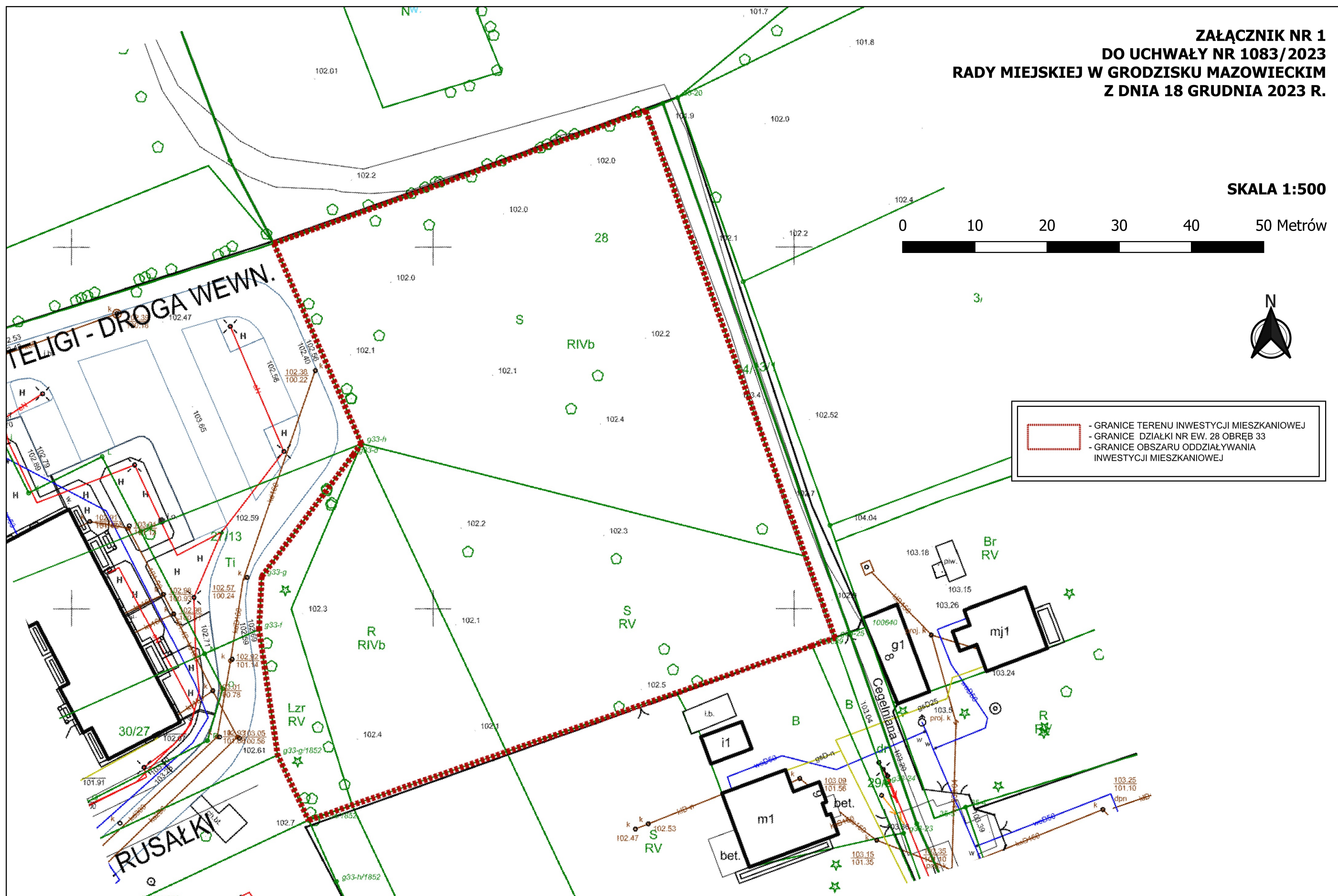
**Joanna Wróblewska**

**ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR 1083/2023  
RADY MIEJSKIEJ W GRODZISKU MAZOWIECKIM  
Z DNIA 18 GRUDNIA 2023 R.**

**SKALA 1:500**



-  - GRANICE TERENU INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ
-  - GRANICE DZIAŁKI NR EW. 28 OBRĘB 33
-  - GRANICE OBSZARU ODDZIAŁYWANIA INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ

