

## WYPIS Z PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

W związku z wystąpieniem Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatu Grodziskiego z dnia 09.01.2015

Informuję :

na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka B1 – etap I - zatwierdzonego **Uchwałą Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowiecki Nr 684/2014 z dnia 29.01.2014** i opublikowanego w Dz.Urz. Województwa Mazowieckiego poz. 3245 z dnia 31.03.2014 r

**Działki nr ew. 16/14 i 16/15 Obr. 55 w Grodzisku Mazowieckim stanowią teren strefy oznaczonej na rysunku planu symbolem MN/U.**

§ 4. 1. Ilekroć w planie jest mowa o:

- 1) **kwalifikacji terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku** – należy przez to rozumieć zróżnicowany poziom hałasu dla różnych rodzajów terenów w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych niebędących obiektami i sieciami infrastruktury technicznej, która może być przekroczona, o ile ustalenia szczegółowe planu tak stanowią i na warunkach ustalonych w planie. O ile ustalenia szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej, linie zabudowy nieprzekraczalne nie dotyczą:
  - a) realizacji elementów termomodernizacji,
  - b) części podziemnych budynków,
  - c) wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 1,5 m, takich części budynków, jak: balkony, loggie, werandy, wykusze, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszania dachu, schody zewnętrzne, rampy,
  - d) parterowych portierni, kiosków, obiektów małej architektury,
  - e) infrastruktury technicznej, miejsc do parkowania i dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu;
- 3) **nośniku reklamy** – należy przez to rozumieć urządzenie o jakiegokolwiek materialnej formie, ze stałą lub zmienną powierzchnią ekspozycyjną większą niż 0,06 m<sup>2</sup> – nieoświetloną, oświetloną lub podświetloną, przeznaczone do eksponowania reklamy lub szyldu, niebędące znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych lub pojazdem samobieżnym;
- 4) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana, nieutwardzona, a także wody powierzchniowe – wyrażoną jako procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej. W szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli nadziemnych i podziemnych;
- 5) **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;

6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustaloną w planie funkcję zabudowy lub sposób zagospodarowania terenu przeważający na działce budowlanej, przy czym funkcja ta musi zajmować co najmniej 60% powierzchni użytkowej wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej;

7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe dopuszczone w planie, przy czym dopuszczona funkcja zabudowy lub sposób zagospodarowania terenu zajmuje nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie więcej niż 40 % powierzchni działki budowlanej; maksymalna powierzchnia przeznaczenia dopuszczalnego może być precyzowana w ustaleniach szczegółowych;

8) **przeznaczeniu towarzyszącym lub uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie wprowadzone lub istniejące jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, które nie zmienia charakteru tego przeznaczenia;

9) **reklamie** – należy przez to rozumieć przekaz informacyjny o towarach i usługach, w jakiegokolwiek wizualnej formie, eksponowany za pomocą:

a) specjalnych nośników: baneru, tablicy reklamowej, gabloty, słupa ogłoszeniowego, masztu,

b) grafik naniesionych bezpośrednio na budynki lub inne elementy zagospodarowania terenu, w szczególności: malowane lub naklejane grafiki na ścianach i oknach budynków, na chodnikach i na ogrodzeniach,

c) szyldu, czyli zewnętrznego oznaczenia stałego miejsca prowadzenia działalności gospodarczej,

d) reklamy remontowo-budowlanej umieszczonej na rusztowaniu, ogrodzeniu lub wyposażeniu placu budowy, stosowanej tylko w trakcie robót budowlanych prowadzonych na podstawie zgłoszenia lub pozwolenia,

e) słupa ogłoszeniowo-reklamowego w formie walca lub graniastostłupa o średnicy lub szerokości od 120 cm do 160 cm (na wysokości części ekspozycyjnej), wysokości od 260 cm do 270 cm dla części ekspozycyjnej i maksymalnej wysokości nieprzekraczającej 470 cm, służącego do umieszczania ogłoszeń i informacji o imprezach (wydarzeniach) kulturalnych, oświatowych lub edukacyjnych albo reklam;

