

7929

UCHWAŁA Nr 476/2002

RADY MIEJSKIEJ W GRODZISKU MAZOWIECKIM

z dnia 28 sierpnia 2002 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru wsi Zapole położonego w gminie Grodzisk Mazowiecki.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591. z późn. zm.), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.), uchwały nr 282/97 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 29 stycznia 1997r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wsi Marynin, Opypy, Książenice, Zapole, Radonie, Chrzanów Mały i Chrzanów Duży oraz uchwały nr 421/98 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 27 maja 1998r. w sprawie wykonania uchwały nr 282/97 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 29 stycznia 1997r., Rada Miejska w Grodzisku Mazowieckim uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Zakres obowiązywania planu

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Zapole, zwany dalej w treści uchwały planem, w granicach administracyjnych sołectwa.

2. Celem regulacji zawartych w niniejszej uchwale jest:

- 1) utworzenie podstaw materialno-prawnych dla wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz rozwiązywania konfliktów przestrzennych na obszarze objętym planem, z uwzględnieniem potrzeb mieszkaniowych, produkcyjnych i rozwojowych właścicieli terenów,
- 2) ochrona interesów publicznych o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym, dotyczących uwzględnienia ochrony środowiska przyrodniczego i dóbr kultury.

3. Plan określony jest jako perspektywiczny bez sprecyzowania terminu jego obowiązywania.

§ 2. Granice planu są wyznaczone na rysunku planu opracowanym w skali 1:2000 stanowiącym załącznik do 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,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) zwymiarowane odległości,
- 5) funkcje terenów przy użyciu oznaczeń literowych,
- 6) oznaczenia elementów chronionych przyrodniczych i kulturowych.

3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny lub postulatywny.

§ 4.1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały, stanowiącej akt prawa miejscowego o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik do niniejszej uchwały, opracowany na mapie sytuacyjno – wysokościowej w skali 1:2000,
- 3) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej,
- 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 szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 6) obszarze – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu,
- 7) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru planu z określonym przeznaczeniem, oznaczoną na rysunku planu specjalnym symbolem – literami i cyframi,
- 8) działce – należy przez to rozumieć wydzieloną część terenu lub nieruchomości przeznaczoną, w wyniku ustaleń planu, pod zabudowę lub zainwestowanie, (istniejące granice nieru-

chomości wniesione są na rysunku planu orientacyjnie i wymagają wyznaczenia geodezyjnego),

- 9) Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu –W. O. CH. K. - należy przez to rozumieć obszar objęty ochroną prawną na podstawie przepisów szczególnych tj. rozporządzenia Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego (Dz.Urz. Woj. Warsz. Nr 43, poz. 149 z 16 września 1997r.) ze zmianami z 2000r. rozporządzenie Wojewody Mazowieckiego nr 117 z dnia 3 sierpnia 2000r. (Dz.Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 93, poz. 911 z dnia 18 sierpnia 2000r.) ze zmianami z 2001r. rozporządzenie Wojewody Mazowieckiego nr 218 (Dz.Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 161, poz. 2363 z dnia 4 sierpnia 2001r.) w odniesieniu do opisu granic,
- 10) powierzchni biologicznie czynnej dla działek w obszarze chronionego krajobrazu – należy przez to rozumieć, zapis § 1 pkt 1 załącznika nr 2 do rozporządzenia Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997r. tj. „część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim; nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojeżdżających pieszych, pokrytą trwałą roślinnością lub użytkowaną rolniczo. Typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny zieleni towarzyszące zabudowie, w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, powierzchniowe zbiorniki wodne, powierzchniowe uprawy rolne. W szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli naziemnych i podziemnych, nawierzchni żwirowych, grysowych i ażurowych”,
- 11) powierzchni biologicznie czynnej – dla terenów poza W.O.CH.K., o ile przepisy szczególne i odrębne nie stanowią inaczej, należy przez to rozumieć powierzchnię działki nie zabudowaną powierzchniowo lub kubaturowo, na gruncie rodzimym: pokrytą lub możliwą do zagospodarowania trwałą roślinnością, powierzchnie użytkowane rolniczo, trawiaste nawierzchnie urządzeń sportowych a także powierzchnie wodne. Powierzchnie te nie mogą być zabudowane ani utwardzone,
- 12) usługach towarzyszących w obszarze chronionego krajobrazu – należy przez to rozumieć usługi z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspakajanie podstawowych potrzeb ludności, a które nie

wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi (handel detaliczny, ochrona zdrowia i opieka społeczna, gastronomia, kultura, turystyka, wypoczynek i sport, obsługa nieruchomości, wynajem),

