

WPP.6727.2938.2025

WYPIS Z PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

W związku z wystąpieniem Urzędu Miejskiego w Grodzisku Mazowieckim Wydziału Gospodarki Nieruchomościami sygn. WGN.6840.32.2025 z dnia 2025.12.15 Informuję: na podstawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla części terenu miasta Grodziska Mazowieckiego Jednostka B3 – etap VIII – zatwierdzonego Uchwałą Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowiecki Nr 61/2024 z dnia 13.07.2024 i opublikowanego w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego poz. 8783 z dnia 16.09.2024 r.

Działka nr ew. 57/6 Obr. 57 w Grodzisku Mazowieckim stanowi teren strefy oznaczonej na rysunku planu symbolem UH.

§4.

1. Ilekroć w planie jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach, w tym stropodach, o dowolnym układzie głównych połąci dachowych, których kąt nachylenia nie przekracza 12°;
- 2) **dachu zielonym** – należy przez to rozumieć specjalny wielowarstwowy dach, z nasadzeniami roślin trwale związany z jego konstrukcją, stanowiący powierzchnię biologicznie czynną;
- 3) **dojeżdżie** – należy przez to rozumieć istniejący lub dopuszczony planem niewyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi fragment terenu, niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek lub obiektów;
- 4) **terenach publicznie dostępnych** – należy przez to rozumieć istniejący lub projektowany w ramach planu system przestrzeni ogólnodostępnych dla wszystkich użytkowników;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, przed którą nie mogą być wysunięte budynki, chyba, że ustalenia szczegółowe planu stanowią inaczej; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:
 - a) realizacji elementów termomodernizacji istniejących budynków,
 - b) części podziemnych budynków,
 - c) nadwiesz, ramp, kładek, łączników, schodów zewnętrznych, tarasów wykraczających poza obrys budynku,
 - d) infrastruktury technicznej,
 - e) układu odwadniającego,
 - f) miejsc do parkowania,
 - g) dojazdów;
- 6) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię usytuowania zewnętrznej, najbliższej w stosunku do ulicy lub placu ściany budynku, z zastrzeżeniem dopuszczenia możliwości tworzenia cofnięć i podcieni w dwóch najniższych, nadziemnych kondygnacjach budynków;
- 7) **obiektach charakterystycznych** – należy przez to rozumieć eksponowane, wyróżniające się elementy zagospodarowania terenu, w tym w szczególności: rzeźba, pomnik, kapliczka, głaz, tablica, instalacja artystyczna, fontanna lub inny obiekt małej architektury;
- 8) **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;
- 9) **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;

- 10) **przeznaczeniu towarzyszącym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, stanowiące uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, które nie zmienia charakteru tego przeznaczenia;
 - 11) **sięgaczu** – należy przez to rozumieć wysuniętą część działki, przez którą odbywa się dostęp do drogi publicznej; sięgacz nie jest frontem działki;
 - 12) **strefa zieleni** – należy przez to rozumieć pas zieleni o szerokości od 10 m do 21 m, z możliwością przerwania w miejscach sytuowania elementów komunikacji takich jak: dojścia, dojazdy oraz elementów wodnych, w tym układ odwadniający;
 - 13) **układzie odwadniającym** - należy przez to rozumieć układ obejmujący ciek naturalny, kanały, rowy, drenaż, studnie i doły chłonne, zbiorniki retencyjne, ogrody deszczowe oraz szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej;
 - 14) **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, zamieszkania zbiorowego, usługi administracji, biura i pośrednictwo finansowe, usługi poczty i telekomunikacji, usługi zdrowia, usługi gastronomii, usługi turystyki, sportu i rekreacji, usługi oświaty i edukacji, usługi kultury, usługi rzemieślnicze (takie jak: usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze, krawieckie, fotograficzne, zegarmistrzowskie oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku i naprawy serwisowe); z wykluczeniem lokowania, stacji paliw, warsztatów obsługi pojazdów, składowisk opału i odpadów, złomowisk oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 400 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.