10) **sięgaczu** – należy przez to rozumieć wysuniętą część działki o minimalnej szerokości 5 m i maksymalnej długości 60 m, przez którą odbywa się dostęp do drogi publicznej; przy czym szerokość sięgacza stanowi front działki budowlanej;

11) **szyldzie** – należy przez to rozumieć przekazywaną w jakiegokolwiek formie i przy wykorzystaniu nośnika reklamy lub umieszczaną na ścianie budynku/budowli informację o dostępnych towarach, usługach lub prowadzeniu działalności gospodarczej na nieruchomości na której szyld jest umieszczany, w tym:

a) szyld semaforowy – szyld, którego płaszczyzna ekspozycyjna jest nierównoległa do płaszczyzny ściany, na której jest umieszczony,

b) szyld kierunkowy – wolnostojący, szczególny rodzaj szyldu umieszczany w pobliżu nieruchomości, do której kieruje, jednak nie dalej niż 100 metrów, licząc wzdłuż drogi dojścia;

12) **tablicach i urządzeniach reklamowych** – należy przez to rozumieć obiekty składające się z konstrukcji nośnej oraz nośnika informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie, takiego jak tablica, neon, symbol przestrzenny, a także wszelkie znaki, napisy i wyobrażenia pozwalające powiązać ich znaczenia z określoną firmą, przedsiębiorstwem lub inną formą prowadzonej działalności gospodarczej, jak również produktami, wyrobami i usługami;

13) **tunelach ekologicznych** – należy przez to rozumieć otwory w ogrodzeniach umożliwiające migracje drobnych zwierząt z zastosowaniem jednego z poniższych rozwiązań: fundamentów punktowych; ogrodzenia bez podmurówek; ogrodzenia z podmurówką niewystającą ponad powierzchnię terenu;

zachowanie przerw w podmurówce w postaci otworów o minimalnej średnicy 15 cm lub 15 cm x 15 cm w rozstawie 10 m umieszczonych na wysokości poziomu terenu; zachowania prześwitu o szerokości minimum 10 cm pomiędzy cokołem a elementem ażurowym ogrodzenia;

14) **usługach** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub lokale użytkowe w budynkach o innych funkcjach niż usługowe, w których prowadzona jest działalność, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych, a w szczególności: handel detaliczny, usługi hotelowe, biura i pośrednictwo finansowe, usługi poczty i telekomunikacji, usługi zdrowia, usługi turystyki i rekreacji, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m<sup>2</sup>.

2. Inne pojęcia i definicje wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią odpowiednich przepisów odrębnych.

**§ 7.** Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

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

a) uwzględniając odpowiednio ustalenia § 4 ust. 1 pkt 2, ustala się lokalizowanie nowych budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy,

b) dopuszczenia określone w § 4 ust. 1 pkt 2 lit. a, lit. c i lit. d nie dotyczą nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej od granicy lasu ZL,

c) uwzględniając odpowiednio ustalenia § 4 ust. 1 pkt 2, ustala się lokalizowanie nowych budynków nie bliżej niż 4 m od granicy drogi wewnętrznej niewyznaczonej na rysunku planu liniami rozgraniczającymi lub 4 m od granicy sięgacza,

d) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy;

2) ustala się następujące zasady i warunki sytuowania ogrodzeń:

a) dopuszcza się realizację ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg z uwzględnieniem odległości od gazociągów średniego ciśnienia wynoszącej nie mniej niż 0,5 m od gazociągu,

b) dopuszcza się miejscowe przesunięcia ogrodzenia w głąb terenu dla ominięcia w szczególności: drzew, infrastruktury technicznej oraz umieszczenia bram i furtek,

c) dopuszcza się ogrodzenia z metalu, drewna, kamienia, cegły,

d) z wyjątkiem elementów słupów i podmurówek zakazuje się realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,

e) ustala się: maksymalną wysokość ogrodzenia na 1,8 m od urządzonego poziomu terenu (z wyjątkiem bram i furtek), ogrodzenia ażurowe pomiędzy słupkami minimum 50% powierzchni przęsła (nie dotyczy ogrodzeń z wypełnieniem z drewna), realizacja cokołu pełnego maksymalnie do wysokości 0,6 m nad poziom terenu;

3) ustala się następujące zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury:

a) jako obiekty małej architektury dopuszcza się w szczególności: figurki, krzyże, pojemniki z zielenią, murki, ławki, elementy placów zabaw, miejsca lub obudowy na pojemniki na śmieci i trzepaki,

b) realizacja obiektów małej architektury z uwzględnieniem określonego w planie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;

4) ustala się następujące zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych:

a) lokalizacja na płaszczyźnie elewacji budynków, maksymalnie do wysokości stropu nad najwyższą kondygnacją nadziemną,

b) lokalizacja na konstrukcji wolnostojącej z zastrzeżeniem, iż w ramach takiej konstrukcji istnieje możliwość umieszczenia: jednego znaku bądź reklamy, jednej tablicy czy urządzenia reklamowego,

c) maksymalna jednostkowa powierzchnia informacyjna: do 6 m<sup>2</sup>,

- d) łączna powierzchnia informacyjna w ramach działki budowlanej: do 12 m<sup>2</sup>,
- e) zakaz stosowania nośników reklamowych ze zmienną ekspozycją obrazu;
- 5) określa się zasady kształtowania kolorystyki elewacji budynków i dachów:
  - a) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków na działce budowlanej, nakazuje się stosowanie odcieni elewacji spośród kolorów: biały, jasny szary, beżowy, jasny brązowy, żółty i pomarańczowy oraz dachów spośród kolorów: grafitowego, brązowego i czerwonego; dopuszcza się stosowanie odcieni elewacji spoza wyznaczonych kolorów i przedziałów wyłącznie na fragmentach ścian budynku o powierzchni nieprzekraczającej 10% powierzchni 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.

**§ 8.** Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody:

- 1) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza, poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 2) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi, zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w tym także w zakresie łączności publicznej;
- 3) ustala się ochronę przed poważnymi awariami poprzez zakaz lokalizacji usług zaliczonych do 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;
- 4) zakazuje się odprowadzania do ziemi i wód nieoczyszczonych lub niedostatecznie oczyszczonych ścieków;
- 5) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i wód drenażowych do kanalizacji bytowej, a z powierzchni utwardzonych komunikacji należy zapewnić odpowiednie ich podczyszczenie w urządzeniach osadnikowych z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego;
- 6) przyjmuje się odpowiednie rodzaje przeznaczenia dla poszczególnych rodzajów terenów, dla których obowiązują wartości dopuszczalne poziomów hałasu w środowisku określone w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 7) zgodnie z ustaleniami dla terenów ustala się zachowanie minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej, na każdej działce budowlanej.

**§ 9.** 1. Ustala się, że tereny Z i ZL są obszarami przestrzeni publicznej.

2. Na obszarach przestrzeni publicznej ustala się:

- 1) zachowanie terenów jako ogólnodostępne;
- 2) dopuszczenie realizacji ciągów pieszych i rowerowych;
- 3) na terenie Z dopuszczenie lokalizacji ogólnodostępnych, niekubaturowych urządzeń sportu i rekreacji.

**§ 10.** 1. W zakresie zasad 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) sieci kanalizacji,
- c) sieć gazową,
- d) sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
- e) ciepło, z dopuszczeniem stosowania rozwiązań indywidualnych,
- f) sieci telekomunikacyjne telefoniczne;

2) w stosunku do istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych infrastruktury technicznej ustala się:

- a) zachowanie z możliwością rozbudowy, modernizacji i przebudowy w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem,
- b) dopuszczenie likwidacji z uwagi na stan techniczny lub zaniechanie eksploatacji,
- c) lokalizowanie infrastruktury technicznej w terenach dróg,
- d) dopuszczenie lokalizowania infrastruktury technicznej poza terenem dróg w taki sposób, aby zminimalizować mogące wystąpić kolizje z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu, w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenu.