- 13) nieuciążliwych usługach i produkcji – należy przez to rozumieć taki rodzaj działalności, która nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska (hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza, zanieczyszczenie odpadami, oddziaływanie komunikacji) poza terenem, do którego prowadzący posiada tytuł prawny,
- 14) linii rozgraniczającej tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania – należy przez to rozumieć granice terenów przedstawione na rysunku planu linią przerywaną, dzielące obszar planu na tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania oraz granice terenów komunikacji przedstawione na rysunku planu linią ciągłą których przebieg może być korygowany w projekcie technicznym pod warunkiem zachowania niezmienionej, uchwalonej w planie szerokości,
- 15) linii zabudowy nieprzekraczalnej – należy przez to rozumieć minimalną granicę sytuowania obiektów kubaturowych i infrastruktury technicznej w stosunku do linii rozgraniczających ulic i granic działki,
- 16) terenach realizacji celów publicznych - należy przez to rozumieć tereny na których realizuje się obiekty budowlane służące celom publicznym w rozumieniu ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym i innych ustaw (obiekty infrastruktury technicznej i komunikacji),
- 17) dojazdy (drogi wewnętrzne) – należy przez to rozumieć wydzieloną z terenu działkę, która na zasadach określonych w przepisach szczególnych pełni, dla pozostałych działek do niej przylegających, funkcję wewnętrznej niepublicznej drogi dojazdowej,
- 18) zaleceniach (postulatach) – należy przez to rozumieć ustalenia planu mające charakter propozycji do rozważenia przy projektowaniu.

2. Inne pojęcia i definicje wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią Prawa Budowlanego lub innych przepisów powszechnie obowiązujących wydanych na jego podstawie, które należy rozumieć zgodnie z treścią właściwą dla tej ustawy w brzmieniu obowiązującym w dniu podjęcia niniejszej uchwały.

3. W ustaleniach komunikacyjnych zastosowano pojęcia mające swoje określenie w rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

4. W ustaleniach dotyczących ochrony środowiska zastosowano pojęcia mające swoje określenie w Prawie ochrony środowiska i Prawie Wodnym.

§ 5. Plan ustala:

1. Przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach (przeznaczeniu) i różnych zasadach zagospodarowania.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym:
 - 1) standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenów oraz gabaryty obiektów,
 - 2) linie zabudowy,
 - 3) wskaźniki intensywności zabudowy.
3. Zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane.
4. Warunki ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego.
5. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 6. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w decyzji administracyjnej należy określać zgodnie z ustaleniami zawartymi w uchwale odpowiednio łącząc ustalenia ogólne i szczegółowe dla poszczególnych terenów oraz z zastosowaniem odpowiednich przepisów szczególnych i odrębnych.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

1. Przeznaczenie terenów

§ 7.1. W planie wyznacza się:

- 1) tereny przyrodniczo czynne - oznaczone na rysunku planu symbolem E,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone na rysunku planu symbolem M,
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej - M/MR,
- 4) tereny nieuciążliwej działalności gospodarczej o charakterze produkcyjnym i nieprodukcyjnym - oznaczone na rysunku planu symbolem U,
- 5) teren lasu - oznaczony na rysunku planu symbolem Ls,
- 6) teren zieleni parkowej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną - oznaczony na rysunku planu symbolem ZP/M,
- 7) tereny komunikacji - oznaczone na rysunku planu symbolem K, z zachowaniem następującej klasyfikacji funkcjonalnej:

KUD - drogi dojazdowe, KD - dojazdy.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe, przeznaczenie do-

puszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

3. Tereny, o których mowa w ust. 1 mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniająco na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego na zasadach ustalonych w dalszych przepisach planu.

4. Na terenach wymienionych w ust. 1 dopuszcza się lokowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak; pompownie wody, stacje redukcyjne gazu, stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków, na podstawie opracowań technicznych bez konieczności zmiany niniejszego planu, pod warunkiem, że ewentualne zasięgi oddziaływania zostaną ograniczone do terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

2. Obiekty, obszary chronione

§ 8. Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu - W.O.CH.K. w granicy wyznaczonej na rysunku planu w zasięgu, którego obowiązują odpowiednio przepisy szczególne rozporządzenia w sprawie utworzenia obszaru chronionego, o którym mowa w § 4 ust. pkt 9.