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

- 1) **UH** – teren usług hotelarskich;
- 2) **US-UK** – teren usług sportu, rekreacji lub usług kultury;
- 3) **U-KPP** – teren usług lub publicznego parkingu;
- 4) **ZP** – teren zieleni urządzonej;
- 5) **KDL** – teren publicznej drogi lokalnej;
- 6) **KDD** – teren publicznej drogi dojazdowej;
- 7) **KDP** – teren publicznego placu.

4. Dla każdego z terenów oznaczonego symbolem cyfrowo – literowym lub literowym ustala się przeznaczenie określone w ustaleniach szczegółowych.

5. Ustala się, że granicami terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym są linie rozgraniczające terenów: US-UK, KDP, ZP, U-KPP, KDL, KDD.

6. 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.

7. Ustala się granice terenu rekreacyjno - wypoczynkowego obejmującą tereny: US-UK, KDP, ZP, U-KPP, zgodnie z rysunkiem planu.

8. Ustala się granice terenu służącego organizacji imprez masowych obejmującą tereny: US-UK, KDP, ZP, U-KPP, 1KDD oraz części terenów 2KDD i KDL, zgodnie z rysunkiem planu.

§6.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 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 na wózkach oraz osób starszych;

- 3) zasady lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości: ustala się lokalizowanie nowych budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz obowiązującą linią zabudowy;
- 4) zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych i pokrycia 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, c, d,
 - 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) dopuszcza się stosowanie odcieni elewacji w kolorach charakterystycznych dla logo inwestycji lub inwestora na powierzchni nieprzekraczającej 10% powierzchni elewacji,
 - d) dopuszcza się realizację na elewacjach elementów plastycznych takich jak: murale, sgraffito, malatura,
 - e) zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin typu siding, płytek glazury lub blachy falistej,
 - f) ustala się stosowanie kolorystyki pokrycia dachów spośród kolorów: grafitowego, brązowego, czarnego, z uwzględnieniem lit. g,
 - g) dopuszcza się stosowanie na dachach technologii dachów solarnych,
 - h) ustalenia pkt 4 lit. a i f 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 lub dachów zielonych;
- 5) zasady kształtowania geometrii dachów:
 - a) ustala się stosowanie dachów płaskich,
 - b) dopuszcza się stosowanie dachów dwu lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci głównych do 45°, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) dopuszcza się realizację dachów kopułowych lub sferycznych;
- 6) 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) wyznacza się, zgodnie z rysunkiem planu, powierzchnie wymagającą specjalnego opracowania posadzki, dla których:
 - a) ustala się priorytet dla ruchu pieszego,
 - b) ustala się realizację spójnej kompozycji posadzki na podstawie całościowej koncepcji zagospodarowania przestrzeni publicznej,
 - c) ustala się wprowadzenie posadzki wyróżniającej się kolorem, materiałem lub wzorem z posadzki chodników i jezdni, stanowiących spójne opracowanie w przestrzeni publicznej kwartału zabudowy ulic: Mokronoskich, Sportowa, Daleka,
 - d) dopuszcza się wprowadzenie kompozycji nasadzeń roślinności np.: w gruncie oraz donicach,
 - e) dopuszcza się stosowanie układu odwadniającego, stanowiącego element posadzki, celem zapewnienia warunków do wegetacji roślin oraz infiltracji wody,
 - f) dopuszcza się wprowadzanie elementów wodnych lub obiektów charakterystycznych.

§ 7.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 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;
- 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 przemysłowych, 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 i roztopowych, 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) usług sportu lub usług kultury – należy traktować tereny: US-UK, U-KPP lub jego część jako tereny rekreacyjno – wypoczynkowe,
 - b) zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży – należy traktować tereny:
UH, US-UK, U-KPP lub ich części jako tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - c) obiektów zamieszkania zbiorowego – należy traktować tereny: UH, US-UK, U-KPP lub ich części, jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - d) wyłącznie usług innych niż wymienione w lit. a – c – nie określa się kwalifikacji w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku;
- 8) ustala się na każdej działce budowlanej minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
- 9) ustala się realizację strefy zieleni zgodnie z rysunkiem planu;
- 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.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

- 1) wyznacza się układ terenów publicznie dostępnych, w skład których wchodzi:

- a) teren US-UK,
- b) teren U-KPP,
- c) teren ZP,
- d) teren KDP,
- e) teren KDL ul. Daleka,
- f) teren 1 KDD ul. Sportowa,
- g) teren 2 KDD ul. Mokronoskich;