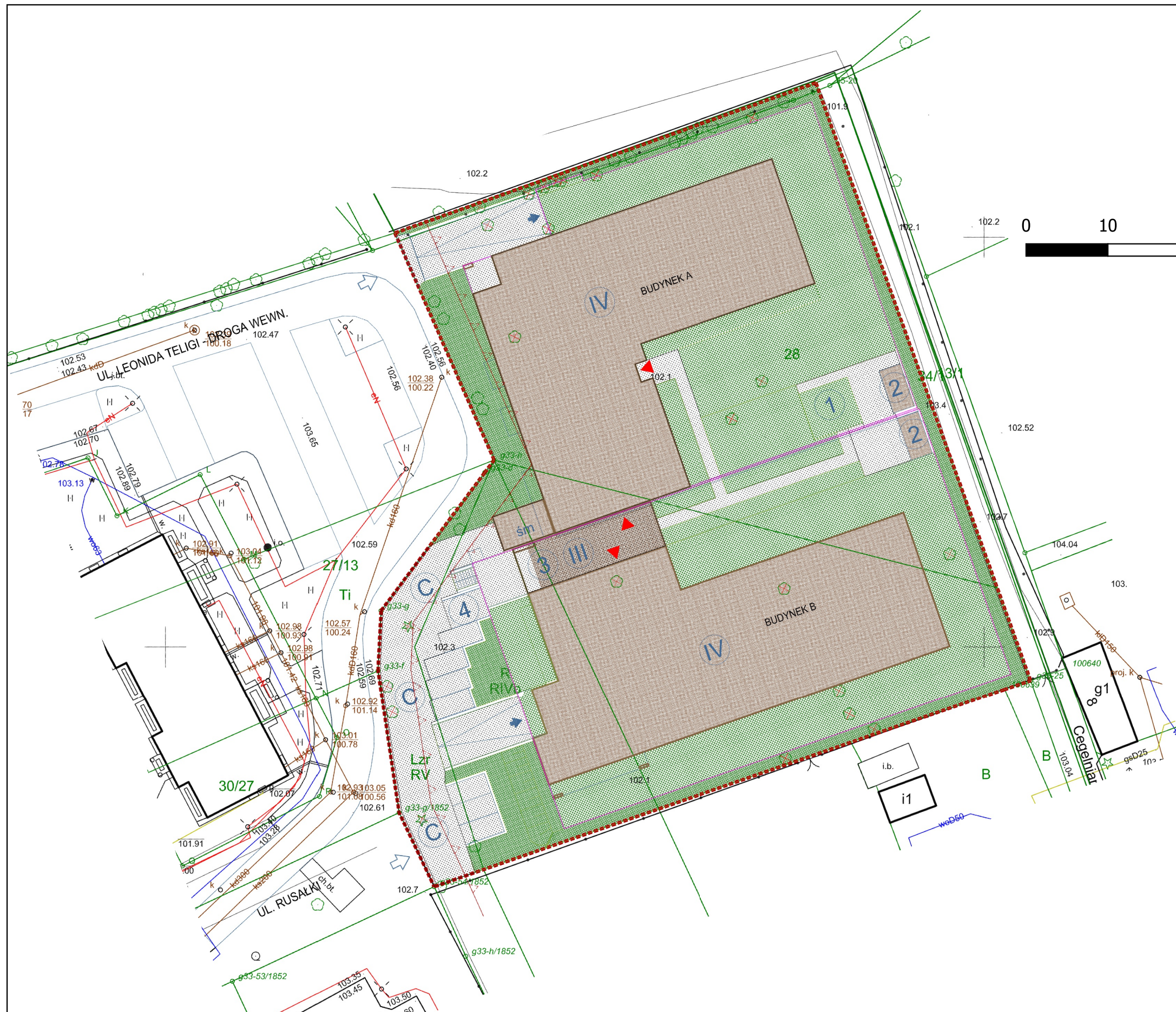




**ZAŁĄCZNIK NR 2  
DO UCHWAŁY NR 1083/2023  
RADY MIEJSKIEJ W GRODZISKU  
MAZOWIECKIM  
Z DNIA 18 GRUDNIA 2023 R.**

**SKALA 1:500**

0 10 20 30 40 50 Metrów



**LEGENDA**

- GRANICA TERENU INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ
- GRANICE OBSZARU ODDZIAŁYWANIA INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ
- 28 GRANICE I NUMERY DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH

**OBIEKTY PROJEKTOWANE:**

- PROJEKTOWANE BUDYNKI
- ZARYS GARAŻY PODZIEMNYCH
- WEJŚCIA DO BUDYNKÓW
- CIĄG PIESZO-JEZDNY
- PLAC ZABAW
- KLATKI EWAKUACYJNE Z GARAŻY
- PRZEJŚCIE NA DZIEDZINIEC
- WJAZDY DO GARAŻY PODZIEMNYCH
- MIEJSCE GROMADZENIA ODPADÓW STAŁYCH ŚMIETNIK WBUDOWANY W PARTERZE
- ILOŚĆ KONDYGNACJI NADZIEMNYCH
- TEREN UTWARDZONY
- TEREN ZIELENI NISKIEJ NA GRUNCIE RODZIMYM
- TEREN ZIELENI NISKIEJ NA DACHU GARAŻU
- DRZEWA PRZEZNACZONE DO WYCINKI
- MIEJSKA POSTOJOWE 250X500 CM
- MIEJSKA POSTOJOWE DLA NIEPEŁNOSP. 360X500 CM
- ZJAZDY Z DRÓG
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY