

5398

UCHWAŁA Nr 121/2007

RADY MIEJSKIEJ W GRODZISKU MAZOWIECKIM

z dnia 27 czerwca 2007 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Książenice.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.) w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U nr 80, poz. 717 z późn. zm.), na podstawie uchwały nr 282/97 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 29 stycznia 1997r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, uchwały nr 421/98 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 27 maja 1998r. zmieniającej uchwałę Nr 282/97 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 29 stycznia 1997r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, uchwały nr 65/03 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 26 marca 2003r. w sprawie sposobu wykonania uchwały nr 282/97 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 29 stycznia 1997r. oraz uchwały nr 438/2005 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 23 maja 2005r. w sprawie sposobu wykonania uchwały nr 282/97 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 29 stycznia 1997r. oraz uchwały nr 120/2007 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 27 czerwca 2007r. sprawie zmiany uchwały nr 438/2005 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 23 maja 2005r. w sprawie sposobu wykonania uchwały nr 282/97 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 29 stycznia 1997r. Rada Miejska w Grodzisku Mazowieckim uchwała, co następuje:

Dział I

Zakres obowiązywania planu

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Książenice, położonej w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zwany dalej w treści uchwały planem.
2. Granice obszaru planu wyznacza się odpowiednim symbolem na rysunku planu sporzą-

dzonym na mapie w skali 1:2000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Celem regulacji zawartych w niniejszej uchwale jest wyznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z uwzględnieniem zasad ochrony środowiska przyrodniczego i z zachowaniem ład przestrzennego.
4. Plan określony jest jako perspektywiczny bez sprecyzowania terminu jego obowiązywania.

§ 2.

Granice planu są wyznaczone na rysunku planu sporządzonym na mapie w skali 1:2000 stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3.

1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego planem.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica obowiązywania ustaleń planu wspólna z linią rozgraniczającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
 - 3) funkcje terenów oznaczone symbolem literowym;
 - 4) oznaczenia terenów zmeliorowanych;
 - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 6) połączenia dróg wewnętrznych z drogami publicznymi.
3. Oznaczone na rysunku planu linią przerywaną orientacyjne linie rozgraniczające dróg wewnętrznych, mogą być korygowane (przesuwane) w projektach technicznych, przy podziałach, bez konieczności zmiany niniejszego planu.
4. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny lub postulatywny.

§ 4.

Ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska;
- 3) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów, tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
- 4) zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 5.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały, stanowiącej akt prawa miejscowego, o ile z treści uchwały nie wynika inaczej;
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik graficzny stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały sporządzony na mapie w skali 1:2000;
- 3) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim;
- 4) ustawie – należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 5) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 6) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym w planie przeznaczeniu podstawowym, oznaczoną na rysunku planu symbolem literowym;
- 7) działce budowlanej – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego;

- 8) strefie ochrony urbanistycznej w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu-W.O.CH.K. - należy przez to rozumieć obszar objęty ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych tj. rozporządzenia nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 14 lutego 2007r. Nr 42, poz. 870);
- 9) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalony w planie rodzaj przeznaczenia, który powinien przeważać na danym terenie;
- 10) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć inne przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe;
- 11) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być realizowane po spełnieniu, ustalonych w planie, warunków jego dopuszczenia;
- 12) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć (zgodnie z definicją zawartą w przepisach odrębnych) część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana i nie-utwardzona;
- 13) linii rozgraniczającej tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania – należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnej funkcji. Linie rozgraniczające ustalone planem są przedstawione na rysunku planu linią ciągłą;
- 14) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć ustaloną minimalną granicę sytuowania obiektów budowlanych w stosunku do linii rozgraniczających dróg (w tym ul. Pigwowej, drogi poza obszarem planu graniczącej z obszarem planu), niepublicznych dróg wewnętrznych lub granic działek;
- 15) maksymalnej wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć maksymalną wysokość obiektu zgodnie z definicją zawartą w przepisach odrębnych;
- 16) usługach towarzyszących – należy przez to rozumieć usługi z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, a które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi (gabinet lekarski, stomatologiczny, biuro firmy, kancelaria adwo-

- kacka, notarialna, pracownie projektowe itp.);
- 17) bezpośrednim dostępie do drogi publicznej - należy przez to rozumieć zjazd z działek do drogi publicznej lub poprzez niepubliczne drogi wewnętrzne;
 - 18) bezpośrednim dostępie do infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć przyłącze do sieci poprzez własną działkę;
 - 19) niepublicznych drogach wewnętrznych - należy przez to rozumieć wydzieloną działkę, która na zasadach określonych w przepisach odrębnych, pełni funkcję drogi wewnętrznej dla pozostałych działek do niej przylegających i zapewnia dostęp działek budowlanych do drogi publicznej-przeznaczonej na pas drogowy komunikacji kołowej, pieszej lub rowerowej, miejsca postoju pojazdów, urządzenia infrastruktury technicznej w tym nie związanej z funkcją komunikacyjną i zielenią;
 - 20) sięgaczu - należy przez to rozumieć wysuniętą część działki o minimalnej szerokości 5m i maksymalnej długości 60m, przez którą odbywa się dostęp z działki budowlanej do drogi publicznej;
 - 21) tunelach ekologicznych - należy przez to rozumieć otwory (przepusty) w cokole ogrodzenia umożliwiające migracje drobnych przedstawicieli fauny w szczególności ssaków wielkości jeża, płazów i gadów. Przepusty w ogrodzeniach powinny być wykonane w cokołach przy powierzchni terenu, mieć średnice, co najmniej 10cm i być rozmieszczone w odstępach nie większych niż 1,5m. Przepustami mogą być również prześwity pomiędzy cokolem, a ażurowymi elementami ogrodzenia, jeżeli cokol będzie równy z powierzchnią terenu.
2. Inne pojęcia i definicje wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią stosownych przepisów odrębnych.

Dział II

Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnych funkcjach

Rozdział 1

Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej M

§ 6.

1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej M.

2. Dla terenu M, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - budynki wolnostojące;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – dobudowane lub wbudowane garaże i budynki gospodarcze związane z funkcją mieszkaniową o powierzchni zabudowy nie większej niż 60m², infrastruktura techniczna dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, dojazdu, dojścia, miejsca postojowe, zielen przydomowa; obiekty małej architektury (w szczególności pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, elementy placów zabaw, fontanny, pomniki, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci, trzepak);
- 3) przeznaczenie dopuszczalne - wbudowane usługi towarzyszące, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt 16 zajmujące do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego lub gospodarczego i nie więcej niż 50m² powierzchni sprzedażowej dla usług handlu; oraz niepubliczne drogi wewnętrzne.

3. Dla terenu M, ustala się zakaz:

- 1) lokalizacji obsługi technicznej napraw pojazdów mechanicznych, stacji paliw, usług handlu detalicznego o powierzchni sprzedażowej powyżej 50m² w jednym lokalu i handlu hurtowego, placów składowych, baz pojazdów transportu, masztów telefonii komórkowej, lokalizacji usług i działalności, która spowoduje wprowadzenie ruchu transportu ciężkiego ponad 3.5t oraz nadmierny ruch samochodów osobowych;
 - 2) adaptacji garaży lub budynków gospodarczych na cele mieszkalne jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny.
4. Zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie, nadbudowie, remontom oraz zmianie użytkowania pod warunkiem zachowania ustalonego w ust 1, 2 i 3 przeznaczenia.
5. Do czasu realizacji przeznaczenia wymienionego w pkt. 1, 2 i 3 dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania i zagospodarowania terenu.

§ 7.

Dla terenu M, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się minimalne powierzchnie nowych działek budowlanych na, co najmniej 1500m² z dopuszczalnym obniżeniem tych powierzchni o 5%;

- 2) na działce budowlanej ustala się lokowanie zabudowy z zachowaniem, co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) na działce budowlanej ustala się lokowanie jednego budynku mieszkalnego wolno stojącego oraz garaży lub budynków gospodarczych wbudowanych lub dobudowanych do budynku mieszkalnego. Jako dobudowę należy również rozumieć połączenie łącznikiem z dachem;
- 4) ustala się maksymalną wysokość nowej zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych (z kondygnacją dachu włącznie), w tym:
 - a) nie więcej niż 10,5m (dla budynków mieszkalnych i budynków z wbudowanymi usługami),
 - b) nie więcej niż 6,5m (dla dobudowanych garaży i budynków gospodarczych);
- 5) ustala się stosowanie dachów stromych: 25-45° z symetrycznymi połaciami dla budynków mieszkalnych i budynków mieszkalnych z wbudowanymi usługami oraz 15-45° dla dobudowanych garaży i budynków gospodarczych. Dopuszcza się lokalne dominanty na narożnikach dróg wewnętrznych podniesione o jedną kondygnację ponad wysokość budynków, w których są lokowane;
- 6) forma nowych budynków powinna być ukształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych. Zakazuje się stosowania sidingu na elewacjach;
- 7) w obrębie działki dopuszcza się umieszczanie reklam i innych znaków informacyjno-plastycznych: na budynkach lub wzdłuż linii rozgraniczających dróg pod warunkiem: że nie będą powodować utrudnień w komunikacji; pod warunkiem utrzymania łącznej powierzchni reklamowej nieprzekraczającej 4m² i umieszczania tablic i obiektów reklamowych do maksymalnej wysokości pierwszej kondygnacji budynków, a także pod warunkiem budowy wolno stojących obiektów reklamowych o maksymalnej wysokości do 4m;
- 8) wyznacza się na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 10m od linii rozgraniczającej ul. Jabłoniowej (1KUZ) i ul. Pigwowej (ul. Pigwowa – 2KUZ poza obszarem planu);
- 9) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m od granicy działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych;
- 10) linie zabudowy od strony pozostałych granic działek, należy wyznaczać zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) dopuszcza się wycofanie zabudowy w głąb działki, którą w takim przypadku należy sytuować wzdłuż linii zabudowy sąsiednich budynków;
- 12) poza linie zabudowy (do linii rozgraniczającej) mogą być wysunięte obiekty małej architektury, balkony i wykusze wysunięte poza obręb budynku mniej niż 1m oraz elementy wejść do budynków (schody, podesty, daszki);
- 13) ustala się następujące zasady grodzenia działek:
 - a) od strony drogi 1KUZ - ul. Jabłoniowej i ul. Pigwowej (droga 2KUZ poza obszarem planu) oraz niepublicznych dróg wewnętrznych ogrodzenia należy sytuować w liniach rozgraniczających tych dróg z narożnymi ścięciami na skrzyżowaniach dróg; nie mniej niż 10m wzdłuż ul. Jabłoniowej i ul. Pigwowej oraz nie mniej niż 5m wzdłuż niepublicznych dróg wewnętrznych;
 - b) dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzeń w głąb działek (nie więcej niż 3m) zwłaszcza na działkach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową z usługami towarzyszącymi. Teren pomiędzy linią rozgraniczającą niepublicznych dróg wewnętrznych, a linią zabudowy, w takich przypadkach, można przeznaczyć pod miejsca postojowe, zieleń ozdobną lub chodniki,
 - c) ogrodzenia powinny być nie wyższe niż 2,2 m od poziomu terenu (z wyjątkiem bram i furtek) oraz max powyżej 0,6m nad poziom terenu ażurowe (powierzchnia ogrodzenia), co najmniej w 25%,
 - d) w ogrodzeniach należy przewidzieć tunele ekologiczne,
 - e) zakazuje się ogrodzeń pełnych i ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych (z wyjątkiem elementów słupów i cokołów). Zakaz dotyczy także ogrodzeń wewnętrznych pomiędzy poszczególnymi działkami budowlanymi.

§ 8.

W strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu W. O. CH. K, w którym znajduje się teren M obowiązują odpowiednio ustalenia rozporządzenia nr 3 Wojewody

Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 14 lutego 2007r. Nr 42, poz. 870), tj.;

- 1) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych (przepisy ustawy Prawo ochrony środowiska), z wyjątkiem - elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych, lokalnych i ponad lokalnych systemów inżynierskich;
- 2) zakazuje się likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych i przydrożnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- 3) nakazuje się minimalizowanie przekształceń powierzchni ziemi i jej ochronę przed erozją poprzez właściwe zagospodarowanie i odprowadzanie wód opadowych, a przy realizacji robót ziemnych należy wyegzekwować zdjęcie warstwy próchnicznej gleby, oraz jej odpowiednie zdeponowanie, co najmniej w ilości pozwalającej na przywrócenie tej warstwy na fragmentach niezabudowanych;
- 4) w celu ochrony powietrza ustala się ogrzewanie pomieszczeń gazem ziemnym, olejem opałowym lekkim, energią elektryczną albo innymi paliwami ekologicznie czystymi.

§ 9.

Oznacza się na rysunku planu tereny zmeliorowane. Przed inwestowaniem, w tym prowadzeniem inwestycji liniowych, na terenach zmeliorowanych ustala się nakaz likwidacji lub przebudowy дренаżu rolniczego w uzgodnieniu z właściwym zarządem melioracji i urzędzeń wodnych. Uzgodnienia z zarządem melioracji i urzędzeń wodnych wymaga również odprowadzenie wód opadowych do rowów przydrożnych.

§ 10.

1. Ustala się objęcie obszaru planu zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę oraz docelowo odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków wytwarzanych przez użytkowników wszystkich obiektów w obszarze planu, a także zakazuje się wprowadzania, w jakikolwiek sposób, nieoczyszczonych ścieków do gruntu.
2. Zakazuje się podnoszenia poziomu terenu działek powyżej poziomu terenu działek sąsiednich, odprowadzania wód opadowych na działki sąsiednie, drogi wewnętrzne i drogi (poza obszarem planu) oraz zakazuje się samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu.

3. W zakresie ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego, teren zabudowy M określa się jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska.
4. Nakazuje się wprowadzanie jako paliw gazu i oleju opałowego lub innych odnawialnych źródeł energii, dopuszczając stosowanie ogrzewania kominkowego, jedynie jako dodatkowego źródła ogrzewania obiektów.

§ 11.

1. Oznacza się na rysunku planu orientacyjne linie rozgraniczające niepublicznych dróg wewnętrznych, dopuszczając inny podział terenu oraz ustala się następujące zasady i warunki podziału terenu M na działki budowlane:
 - 1) każda nowo wydzielana działka budowlana będzie miała zachowane, co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej oraz minimalną powierzchnię 1500m², z dopuszczalnym 5% obniżeniem tej powierzchni;
 - 2) każda wydzielana działka budowlana będzie miała zapewniony odpowiedni, bezpośredni dostęp do drogi publicznej oraz infrastruktury technicznej;
 - 3) zostaną zachowane wyznaczone na rysunku planu połączenia niepublicznych dróg wewnętrznych z ul. Jabłoniową (1KUZ) i ul. Pigwową (droga 2KUZ poza obszarem planu);
 - 4) dopuszcza się podziały na działki wyłącznie z obsługą komunikacyjną z przyległych niepublicznych dróg wewnętrznych;
 - 5) wskazane na rysunku planu propozycje podziału na niepubliczne drogi wewnętrzne nie stanowią ustaleń planu;
 - 6) należy tak dzielić teren, aby unikać wyznaczania niepublicznych dróg wewnętrznych po obu stronach jednego rzędu działek;
 - 7) pod niepubliczne drogi wewnętrzne należy wyznaczać pasy terenu o minimalnej szerokości 10m;
 - 8) nieprzelotowe niepubliczne drogi wewnętrzne dłuższe niż 60m należy zakończyć placikiem do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 x 12,5m;
 - 9) dopuszcza się wydzielenie sięgaczy;
 - 10) narożne ścieżki linii rozgraniczających ul. Jabłoniowej(1KUZ) i ul. Pigwowej (droga 2KUZ poza obszarem planu) z niepublicz-

nymi drogami wewnętrznymi oraz dróg wewnętrznych z drogami wewnętrznymi nie mogą być mniejsze niż 10m wzdłuż ul. Jabłoniowej i ul. Pigwowej oraz nie mniejsze niż 5m wzdłuż granic działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych.

2. Ustala się zakaz takich podziałów gruntów, które wiązałyby się z potrzebą urządzania nowych (innych niż wyznaczone na rysunku planu) zjazdów na ul. Jabłoniową - drogę 1KUZ i ul. Pigwową (droga 2KUZ poza obszarem planu). Podziały terenu przylegającego do drogi 1KUZ i ul. Pigwowej (2KUZ) dokonywane są w uzgodnieniu z zarządcą drogi.
3. Dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych, o powierzchni mniejszej niż określone planem wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz jako poszerzenia dróg.
4. Dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.
5. Dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki, pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej.

§ 12.