2. W zakresie obsługi infrastrukturą techniczną ustala się:

1) zaopatrzenie w wodę:

- a) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo-gospodarczych i ochrony przeciwpożarowej z istniejącej i rozbudowywanej sieci wodociągowej, zasilanej siecią wodociagową o średnicy nie mniejszej niż 110 mm zlokalizowanej w ul. Dalekiej poza obszarem planu,
- b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć w obszarze planu na cele przeciwpożarowe; zgodnie z przepisami odrębnymi zaopatrzenie na cele przeciwpożarowe winno uwzględniać hydranty nadziemne lub w wyjątkowych przypadkach podziemne oraz ich odpowiednie parametry;

2) odprowadzanie ścieków bytowych:

- a) odprowadzenie ścieków bytowych do istniejącego i rozbudowywanego systemu kanalizacji, do kolektora o średnicy nie mniejszej niż 200 mm zlokalizowanego w ul. Dalekiej z odprowadzeniem ścieków 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 lub roztopowych na teren nieutwardzony (do ziemi) w granicach działki budowlanej lub bezpośrednio do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, przy czym dopuszcza się możliwość realizacji zbiorników retencyjnych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w miejscu ich powstawania, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej,
- b) ustala się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych z terenów dróg bezpośrednio do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej,
- c) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z dróg i parkingów wewnętrznych do ziemi po ich podczyszczeniu z substancji ropopochodnych w przypadku takiej konieczności,
- d) dopuszcza się możliwość wykorzystania, gromadzonych w zbiornikach retencyjnych, wód opadowych lub roztopowych do celów gospodarczych i przeciwpożarowych;

4) zasilanie w energię elektryczną:

zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, istniejącej i projektowanej, kablowej lub napowietrznej z istniejących stacji transformatorowych w obszarze planu lub poza obszarem planu;

5) zasilanie w gaz przewodowy:

zasilanie z istniejącej i rozbudowywanej sieci gazowej średniego ciśnienia istniejącej w ulicach w obszarze planu i poza obszarem planu (ul. Daleka), przewodami o średnicy co najmniej 32 mm, zasilanej z gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy 400 mm (poza obszarem planu) ze stacji redukcyjno-pomiarowych I stopnia „Grodzisk Mazowiecki” oraz „Rokitno” (poza obszarem planu);

6) zaopatrzenie w ciepło:

- a) do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z indywidualnych źródeł ciepła, z zastosowaniem technologii i paliw ekologicznych, tj. gazu przewodowego lub bezprzewodowego, energii elektrycznej, oleju opałowego o niskiej zawartości siarki (do 0,3%) oraz pochodzących z odnawialnych źródeł energii (z wyjątkiem wiatrowni): z wykorzystaniem energii słonecznej, z urządzeń kogeneracji lub paliwami ekologicznymi w tym stałymi (biomasa), których stosowanie regulowane jest przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska,
- b) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło siecią cieplną zasilaną z kotłowni zlokalizowanych w obszarze i poza obszarem planu,

c) dopuszcza się stosowanie ogrzewania kominkami wyłącznie jako dodatkowego źródła ogrzewania obiektów;

7) zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne:

zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne z istniejącej i planowanej do rozbudowy sieci telekomunikacyjnej oraz dopuszczenie lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;

8) w zakresie gospodarki odpadami:

ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

**§ 11.** Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług oznaczonego na rysunku

planu symbolem **MN/U**, ustala się :

**1) przeznaczenie terenu:**

a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona,

c) przeznaczenie dopuszczalne: usługi, drogi wewnętrzne;

