

Uchwała Nr ...../2022  
Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim  
z dnia ..... 2022 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi  
Zabłotnia w rejonie autostrady A2 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, zm.: 583), 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 na podstawie uchwały Nr 725/2018 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 25 kwietnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Zabłotnia w rejonie autostrady A2 w gminie Grodzisk Mazowiecki, stwierdzając brak naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodzisk Mazowiecki” uchwalonego uchwałą Nr 588/2010 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 3 marca 2010 r. zmienionego uchwałą Nr 337/2012 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 22 maja 2012 r., uchwałą Nr 738/2018 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 30 maja 2018 r. oraz uchwałą Nr 185/2019 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 30 września 2019 r. uchwała się, co następuje:

Rozdział 1  
**Ustalenia ogólne**  
**§1.**

1. Uchwała się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Zabłotnia w rejonie autostrady A2 w gminie Grodzisk Mazowiecki”, zwany dalej planem, obejmujący obszar, którego granice przebiegają:
  - 1) **od północy** – zaczynając od północno-zachodniego narożnika działki ew. nr 60 po północnych granicach działek ew. nr 60 i 62/2, zachodniej granicy działki ew. nr 26/1, północnych granicach działek ew. nr 83, 22/2 i ponownie 83 do północno-wschodniego narożnika działki ew. nr 83;
  - 2) **od wschodu i południa** – zaczynając od północno-wschodniego narożnika działki ew. nr 83 po wschodnich granicach działek ew. nr 83, 26/1, południowej granicy działki ew. nr 26/1, wschodniej granicy działki ew. nr 65/2 i południowych granicach działek ew. nr 64/4, 63/2, 67/2, 68/2 i 69/2 do południowo-zachodniego narożnika działki ew. nr 69/2;
  - 3) **od zachodu** – zaczynając od południowo-zachodniego narożnika działki ew. nr 69/2 po zachodnich granicach działek ew. nr 69/2, 68/2, 67/2, 61, 60 do północno-zachodniego narożnika działki ew. nr 60.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami, są:
  - 1) rysunek planu, sporządzony w skali 1: 1 000 – stanowiący załącznik nr 1;
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2;
  - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – stanowiące załącznik nr 3;
  - 4) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych - zapisane w postaci elektronicznej – stanowiące załącznik nr 4.

**§2.**

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granice obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) wzajemna odległość w metrach;
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 5) granice pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV;
  - 6) napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV do skablowania lub zmiany przebiegu;
  - 7) rów do przełożenia lub skanalizowania;
  - 8) rejon lokalizacji przełożonego rowu;
  - 9) granica strefy ochrony konserwatorskiej - zabytek archeologiczny;
  - 10) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów lub tylko symbolem literowym.
2. Wskazuje się, oznaczone na rysunku planu informacje, w tym informacje wynikające z wymogów przepisów odrębnych:
  - 1) tereny zdrenowane;
  - 2) korytarz migracji małych zwierząt.

### §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;
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
  - 4) zasady kształtowania krajobrazu;
  - 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
  - 6) 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;
  - 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
  - 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
  - 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - 11) stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - 12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
  - 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 krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, 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** – 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) **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) **liniach rozgraniczających tereny dróg** – należy przez to rozumieć granice pasów drogowych, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, tymczasowych obiektów budowlanych 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. Nieprzekraczalne linie 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) obiektów do czasowego gromadzenia odpadów stałych o powierzchni nie większej niż 5 m<sup>2</sup>,
  - e) infrastruktury technicznej,
  - f) miejsc do parkowania, dojazdów;
- 5) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana, nieutwardzona, a także wody powierzchniowe. W szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli nadziemnych i podziemnych;
- 6) **powierzchni 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 przeznaczenie, 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 inne niż podstawowe lub dopuszczalne, wprowadzone lub istniejące jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego, które nie zmienia charakteru tego przeznaczenia;