1. Ustala się następujące zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną:

1) zaopatrzenie w wodę:

- a) zapatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i na cele przeciwpożarowe z istniejącej i sukcesywnie (w dostosowaniu do powstającej zabudowy) rozbudowywanej sieci wodociągowej, z ujęcia poza obszarem planu, zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez zarządzającego siecią,
- b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z istniejących i realizowanych ujęć własnych (płytkich studni kopanych i wierconych) do czasu podłączenia do sieci oraz do celów gospodarczych i na cele przeciwpożarowe. Zgodnie z przepisami odrębnymi przy zaopatrzenie w wodę na

cele przeciwpożarowe winno uwzględniać hydranty nadziemne;

2) odprowadzenie ścieków:

- a) ustala się docelowo, zasadę centralnego odprowadzenia ścieków systemem kanalizacji rozdzielczej związanej z istniejącym, poza obszarem planu, systemem kanalizacji Grodziska Mazowieckiego,
- b) ustala się sukcesywną realizację sieci w dostosowaniu do powstającej zabudowy,
- c) do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej, ścieki będą odprowadzane do szczelnych zbiorników bezodpływowych (szamb) systematycznie opróżnianych i wywożonych, przy pomocy wozów aseptycznych, do istniejącej poza obszarem planu oczyszczalni w Grodzisku Mazowieckim,
- d) zakazuje się lokowania przydomowych oczyszczalni ścieków z rozsączkowaniem,
- e) dopuszcza się sytuowanie lokalnych urządzeń zbiornikowo tłocznych (pompy) bez zmiany niniejszego planu;

3) odprowadzenie wód opadowych:

- a) ustala się docelowe odprowadzenie wód opadowych z terenów utwardzonych dróg wewnętrznych do sieci kanalizacji deszczowej. Odprowadzenie wód opadowych do odbiornika po uzyskaniu zgody ich właściciela na odprowadzenie tych wód,
- b) odprowadzenie wód opadowych z terenu ul. Jabłoniowej drogi 1KUZ według dokumentacji odpowiednio uzgodnionej z właściwym zarządcą melioracji i urządzeń wodnych,
- c) zakazuje się odprowadzania wód opadowych, drenażowych i odwodnieniowych do sieci kanalizacji sanitarnej,
- d) odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków powierzchniowo do gruntu, poprzez pozostawienie określonej w § 7 pkt 2 powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki budowlanej oraz realizowanie jako przepuszczalnych nawierzchni podjazdów, placów postojowych i dojść pieszych;
- e) dopuszcza się budowę systemów magazynowania wody deszczowej, w obrębie działek budowlanych, w celu jej wykorzystania do podlewania ogrodów;

4) elektroenergetyka:

zasilanie w energię elektryczną z istniejącego poza obszarem planu) układu sieci i istniejących stacji transformatorowych słupowych, zgodnie z warunkami przyłączenia ustalonymi przez właściwy zakład energetyczny. Dopuszcza się sytuowanie i realizację niezbędnych stacji transformatorowych. Dla nowych stacji transformatorowych SN/nn należy zarezerwować działki o wymiarach 2 x 3 m, położone w zasięgu dojazdu samochodem ciężarowym, ze strefą wolną od zabudowy w promieniu 3m dla budynków z materiałów niepalnych i 5 m dla budynków z materiałów palnych. Lokalizacje stacji transformatorowych nie będą wymagały zmian niniejszego planu.

W korytarzu napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV (po 5m od osi linii) wszelkie inwestycje (roboty budowlane i instalacyjne) należy wykonywać pod nadzorem właściwego zakładu energetycznego. Ustala się zamianę na podziemne napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV w przypadku pojawienia się takich możliwości technicznych. W przypadku likwidacji linii lub jej przebudowy na podziemną ograniczenia w zagospodarowaniu terenu odpowiednio tracą moc;

5) telekomunikacja:

ustala się zasilanie w łącza telefoniczne z rozbudowywanej sieci, według przyjętych standardów i warunków określonych przez operatora sieci,

6) gazownictwo:

a) zasilanie w gaz wymaga rozbudowy sieci gazowej w drogach wewnętrznych według warunków określonych przez operatora sieci na podstawie stosownych umów,

b) zachowania odpowiednich stref kontrolowanych (linia środkowa strefy pokrywa się z osią gazociągu) z zakazem lokowania budynków i sadzenia drzew zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz.U. z 2001r. Nr 97, poz. 1055). Zgodnie z § 89 w/w rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001r. szerokości stref ustalone są odrębnie dla gazociągów wybudowanych przed i po 12 grudnia 2001r.,

c) w szczególności: gazociąg należy sytuować w odległości min. 0,5m od ogrodzeń, a szafka gazowa winna być sytuowana w linii ogrodzeń;