**2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody:**

a) linie zabudowy nieprzekraczalne z uwzględnieniem ustaleń § 7 pkt 1,

b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8,

c) kwalifikacja w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku jak dla terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

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

a) na działce budowlanej dopuszcza się: budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące lub budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej, z usługami lub bez usług,

b) ustala się realizację usług w formie budynków wolnostojących lub wbudowanych usługowych lokali użytkowych do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,

c) usługi w formie budynków wolnostojących dopuszcza się wyłącznie na działkach z zabudową mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą,

d) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolnostojące, wbudowane lub dobudowane,

e) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:

- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej,

- minimalna intensywność zabudowy: 0,1,

- maksymalna intensywność zabudowy: 1,2 dla wszystkich kondygnacji, a 1,0 tylko dla kondygnacji nadziemnych,

- maksymalna wysokość zabudowy 12 m, w tym: 12 m dla budynków mieszkalnych, 4,5 m dla budynków gospodarczych lub garaży,

f) kolorystyka elewacji budynków i dachów – odpowiednio według § 7 pkt 5,

g) kąt nachylenia połaci dachowych: ustala się dachy spadziste o nachyleniu od 10° do 42° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych; dopuszcza się dachy płaskie do 10° dla budynków z usługami, budynków gospodarczych lub garaży; dopuszcza się dostosowanie

kąta nachylenia połaci części rozbudowywanej budynku istniejącego do kąta nachylenia połaci dachu budynku istniejącego,

h) dla ogrodzeń działek obowiązują ustalenia § 7 pkt 2,

i) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 3,

j) dla sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązują ustalenia § 7 pkt 4,

k) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:

- 700 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z usługami lub bez usług,

- 400 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej z usługami lub bez usług,

- 2 m<sup>2</sup> dla obiektów infrastruktury technicznej lub infrastruktury drogowej,

l) nakazuje się realizację miejsc do parkowania na terenie działki inwestora, na której sytuowana jest inwestycja według minimalnego wskaźnika określonego na:

- 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny,

- 3 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,

m) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w garażach;

**4) szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:**

a) minimalna powierzchnia działki:

- 700 m<sup>2</sup> dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,

- 400 m<sup>2</sup> dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej,

b) minimalna szerokość frontu działki:

- 20 m dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,

- 10 m dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej,

c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°–120°,

d) zasady ustalone lit. a, b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne;

**5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**

a) obsługa komunikacyjna terenu MN/U z ul. Dalekiej (poza obszarem planu) oraz drogi KD-D,

b) dopuszcza się wyznaczenie dodatkowych dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 5 m jako dojazdów do działek budowlanych w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy,

c) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;

**6) obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną :**

odpowiednio zgodnie z § 10;

**7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania**

**terenów:** do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;

**8) 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%.**

**§ 12.** Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług oznaczonego na rysunku

planu symbolem **MW/U** ustala się :

**1) przeznaczenie terenu:**

a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

b) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona,

c) przeznaczenie dopuszczalne: usługi jako wbudowane usługowe lokale użytkowe, drogi wewnętrzne;

**2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody:**

a) linie zabudowy nieprzekraczalne z uwzględnieniem ustaleń § 7 pkt 1,

b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8,

c) kwalifikacja w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;

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

a) ustala się realizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych z wbudowanymi usługowymi lokalami użytkowymi lub bez wbudowanych usługowych lokali użytkowych,