- 10) **sięgaczu** – należy przez to rozumieć wysuniętą część działki, przez którą odbywa się dostęp do drogi publicznej; sięgacz nie jest frontem działki;
  - 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 (do 2 000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży), usługi gastronomiczne, biura i pośrednictwo finansowe, usługi poczty i telekomunikacji, usługi nauki, usługi badawczo – rozwojowe, laboratoria, obiekty konferencyjne, edukacji, kancelarie, usługi hotelarskie, usługi w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych, magazyny z zakazem lokowania: składowisk opału i odpadów, złomowisk;
  - 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;
  - 13) **wymianie zabudowy** – należy przez to rozumieć rozbiórkę istniejącego budynku lub obiektu budowlanego i budowę w jego miejsce nowego budynku lub obiektu budowlanego wyłącznie według zasad ustalonych w planie.
2. Inne pojęcia i definicje wymienione w planie należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z definicjami wynikającymi z Polskich Norm i przepisów odrębnych, a także stosowanych definicji i znaczeń słów określonych w słownikach języka polskiego.

## §5.

1. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów, wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczone symbolami literowymi:
  - 1) **UP** – teren usług, produkcji, składów i magazynów;
  - 2) **KDL** – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
  - 3) **KDD** – teren drogi publicznej klasy dojazdowej.
2. Ustala się, że linie rozgraniczające terenów dróg publicznych: klasy lokalnej **KDL** oraz klasy dojazdowej **KDD**, są tożsame z granicami terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
3. Dopuszcza się realizację celów publicznych na pozostałych terenach innych niż wymienione w ust. 2 zgodnie z ustaleniami planu i z przepisami odrębnymi.

## §6.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) ustala się kształtowanie zabudowy z uwzględnieniem charakterystycznych cech krajobrazu rejonu opracowania, poprzez stosowanie rodzaju i skali zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy określonych w ustaleniach szczegółowych oraz utrzymanie i ochronę podstawowych elementów rozplanowania i kompozycji przestrzennej obszaru, w tym nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) ustala się stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenów, budynków i urządzeń dla osób o ograniczonej mobilności, w tym osób z niepełnosprawnościami oraz osób z wózkami dziecięcymi i osób starszych;
- 3) zasady lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości:
  - a) ustala się lokalizowanie nowych budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy,

- b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zlokalizowanej poza wyznaczonymi liniami zabudowy. W przypadku wymiany budynków nakazuje się uwzględnienie nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- c) dopuszcza się zachowanie istniejących zbiorników retencyjnych zlokalizowanych w części poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Dopuszcza się roboty budowlane i remonty, nadbudowę, przebudowę, rozbudowę (nieobejmującą powiększenia powierzchni zabudowy części istniejącej);
- d) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 4) dopuszcza się 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) dopuszcza się remonty i przebudowę istniejącej zabudowy, której funkcja różni się od przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego ustalonego planem, z zachowaniem wskaźników zagospodarowania terenu ustalonych planem;
- 6) zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych i pokrycia dachów:
  - a) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków na działce budowlanej: nakazuje się stosowanie odcieni elewacji spośród kolorów: beżowego, kremowego, żółtego, brązowego, szarego, grafitowego oraz dachów spośród kolorów: grafitowego, czarnego, brązowego i czerwonego; dopuszcza się stosowanie odcieni elewacji spoza wyznaczonych kolorów i przedziałów wyłącznie na fragmentach ścian budynku, takich jak pasy cokołowe, gzymsy oraz inne ozdobne elementy i detale architektoniczne, nie przekraczających 10% powierzchni danej elewacji,
  - b) ustalenia lit. a nie dotyczą materiałów elewacyjnych i pokryć dachowych w kolorach dla nich naturalnych, w szczególności aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, drewna, betonu, ceramiki, kamienia,
  - c) dopuszcza się stosowanie elewacji w kolorach charakterystycznych dla logo inwestycji lub inwestora, na powierzchni nie przekraczającej 20% powierzchni danej elewacji,
  - d) zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin typu siding, płytek glazury lub blachy falistej,
  - e) dopuszcza się przeszklenia elewacji budynku,
  - f) dopuszcza się inne kolory dla stolarki okiennej i drzwiowej,
  - g) nakazuje się ujednolicenie (zharmonizowanie) kolorystyki pokryć dachów stromych budynków (powyżej 12°) zlokalizowanych na jednej nieruchomości;
- 7) 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,
  - c) dopuszcza się stosowanie rozwiązań niestandardowych, jak kopuły i dachy sferyczne dla obiektów usług, magazynów,
  - d) dopuszcza się, przy rozbudowie i nadbudowie istniejącej zabudowy, zachowanie istniejącej geometrii dachu.