7) ogrzewanie:

ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł wykorzystujących gaz ziemny, gaz płynny, olej opałowy lekki, energię elektryczną lub inne odnawialne źródła energii. Zakazuje się w nowych i modernizowanych budynkach stosowania pieców opalanych paliwem stałym nieodnawialnym i kominów grzewczych jako podstawowego źródła ciepła;

8) usuwanie odpadów:

a) ustala się zorganizowany i o powszechnej dostępności w obszarze planu, system zbierania i wywozu odpadów komunalnych,

b) ustala się, że na każdej działce należy wydzielić odpowiednie miejsce do selektywnej zbiórki odpadów, opróżnianych okresowo, w miarę potrzeb do zakładów utylizacji na podstawie stosownych umów indywidualnych lub zbiorowych,

c) ustala się nakaz usuwania odpadów do miejsc selektywnego składowania odpadów lub z użyciem innych rozwiązań w ramach gminnego systemu gospodarki odpadami komunalnymi.

2. Ustala się lokowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających niepublicznych dróg wewnętrznych na warunkach określonych przez zarządcę sieci w tym rezerwy terenu dla sieci i przyłączy gazowych oraz elektroenergetycznych (w rozumieniu ustawy Prawo Energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997r.).
3. Lokalizacja sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi niepublicznych dróg wewnętrznych i na terenie działek przylegających do dróg przebiegających poza obszarem planu wymaga zawarcia odpowiedniej umowy pomiędzy właścicielem nieruchomości, a inwestorem.
4. Realizacja zabudowy oraz infrastruktury technicznej w miejscach kolizyjnych może nastąpić po usunięciu kolizji pod nadzorem zarządzającego siecią.
5. Dopuszcza się przebudowę, wymianę i przelocowanie istniejących sieci uzbrojenia, w granicach własnej działki, pod warunkiem uzyskania zgody zarządzającego siecią.

§ 13.

1. Obsługę komunikacyjną działek w terenie M ustala się z ul. Jabłoniowej- drogi 1KUZ i z ul. Pigwowej (droga 2KUZ poza obszarem planu) poprzez wyznaczone na rysunku planu połączenia tych dróg z istniejącymi i możliwymi do wyznaczenia niepublicznymi drogami wewnętrznymi.
2. Ustala się sytuowania miejsc postojowych na własnych działkach, z zachowaniem przepisów odrębnych i w ilościach wynikających z następujących minimalnych wskaźników:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 2 miejsca postojowe na 1 dom;
 - 2) usługi towarzyszące – 3 miejsca postojowe(dodatkowe).
3. Dopuszcza się zatoki postojowe wzdłuż niepublicznych dróg wewnętrznych.

Rozdział 2
Teren drogi 1KUZ

§ 14.

1. Wyznacza się teren pod poszerzenie ul. Jabłoniowej - drogi zbiorczej 1KUZ.
2. Dla terenu 1KUZ, ustala się lokowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, zachowanie rowu odwadniającego oraz nasadzenia zieleni.
3. Zakazuje się lokalizowania zabudowy z wyjątkiem obiektów niezbędnych podczas budowy drogi i realizacji infrastruktury technicznej.
4. Do czasu realizacji drogi dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania i zagospodarowania terenu.

§ 15.

1. Dla terenu 1KUZ, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się szerokość ul. Jabłoniowej drogi 1 KUZ w obszarze planu - 2m (szerokość drogi 1KUZ z częścią poza obszarem planu – 16m);
 - 2) wyznacza się skrzyżowanie z ul. Pigwową (droga 2KUZ poza obszarem planu) i niepublicznymi drogami wewnętrznymi;

- 3) ustala się zachowanie narożnych ściąg linii rozgraniczających nie mniejszych niż 10m wzdłuż linii rozgraniczającej ul. Jabłoniowej - drogi 1KUZ;
- 4) ustala się zachowanie narożnych ściąg linii rozgraniczających nie mniejszych niż 5m wzdłuż granicy działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych;
- 5) w linii rozgraniczającej drogi ustala się lokalizację ogrodzeń oraz reklam i tablic informacyjno plastycznych w sposób nie kolidujący ze znakami drogowymi i nie ograniczającymi widoczności. Dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzeń w głąb działek (nie więcej niż 3m) dla lokowania obiektów lub urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) ustala się wprowadzenie nasadzeń szpalerowych - alei drzew.