- b) w budynku mieszkalnym wielorodzinnym wbudowane usługowe lokale użytkowe do 20% jego powierzchni użytkowej,
- c) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolnostojące, wbudowane lub dobudowane,
- d) dopuszcza się posadowienie budynków do jednej kondygnacji podziemnej,
- e) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej,
  - minimalna intensywność zabudowy: 0,1,
  - maksymalna intensywność zabudowy: 1,2 dla wszystkich kondygnacji, a 1,0 tylko dla kondygnacji nadziemnych,
  - maksymalna wysokość zabudowy 14 m, w tym: 14 m dla budynków mieszkalnych, 4,5 m dla budynków gospodarczych lub garaży,
- f) kolorystyka elewacji budynków i dachów – odpowiednio według § 7 pkt 5,
- g) kąt nachylenia połaci dachowych: ustala się dachy o nachyleniu do 42° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,
- h) dla ogrodzeń działek obowiązują ustalenia § 7 pkt 2,
- i) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 3,
- j) dla sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązują ustalenia § 7 pkt 4,
- k) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>,
- l) dla obiektów infrastruktury technicznej powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 2 m<sup>2</sup>,
- m) nakazuje się realizację miejsc do parkowania na terenie działki inwestora, na której sytuowana jest inwestycja według minimalnego wskaźnika określonego na:
- 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie, ale nie mniej niż 1 miejsce na 60 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - 3 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
- n) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w garażach;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:**
- a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°–120°,
  - d) zasady ustalone lit a, b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**
- a) obsługa komunikacyjna z ul. Dalekiej – poza obszarem planu oraz z drogi KD-D,
  - b) dopuszcza się wyznaczenie dodatkowych dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 8 m jako dojazdów do działek budowlanych w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy,
  - c) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;
- 6) obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 10;
- 7) 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%.**



**Informacja dodatkowa:**

Integralnymi częściami planu jest uchwała oraz załącznik do uchwały ( rysunek planu).

Wypis otrzymuje się z tekstu uchwały .

Wrys otrzymuje się z rysunku planu.

Niniejszy wypis wydaje się na wniosek Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatu Grodziskiego. Wypis traci swoją ważność w terminie trzech miesięcy od daty wydania.

**Otrzymuje:**

1. Wydział Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatu Grodziskiego

Ul. Żyrardowska 48 bud.A

05-825 Grodzisk Maz.