- 2) dopuszcza się na terenie wymienionym w pkt.1 lit. a, b, c, d możliwość lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych związanych wyłącznie z organizacją okazjonalnych lub cyklicznych wydarzeń, występów artystycznych;

- 3) nakazuje się zachowania ciągłości przejść pieszych i przejazdów;

- 4) ustala się zagospodarowanie terenów publicznie dostępnych, w szczególności dla osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;

- 2) ustala się minimalną powierzchnię działki, uzyskiwaną w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, na terenach oznaczonych symbolami, z zastrzeżeniem pkt 4:

- a) UH, US-UK, KDP, U-KPP, ZP: 900 m²,

- b) dla urządzeń infrastruktury technicznej: 1 m²;

- 3) ustala się minimalną szerokość frontu działki, uzyskiwaną w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, na terenach oznaczonych symbolem:

- a) UH, U-KPP, US-UK: 20 m,
- b) KDP: 18 m,
- c) ZP: 15 m,
- d) 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°.

§ 10.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: wskazuje się na rysunku planu granice obszaru rewitalizacji zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11.

1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) ustala się powiązanie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez tereny dróg publicznych:

- a) klasy lokalnej: KDL - ul. Daleka,
- b) klasy dojazdowej: 1KDD – ul. Sportowa i 2KDD – ul. Mokronoskich;
- 2) dopuszcza się dostęp do działek budowlanych poprzez dojazdy na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. Zasady parkowania i sposób realizacji miejsc do parkowania:

- 1) ustala się miejsca do parkowania na działkach budowlanych, na których realizowana jest inwestycja z zastrzeżeniem pkt. 2;
- 2) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania na terenach KDP i U-KPP;
- 3) ustala się następujące wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania:
 - a) usługi handlu: 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal handlowy,
 - b) usługi hotelarskie: 3 miejsca do parkowania na 10 miejsc konsumpcji lub noclegowych,
 - c) usługi: oświaty, opiekuńcze, wychowawcze: 4 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal usługowy,
 - d) pozostałe usługi: 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal,
 - e) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb;
- 4) 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 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 klasy dojazdowej: 1KDD – ul. Sportowa i 2KDD – ul. Mokronoskich,
 - b) z siecią kanalizacyjną zlokalizowaną w drodze publicznej klasy lokalnej KDL – ul. Daleka i klasy dojazdowej: 2KDD – ul. Mokronoskich,
 - c) z siecią gazociągową zlokalizowaną w drodze publicznej klasy lokalnej KDL – ul. Daleka i klasy dojazdowej: 2KDD – ul. Mokronoskich,

d) z siecią elektroenergetyczną średniego napięcia zlokalizowaną w drodze publicznej klasy lokalnej KDL

– ul. Daleka i klasy dojazdowej: 1KDD – ul. Sportowa, 2KDD – ul. Mokronoskich,

e) z siecią telekomunikacyjną zlokalizowaną w drodze publicznej klasy lokalnej KDL – ul. Daleka i klasy dojazdowej: 1KDD – ul. Sportowa, 2KDD – ul. Mokronoskich;

3) w stosunku do urządzeń infrastruktury technicznej:

a) ustala się lokalizowanie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów 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 i ustaleń szczegółowych,

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) ustala się odprowadzanie ścieków przemysłowych do kanalizacji zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) dopuszcza się sytuowanie urządzeń zbiornikowo-tłocznych (pompowni);

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 retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej na własny teren lub do układu odwadniającego, zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) 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,

e) zakazuje się odprowadzania wód opadowych lub roztopowych z terenu działki budowlanej do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

f) zakazuje się w granicach działki budowlanej zmiany naturalnego spływu wód opadowych i roztopowych 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 nieprzekraczającej mocy zgodnej z przepisami odrębnymi;

5) zaopatrzenie w gaz: ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego ciśnienia przewodami o średnicy nie mniejszej niż 32 mm;

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 nieprzekraczającej mocy, zgodnej 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.