## §7.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się, że działalność usługowa nie może powodować przekraczania dopuszczalnych norm w zakresie emisji szkodliwych substancji, promieniowania elektromagnetycznego, hałasu, wibracji poza działkę budowlaną, na której jest prowadzona, a w przypadku zlokalizowania lokalu usługowego w budynku lub mieszkalnym – poza lokalem, w którym jest prowadzona ta działalność;
- 2) 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;
- 3) 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;
  - 4) dopuszcza się realizację przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi, zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko w ramach określonego w planie przeznaczenia oraz przeznaczenia towarzyszącego lub dopuszczalnego;
  - 5) zakazuje się odprowadzania ścieków do ziemi i wód;
  - 6) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i wód drenażowych do kanalizacji sanitarnej;
  - 7) nakazuje się zapewnienie odpowiedniego podczyszczenia wód opadowych i wód drenażowych w urządzeniach osadnikowych, z powierzchni utwardzonych komunikacji, z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego;
  - 8) określa się zasięg potencjalnego oddziaływania komunikacji od dróg KDL i KDD znajdujących się w części w obszarze planu pomiędzy skrajną krawędzią jezdni, a ustaloną w planie linią zabudowy;
  - 9) ustala się zachowanie minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej, na każdej działce budowlanej zgodnie z jej przeznaczeniem w planie;
  - 10) zakazuje się zmian poziomu gruntu w stosunku do sąsiednich działek budowlanych oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu wód opadowych, ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
  - 11) cały obszar planu znajduje się w zasięgu granic Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 2151 „Subniecka Warszawska – część centralna”, w obszarze, którego obowiązują przepisy odrębne dotyczące ich czynnej ochrony oraz zakazy właściwe dla tych obszarów.

#### §8.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustala się ochronę zabytku archeologicznego nr ew. AZP 59-62/65(A-87), terenie 2UP, w formie strefy ochrony konserwatorskiej w granicach zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) ustala się na terenie położonym w granicach strefy, o której mowa w pkt 1, obowiązek zachowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczących postępowania z zabytkami w procesie budowlanym;

#### §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 poszczególnych terenów, z wyjątkiem:
  - a) działek pod drogi i dojazdy,
  - b) działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dla których minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki ustala się na 1 m<sup>2</sup>;
- 3) ustala się minimalną szerokość frontu działki według ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów, 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.

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) ustala się warunki zagospodarowania i użytkowania obiektów w granicach pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV o szerokości 38 m (po 19 m w każdą stronę od osi linii):
  - a) zakazuje się sytuowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, natomiast realizacja pozostałych obiektów budowlanych, wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) zakazuje się sadzenia roślinności wysokiej pod linią 110kV i w odległości 5,5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego,
  - c) dopuszcza się po trasie istniejącej linii 110kV, budowę elektroenergetycznej linii wielotorowej, wielonapięciowej. Dopuszcza się odbudowę, rozbudowę, przebudowę, nadbudowę istniejącej linii, inne rozmieszczenie słupów oraz podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z linii w innych niż dotychczas miejscach bez naruszania ustalonego pasa technologicznego;
- 2) ustala się warunki zagospodarowania i użytkowania obiektów wzdłuż linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV do skablowania lub zmiany przebiegu, w granicy pasa technologicznego:
  - a) zakazuje się sytuowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz sadzenia drzew, natomiast realizacja pozostałych obiektów budowlanych, wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii, ustalonych przepisami odrębnymi w pasie technologicznym (strefie potencjalnego oddziaływania promieniowania elektromagnetycznego po 5 m w każdą stronę licząc od osi napowietrznej linii),
  - b) zakazuje się sytuowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz sadzenia drzew, natomiast realizacja pozostałych obiektów budowlanych, wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii, ustalonych w przepisach odrębnych w pasie technologicznym (strefie potencjalnego oddziaływania promieniowania elektromagnetycznego po 1 m na każdą stronę licząc od osi skablowanej linii);
- 3) oznacza się tereny zdrenowane, na których dopuszcza się zabudowę po przebudowie lub likwidacji drenażu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) wyznacza się rów do przełożenia lub skanalizowania:
  - a) ustala się przełożenie lub skanalizowanie ww. rowu w okresie nie dłuższym niż 15 lat,
  - b) nakazuje się w przypadku przełożenia rowu prowadzenie go w rejonie lokalizacji przełożonego rowu;
- 5) ustala się, na terenach oznaczonych symbolami **1UP** i **KDL**, lokalizację korytarza migracji małych zwierząt powiązanego z terenami zieleni poza obszarem planu, w obrębie którego obowiązuje zakaz wprowadzania zabudowy i innych form zainwestowania terenu uniemożliwiających migrację małych zwierząt.