2. a/a

Js/PD

z up. Burmistrza  
Powiatu Grodziskiego  
Starostwa Powiatu Grodziskiego

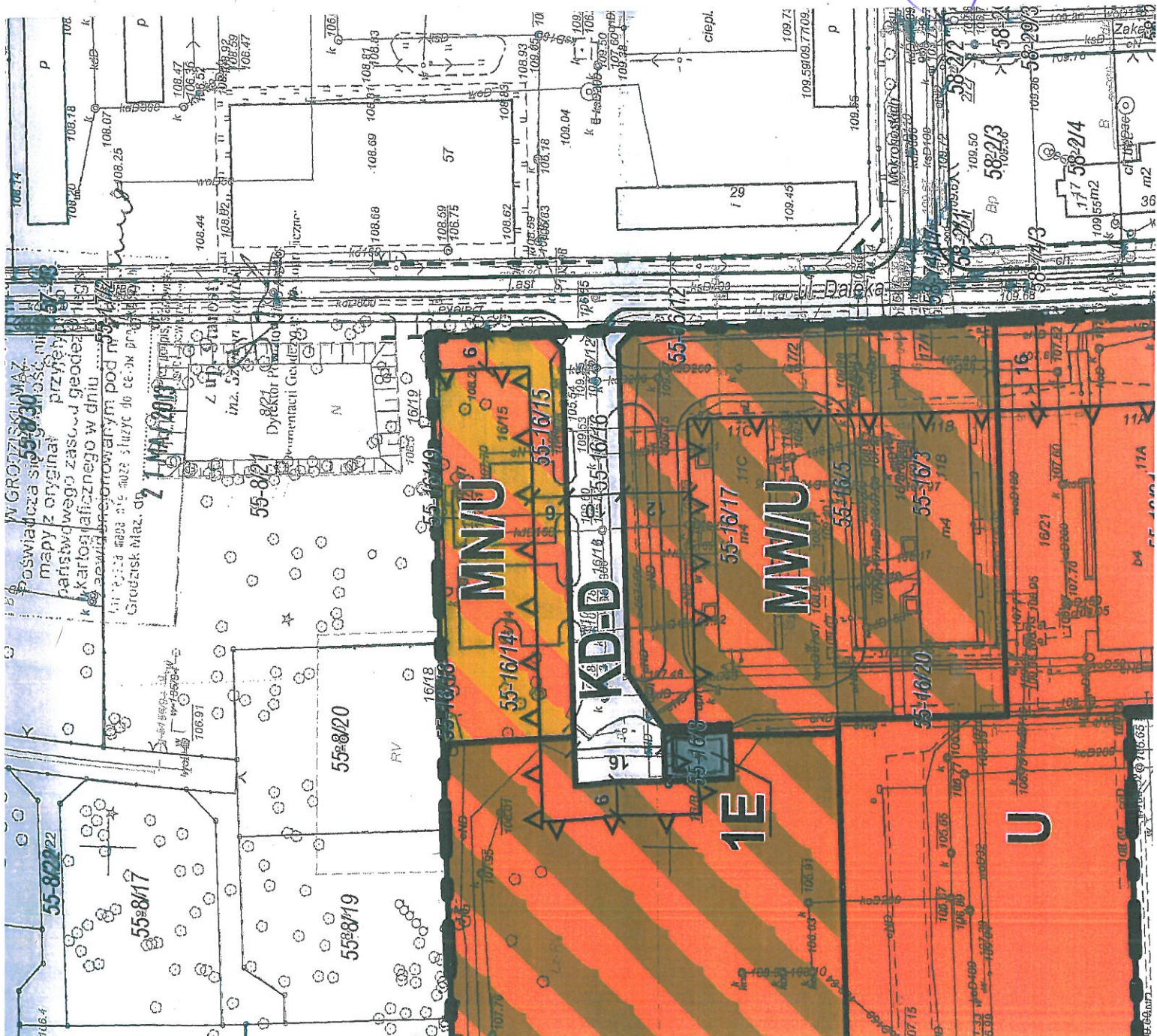


# WYRYS Z PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

W związku z wystąpieniem Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatu Grodziskiego z dnia 09.01.2015 Informuję :  
na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka B1 – etap I - zatwierdzonego Uchwałą Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowiecki Nr 684/2014 z dnia 29.01.2014 i opublikowanego w Dz.Urz. Województwa Mazowieckiego poz. 3245 z dnia 31.03.2014 r

Działki nr ew. 16/14 i 16/15 Obr. 55 w Grodzisku Mazowieckim stanowią teren strefy oznaczonej na rysunku planu symbolem MN/U.




zup. Burmistrza  
*[Signature]*  
Piotr Górnicki  
Z-ca Burmistrza





# LEGENDA

## OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU










### GRANICE

-  GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  ZWYMIAROWANE WZAJEMNE ODLEGŁOŚCI ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA



### KSZTAŁTOWANIE ZABUDOWY, ELEMENTY KOMPOZYCJI PRZESTRZENNEJ

-  LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNE
-  PRZEBIEG WAŻNIEJSZYCH OGÓLNODOSTĘPNYCH POWIĄZAŃ PIESZO-ROWEROWYCH

### PRZEZNACZENIE TERENÓW

-  TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
-  TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
-  TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ I USŁUG
-  TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
-  TEREN LASU
-  TEREN ZIELENI
-  TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
-  TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ
-  TERENY INFRASTRUKTURY ELEKTROENERGETYCZNEJ

### INFORMACJE

-  GRANICE POTENCJALNEGO WYSTĘPOWANIA GRUNTÓW SŁABONOŚNYCH
-  GRANICE (ORIENTACYJNE) DZIAŁEK, NUMERY DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH

### ELEMENTY UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO

-  GEOMETRYCZNY UKŁAD JEZDNI
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE DRÓG POZA OBSZAREM PLANU