2. Przyjmuje się szczególne warunki zagospodarowania ze względu na położenie w W.O.CH.K., o którym mowa w § 8 oraz na terenach zmeliorowanych, o których mowa w § 9.

Dział III

Rozdział 1

**Skutki prawne planu
w zakresie wartości nieruchomości**

§ 16.

Zgodnie z art. 10 ust. 3 ustawy, określa się stawkę procentowej służącą naliczeniu opłaty o której mowa w art. 36 ust. 3; na poziomie 10% dla terenu M oraz na poziomie 1% dla terenu 1KUZ.

Rozdział 2

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 17.

Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego, wszczętych przed dniem wejścia w życie planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną stosuje się ustalenia planu.

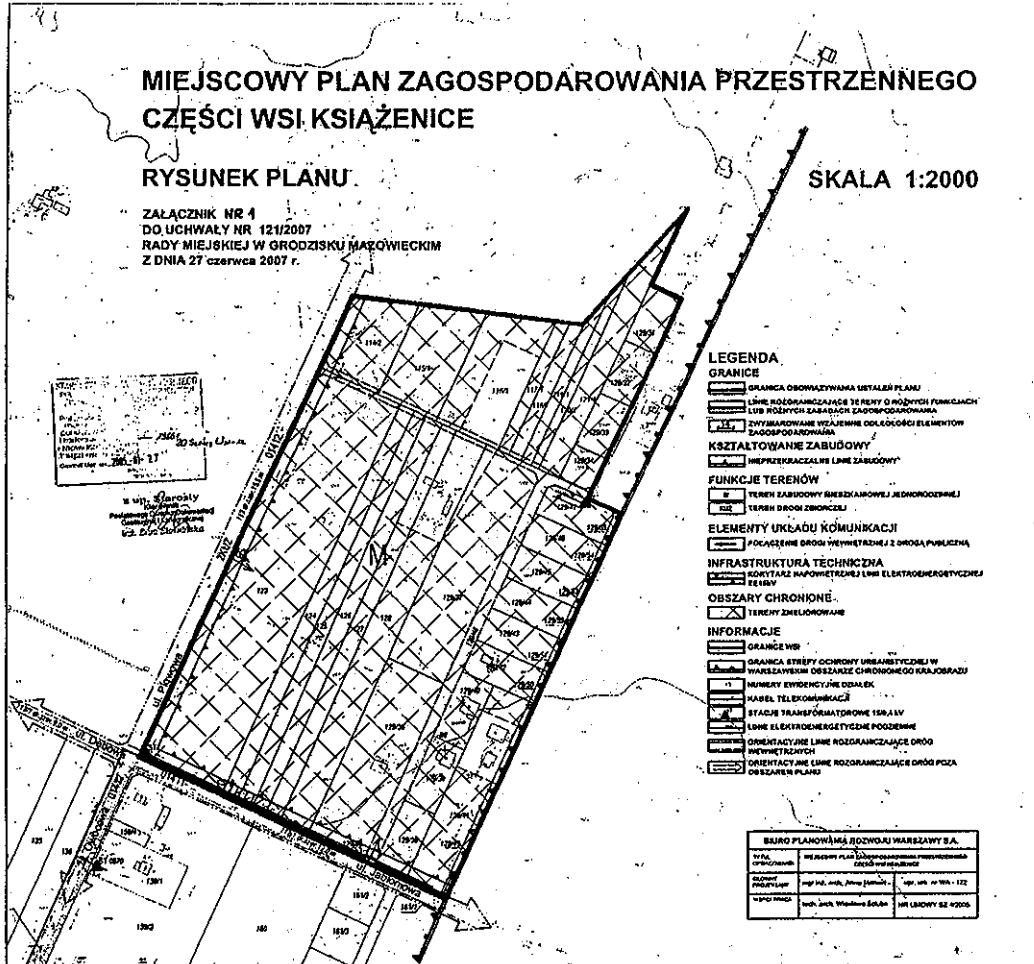
§ 18.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Grodziska Mazowieckiego.

§ 19.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej:
Alicja Pytlińska



W GŁÓWNYM URZĘDZIE
Rady Miejskiej
Aneta B...