## §11.

### 1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się podstawowy układ drogowy służący zgodnie z przepisami odrębnymi powiązaniom zewnętrznym i wewnętrznym obszaru objętego planem, poprzez wydzielone liniami rozgraniczającymi tereny dróg publicznych: klasy lokalnej KDL i klasy dojazdowej KDD;
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną od strony dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) 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 dojazdów do nieruchomości służących obsłudze więcej niż 4 nieruchomości, placem do zawracania o średnicy nie mniejszej niż 12,5 m,
  - c) dopuszcza się miejscowe zawężenie dojazdu na szerokość nie mniejszą niż 5 m, w przypadku, gdy istniejące zagospodarowanie trwale uniemożliwia wydzielenie dojazdu do nieruchomości;
- 4) dopuszcza się realizację sięgaczy o szerokości nie mniejszej niż 5 m i maksymalnej długości 60 m;
- 5) do istniejących i projektowanych budynków i obiektów należy zapewnić dojazd pożarowy, zgodnie z wymaganiami określonymi w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;

- 6) zakazuje się, w liniach rozgraniczających tereny dróg, realizacji obiektów nie związanych z drogą, za wyjątkiem infrastruktury technicznej oraz obiektów związanych z robotami budowlanymi.
2. Zasady 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) 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) budynki produkcyjne i magazyny – 1 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - d) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb;
  - 3) ustala się realizację miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie przewidzianej w przepisach odrębnych.

## §12.

1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
  - 1) ustala się zaopatrzenie terenu, przeznaczonego w planie na cele zabudowy, w infrastrukturę techniczną w ramach istniejących i rozbudowanych zbiorowych systemów uzbrojenia w:
    - a) sieć wodociągową,
    - b) sieć kanalizacyjną,
    - c) sieć gazową,
    - d) sieć elektroenergetyczną,
    - e) sieć ciepłowniczą,
    - f) sieć telekomunikacyjną;
  - 2) w stosunku do urządzeń infrastruktury technicznej:
    - a) ustala się zachowanie istniejącej infrastruktury technicznej z możliwością rozbudowy, modernizacji i przebudowy w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem,
    - b) ustala się lokalizowanie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - c) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej w dojazdach,
    - d) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą terenu, z zastrzeżeniem lit. e,
    - e) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, innych niż obiekty liniowe, na całym obszarze planu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - f) nakazuje się stosowanie kablowych linii podziemnych w przypadku budowy nowych i rozbudowy istniejących sieci elektroenergetycznych,
    - g) ustala się projektowanie infrastruktury technicznej z uwzględnieniem docelowych parametrów technicznych umożliwiających obsługę przewidywanych użytkowników,
    - h) ustala się maksymalną wysokość obiektów infrastruktury technicznej – 20 m, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej;
  - 3) w stosunku do napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV, oznaczonej na rysunku planu:
    - a) nakazuje się w przypadku zmiany przebiegu linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV skablowanie jej i prowadzenie w liniach rozgraniczających terenów dróg, lub na terenach pomiędzy liniami rozgraniczającymi terenów dróg, a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
    - b) dopuszcza się wykonywanie napraw, remontów i prac konserwacyjnych oraz odbudowę, rozbudowę, przebudowę;