§ 9. Stanowiska archeologiczne objęte ochroną konserwatorską, oznaczone na rysunku planu specjalnym symbolem i nr ewidencyjnym 60-63/39 i 60-63/38, dla których plan ustala:

- 1) obowiązek uzgadniania (na etapie uzyskiwania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu) przez organy samorządowe z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków:
 - a) wszelkich zmian w dotychczasowym użytkowaniu terenów rolnych i zadrzewień oraz planowanych inwestycji (kubaturowych, drogowych związanych z infrastrukturą techniczną i eksploatacją zasobów naturalnych np. kruszywa, piasku),
 - b) dopuszczenia do zmiany użytkowania terenów rolnych i zadrzewień oraz planowanych inwestycji - uzależnia się od przeprowadzenia na koszt inwestora archeologicznych badań ratowniczych:
 - wyprzedzających planowane inwestycje i związane z nimi roboty ziemne,
 - obejmujących stały nadzór archeologiczny przy wszystkich robotach ziemnych związanych z planowanymi i uzgodnionymi działaniami inwestycyjnymi.
- 2) przy uzgodnieniach i planowaniu inwestycji należy uwzględnić sezonowy charakter prac archeologicznych, które mogą być prowadzone wyłącznie w okresie od maja do września. Prace archeologiczne prowadzić, mogą wyłącznie wyspecjalizowane instytucje lub uprawnione

osoby, posiadające zezwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 10. Tereny zmeliorowane, oznaczone na rysunku planu specjalnym symbolem, – dla których plan ustala:

- 1) zagospodarowywanie terenów winno być poprzedzone przebudową sieci drenarskich w uzgodnieniu z zarządzającym siecią,
- 2) w uzgodnieniu z zarządzającym siecią plan dopuszcza przystosowanie rowów melioracyjnych dla pełnienia funkcji odbiornika wód deszczowych z zakazem zanieczyszczania, zasypywania,
- 3) wzdłuż rowu otwartego pozostawia się dwustronne pasy eksploatacyjne minimum po 1.5m szerokości, a zabudowę sytuuje się nie bliżej niż 5m od skarpy otwartego rowu.

§ 11. W przypadku zmiany odpowiednich przepisów prawa i norm, zasięg terenów, o których mowa § 8, 9, 10 ulega zmianie zgodnie ze zmianą tych przepisów prawa i norm, a zmiany te nie powodują konieczności zmiany niniejszego planu.

3. Ustalenia z zakresu ochrony środowiska

§ 12.1. Plan ustala zachowanie układu hydrograficznego w obszarze planu, poprzez zachowanie koryta rzeki Mrowy i stawu, utrzymanie naturalnego charakteru ich brzegów, dopuszczając ingerencję w koryto i brzegi wyłącznie w związku z pracami przeciwpowodziowymi. Plan ustala zakaz zanieczyszczania, zasypywania, ogradzania rzeki i stawu.

2. Plan ustala objęcie obszaru planu zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę oraz docelowo odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków wytwarzanych przez użytkowników wszystkich obiektów istniejących i projektowanych w obszarze planu.

3. Plan ustala zachowanie lasu, szpalerów drzew i pojedynczych drzew wskazanych na rysunku planu, zieleni nadwodnej, zieleni towarzyszącej zabudowie oraz zieleni parkowej (zaklasyfikowanej według ewidencji gruntów jako tereny Lz).

4. Dla poszczególnych terenów plan ustala minimalny % powierzchni biologicznie czynnej. Powierzchnie te winny być liczone zgodnie z definicją zapisaną w § 4 ust. 1 pkt 10 i 11.

5. Plan postuluje, aby wszelkie konieczne uźbrojenie prowadzone było w płytkich wykopach, nie naruszając stosunków wodnych.

6. Zakazuje się podnoszenia poziomu terenu działek powyżej poziomu terenu działek sąsiednich, odprowadzania wód opadowych na działki sąsiednie i drogi oraz zakazuje się samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu.

7. Plan ustala, że przekształcenia obszaru na cele mieszkaniowe odbywać się będą w sposób proekologiczny, bez dewastacji obszaru z ochroną drzewostanu rządowego, grupowego i kępowego; zaklasyfikowanego według ewidencji gruntów jako użytki-Lz.

4. Standardy i zasady obsługi infrastruktury technicznej

§ 13.1. Ustala się docelowo zaopatrzenia w wodę z wodociągu wiejskiego. (Wszystkie wsie gminy Grodzisk Mazowiecki przewidziane są do zaopatrzenia w wodę z wiejskich wodociągów). Do czasu realizacji wodociągu oraz dla potrzeb gospodarczych i przeciwpożarowych przewiduje się wykorzystanie ujęć własnych na działkach.

2. Ustala się docelowo odprowadzenie ścieków systemem kanalizacji rozdzielczej związanej z istniejącym systemem kanalizacji Grodziska. Tymczasowo do czasu skanalizowania obszaru, ścieki będą odprowadzane do zbiorników bezodpływowych szczelnych na poszczególnych działkach i po wstępnym oczyszczeniu z zanieczyszczeń technologicznych, jeżeli takie występują, wywożone do oczyszczalni w Grodzisku Mazowieckim.