§ 13.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) dopuszcza się, do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu, zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu oraz realizację obiektów tymczasowych niezbędnych w czasie budowy i modernizacji;
- 2) dopuszcza się na terenach: UH, ZP, KDP, US-UK lokalizację sezonowych ogródków gastronomicznych;
- 3) dopuszcza się na terenach: UH, ZP, KDP, US-UK, U-KPP lokalizację obiektów tymczasowych wyłącznie na czas okazjonalnych lub cyklicznych wydarzeń (w tym np. przekrycia namiotowe, sceny, handlowe stoiska, dekoracje okazjonalne, szalety przenośne).

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 14.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UH ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: usługi hotelarskie,

b) towarzyszące: infrastruktura techniczna, dojazdy, miejsca do parkowania, zieleni urządzona;

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) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnej,

b) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

c) ustala się obowiązującą linię zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

d) ustala się strefę zieleni zgodnie z rysunkiem planu,

e) ustala się następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10%,

- minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,1,

- maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 2,8,

- maksymalna wysokość zabudowy: 20 m,

f) ustala się zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych i pokrycia dachów zgodnie z § 6 pkt 4,

g) ustala się zasady kształtowania geometrii dachów zgodnie z § 6 pkt 5,

h) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 900 m²,

i) dopuszcza się realizację nadwieszów ponad parterem wykraczających poza nieprzekraczalną linię zabudowy, nie więcej niż 4 m;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, zgodnie z § 9;

6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów zgodnie z § 10;

7) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 11 ust. 1 pkt 1 i pkt 2, przy czym ustala się obsługę komunikacyjną terenu, z dróg: KDL, 2KDD;

8) zasady parkowania i sposób realizacji miejsc do parkowania zgodnie z § 11 ust. 2;

9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z § 12 ust. 2;

10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z § 13;

11) stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 10%.

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.

Wypis traci swoją ważność w terminie trzech miesięcy od daty wydania.

Na terenie gminy obowiązuje Uchwała Nr 746/2022 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 20 kwietnia 2022 r. w sprawie ustalenia zasad i warunków sytuowania na terenie gminy Grodzisk Mazowiecki obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane.

z up. ~~BURMISTRZA~~
Naczelnik
Wydziału Planowania Przestrzennego

Paweł Dąbrowski

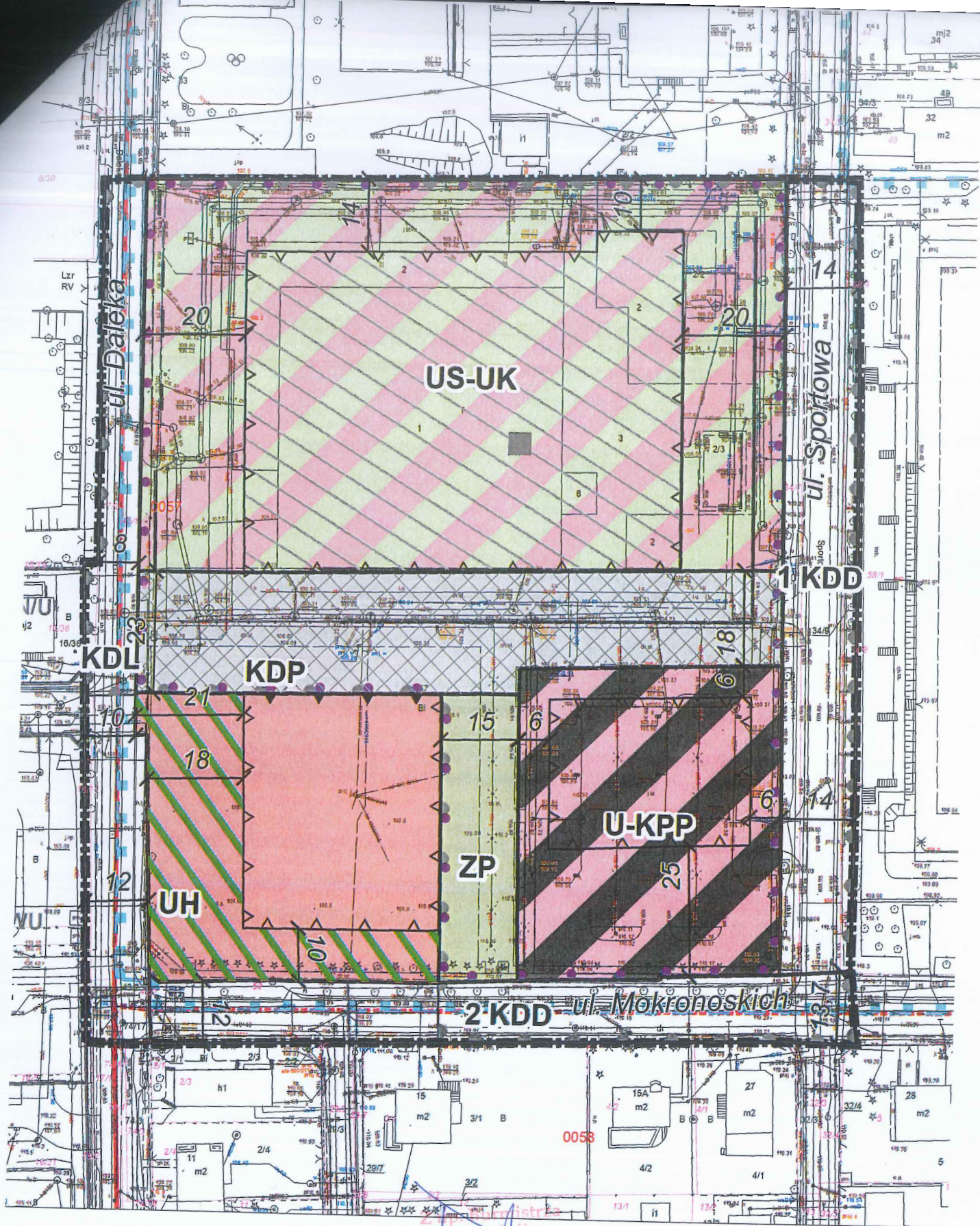
Otrzymuje:

1. Urząd Miejski w Grodzisku Mazowieckim

Wydział Gospodarki Nieruchomościami

2.a/a

jk/PD



Wzrost
Naczelnik
Wydziału Planowania Przestrzennego
Paweł Dąbrowski

Grodzisk Mazowiecki, 2025.12.15

WPP.6727.2938.2025

WYRYS Z PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

LEGENDA **OBOWIAZUJĄCE USTALENIA PLANU**

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	ZWYMIAROWANA ODLEGŁOŚĆ W METRACH
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	OBOWIAZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
	POWIERZCHNIA WYMAGAJĄCA SPECJALNEGO OPRACOWANIA POSADZKI
	DOMINANTA WYSOKOŚCIOWA WRAZ ZE STREFĄ DOPUSZCZALNEJ LOKALIZACJI
	STREFA ZIELENI
	GRANICA TERENU SŁUŻĄCEGO ORGANIZACJI IMPREZ MASOWYCH
	GRANICA TERENU REKREACYJNO-WYPOCZYNKOWEGO
	TEREN USŁUG HOTELARSKICH
	TEREN USŁUG SPORTU, REKREACJI LUB USŁUG KULTURY
	TEREN USŁUG LUB PUBLICZNEGO PARKINGU
	TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
	TEREN PUBLICZNEJ DROGI LOKALNEJ
	TEREN PUBLICZNEJ DROGI DOJAZDOWEJ
	TEREN PUBLICZNEGO PLACU

ELEMENTY INFORMACJE PLANU WYNIKAJĄCE Z WYMOGÓW PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

	GRANICA OBSZARU REWITALIZACJI
--	-------------------------------

INFORMACJE

	GRANICE OBRĘBÓW EWIDENCYJNYCH
	GRANICE DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH, NUMERY EWIDENCYJNE DZIAŁEK
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE POZA OBSZAREM PLANU

SPORZĄDZAJĄCY	Burmistrz Grodziska Mazowieckiego
GLÓWNY PROJEKTANT	mgr inż. Aleksandra Niebrzydowska-Maciewicz (WA-440) mgr inż. Magdalena Kuźmińska
URBANISTYKA	mgr inż. Marta Jankowska mgr inż. arch. Agnieszka Łapa - Żelachowska (WA-444) mgr inż. arch. Anna Markert (WA-122) tech. Urszula Ogłędzka inż. Cezary Gabryel
KOMUNIKACJA	mgr Leszek Szczepaniak