- 4) w stosunku do napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV do skablowania lub zmiany przebiegu, oznaczonej na rysunku planu:
  - a) ustala się skablowanie lub zmianę przebiegu w okresie nie dłuższym niż 15 lat,
  - b) nakazuje się w przypadku zmiany przebiegu linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV prowadzenie jej w liniach rozgraniczających terenów dróg, dojazdów lub na terenach pomiędzy liniami rozgraniczającymi terenów dróg, a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
  - c) dopuszcza się wykonywanie napraw, remontów i prac konserwacyjnych oraz odbudowę, rozbudowę, przebudowę.
2. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:
  - 1) zaopatrzenie w wodę:
    - a) ustala się zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo-gospodarczych z sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 110 mm zlokalizowanej poza obszarem planu,
    - b) zakazuje się realizacji nowych indywidualnych ujęć wody z wyjątkiem ujęć na cele przeciwpożarowe,
    - c) nakazuje się uwzględnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
  - 2) odprowadzanie ścieków bytowych:
    - a) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej poprzez przewody o średnicy nie mniejszej niż: 40 mm dla przewodów tłocznych lub 200 mm dla przewodów grawitacyjnych, do oczyszczalni ścieków w Chrzanowie (poza obszarem planu),
    - b) dopuszcza się sytuowanie lokalnych urządzeń zbiornikowo-tłocznych (pompowni);
  - 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
    - a) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi lub do odbiorników na teren własny, z zastrzeżeniem lit. b,
    - b) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej w sytuacji braku możliwości odprowadzania na teren własny,
    - c) nakazuje się podczyszczanie wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych powierzchni, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - d) zakazuje się zmiany kierunku i natężenia odpływu wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla terenów sąsiednich;
  - 4) zasilanie w energię elektryczną:
    - a) ustala się zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
    - b) dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii, z wyjątkiem energii wiatru, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 5) zasilanie w gaz:
    - a) ustala się zasilanie z sieci gazowej średniego ciśnienia, przewodami o średnicy, co najmniej 32 mm, zasilanej z gazociągu wysokiego ciśnienia Ø 400 mm ze stacji redukcyjno – pomiarowych, I° stopnia Grodzisk Mazowiecki oraz Rokitno (poza obszarem planu),
    - b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników gazowych dla celów bytowych i gospodarczych;
  - 6) zaopatrzenie w ciepło: ustala się zaopatrzenie do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z sieci miejskiej lub z indywidualnych źródeł ciepła, zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i ochrony środowiska;
  - 7) zaopatrzenie telekomunikacyjne:  
ustala się zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne;
  - 8) 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.

### §13.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu, do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu;
- 2) zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z przeznaczeniem terenu, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy.

## Rozdział 2

### Ustalenia szczegółowe dla terenów

#### §14.

Dla terenu usług, produkcji, składów i magazynów oznaczonego na rysunku planu symbolami **1UP, 2UP, 3UP** ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
  - a) przeznaczenie podstawowe: usługi, obiekty produkcyjne, składy, magazyny, w szczególności centra kongresowo-wystawiennicze, instytuty badawcze, inkubatory przedsiębiorczości,
  - b) przeznaczenie towarzyszące: zabudowa towarzysząca, w szczególności: budynki socjalne, administracyjne, urządzenia budowlane, infrastruktura techniczna, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, zbiorniki retencyjne, parkingi, dojazdy,
  - c) przeznaczenie dopuszczalne: stacja paliw;
- 2) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu**, odpowiednio według § 6;
- 3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**, odpowiednio według § 7;
- 4) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - a) ustala się realizację usługi, obiekty produkcyjne, składy, magazyny jako wolno stojące lub w zespołach,
  - b) ustala się realizację budynków gospodarczych i garaży,
  - c) wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
    - ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
    - ustala się minimalną intensywność zabudowy: 0,1,
    - ustala się maksymalną intensywność zabudowy: 2,8,
    - ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 20 m,
    - dopuszcza się kondygnacje podziemne,
  - d) ustala się kolorystykę obiektów budowlanych i pokrycia dachów – odpowiednio według § 6 pkt 5,
  - e) ustala się geometrię dachów – odpowiednio według § 6 pkt 6,
  - f) ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>;
- 5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** na terenie 2UP w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – zabytku archeologicznego - odpowiednio według § 8;
- 6) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem**, odpowiednio według § 9, w tym:
  - a) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej – 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej – 40 m,
  - c) zasady ustalone lit a i b nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej;
- 7) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- a) na terenie 1UP w granicach pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV – odpowiednio według § 10 pkt 1,
  - b) na terenie 1UP napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV do skablowania lub zmiany przebiegu – odpowiednio według § 10 pkt 2,
  - c) na terenach 2UP i 3UP dla terenów zdrenowanych – odpowiednio według § 10 pkt 3,
  - d) na terenie 1UP dla rowu do przełożenia lub skanalizowania – odpowiednio według § 10 pkt 4,
  - e) w terenie 1UP korytarz migracji małych zwierząt – odpowiednio według § 10 pkt 5;
- 8) **obsługa komunikacyjna terenów:**
- a) ustala się obsługę komunikacyjną odpowiednio z dróg KDL, KDD,
  - b) dopuszcza się dostęp do nieruchomości poprzez dojazdy lub sięgacze;
- 9) **zasady realizacji i minimalnej liczby miejsc do parkowania**, odpowiednio według § 11 ust. 2;
- 10) **zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** ustalenia odpowiednio według § 12;
- 11) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** ustalenia odpowiednio według § 13;
- 12) **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%.

## **§15.**

Dla terenu drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDL**, ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
  - a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej,
  - b) przeznaczenie towarzyszące: obiekty służące komunikacji publicznej, ścieżki pieszo – rowerowe, obiekty i urządzenia bezpieczeństwa ruchu drogowego, zieleń urządzona,
  - c) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego** zgodnie z §6;
- 3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** zgodnie z §7;
- 4) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - a) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 1%,
  - b) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu – zmienną od 2 m do 45 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
  - c) ustala się minimalną szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi lokalnej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
  - d) zakazuje się realizacji obiektów niezwiązanych z drogą, urządzeniami infrastruktury technicznej oraz komunikacją pieszą i rowerową,
  - e) dopuszcza się prowadzenie ruchu rowerowego,
  - f) ustala się maksymalną wysokość zabudowy 9 m;
- 5) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem**, zgodnie z § 9;
- 6) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
  - a) napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV do skablowania lub zmiany przebiegu – odpowiednio według § 10 pkt 2,

- b) korytarz migracji małych zwierząt – odpowiednio według § 10 pkt 5,
  - c) dla terenów zdrenowanych – odpowiednio według § 10 pkt 3;
- 7) **zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio według § 12;
- 8) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** ustalenia odpowiednio według § 13;
- 9) **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 1%.**

## **§16.**

Dla terenu drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonego na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD**, ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
  - a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej,
  - b) przeznaczenie towarzyszące: obiekty służące komunikacji publicznej, ścieżki pieszo – rowerowe, obiekty i urządzenia bezpieczeństwa ruchu drogowego, zieleń urządzona,
  - c) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego** zgodnie z §6;
- 3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** zgodnie z §7;
- 4) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - a) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 1%,
  - b) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
    - 1KDD: zmienną od 12 m do 22 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań,
    - 2KDD: ścięcia linii rozgraniczających 5 m x 5 m,
    - 3KDD: zmienną od 16 m do 89 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań,
  - c) ustala się minimalną szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi dojazdowej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
  - d) dopuszcza się realizację ogólnodostępnych powiązań pieszo-rowerowych,
  - e) dopuszcza się miejsca do parkowania oraz obiekty i urządzenia służące komunikacji zbiorowej, takie jak zatoki i przystanki autobusowe,
  - f) zakazuje się realizacji obiektów niezwiązanych z drogą, urządzeniami infrastruktury technicznej oraz komunikacją pieszą i rowerową,
  - g) dopuszcza się prowadzenie ruchu rowerowego,
  - h) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 9 m;
- 5) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem,** zgodnie z § 9;
- 6) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
  - a) na terenie 2KDD napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV do skablowania lub zmiany przebiegu – odpowiednio według § 10 pkt 2,
  - b) na terenach 1KDD i 3KDD dla terenów zdrenowanych – odpowiednio według § 10 pkt 3;
- 7) **w zakresie obsługi infrastrukturą techniczną,** obowiązują odpowiednio ustalenia § 12;

- 8) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** ustalenia odpowiednio według § 13;
- 9) **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 1%.**

### Rozdział 3

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

##### **§17.**

Z dniem wejścia w życie planu, na obszarze objętym niniejszym planem, tracą moc obowiązującą ustalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu wsi Zabłotnia w Gminie Grodzisk Mazowiecki przyjętego uchwałą Nr 723/2014 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 30 kwietnia 2014 r., opublikowanego w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z dnia 26 maja 2014 r., poz. 5246.

##### **§18.**

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Grodziska Mazowieckiego.

##### **§19.**

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