3. Wody opadowe z poszczególnych działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej odprowadzane będą powierzchniowo do gruntu. Wody opadowe z powierzchni utwardzonych dróg i miejsc postojowych oraz terenów działalności gospodarczej odprowadzane będą do rzeki przy zachowaniu wymogu separacji zanieczyszczeń ropopochodnych.

4. Zasilanie w energię elektryczną z istniejącego układu sieci. Należy liczyć się z koniecznością sytuowania stacji Sn/nn na działkach prywatnych. Warunki zasilania określi właściwy Zakład Energetyczny. Plan postuluje zamianę napowietrznych linii 15/0.4kV na podziemne oraz realizację nowych linii 15kV jako podziemnych.

5. Zasilanie w gaz i łącza telefoniczne wymaga rozbudowy sieci przesyłowej na warunkach określonych przez operatora sieci. Wzdłuż gazociągów plan przyjmuje strefę kontrolowaną dla sieci gazowych zgodnie z warunkami wynikającymi z odrębnych przepisów szczególnych.

6. Plan ustala zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł wykorzystujących gaz ziemny, gaz płynny, olej opałowy lekki lub energię elektryczną oraz inne ekologicznie czyste paliwa.

7. Na każdej działce należy wydzielić odpowiednie miejsce na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów opróżnianych okresowo, w miarę potrzeb do zakładu utylizacji na podstawie stosownych umów indywidualnych i zbiorowych.

8. Plan ustala zasadę lokowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg.

9. Lokalizacja sieci poza liniami rozgraniczającymi dróg wymaga uzyskania służebności grunтовой.

10. Realizacja zabudowy oraz infrastruktury technicznej w miejscach kolizyjnych może nastąpić po usunięciu kolizji pod nadzorem operatora sieci.

11. Plan dopuszcza przebudowę, wymianę, przełożenie istniejącej infrastruktury technicznej w granicach własnej działki pod warunkiem uzyskania zgody operatora sieci.

5. Zasady podziałów terenów

§ 14. Plan ustala następujące zasady podziału terenów.

1. W celu wydzielenia normatywnych działek, plan dopuszcza łączenie części i fragmentów działek oraz ich scalenia.
2. Wydzielane działki nie mogą być mniejsze niż 1500m² (dla terenu M), 3000m² (dla terenu E i U). Powinny też mieć kształt prostokąta o minimalnej szerokości frontu 25-30m i zachowaną odpowiednią powierzchnię biologicznie czynną.
3. Plan zachowuje (z prawem zabudowy) istniejące parcelacje plombowe uprawomocnione przed wejściem w życie niniejszego planu.
4. Plan postuluje takie podziały, aby istniejące zespoły zadrzewień Lz zachowane były na jednej wydzielanej działce.
5. Każda wydzielana działka winna mieć zapewniony odpowiedni dostęp do drogi publicznej oraz infrastruktury technicznej:
 - 1) jako dostęp do drogi publicznej i infrastruktury technicznej dopuszcza się dostęp przez działki stanowiące drogi wewnętrzne zgodnie z definicją zapisaną w § 4 ust. 1 pkt 17 o minimalnej szerokości 8m,
 - 2) plan zachowuje dojazdy wydzielone przed wejściem w życie niniejszego planu.
6. Przy każdym podziale terenu przylegającego do dróg publicznych należy każdorazowo wydzielać działki pod poszerzenie tych dróg, a linie tego wydzielenia muszą się pokrywać z liniami rozgraniczającymi tych dróg.
7. W celu wyodrębnienia nowych dróg plan ustala:
 - 1) plan wskazuje na rysunku planu wloty dojazdów KD; odległości pomiędzy projektowanymi dojazdami wynikają z długości działek projektowanych i wynoszą około 100,0m

- 2) należy tak parcelować teren aby unikać wyznaczania dróg po obu stronach jednego rzędu działek,
- 3) oś projektowanych dróg powinna przebiegać wzdłuż prawnej granicy pomiędzy sąsiadującymi, przeznaczonymi do parcelacji działkami,
- 4) linie rozgraniczające projektowanych dróg wyznacza się odmierzając od wyznaczonej osi, symetrycznie w każdą stronę odpowiednio po 4m, a w przypadku braku możliwości wyznaczenia symetrycznego dojazdu KD, po 8m na każdej działce oddzielnie,
- 5) dla pojedynczych działek z zabudową mieszkaniową M plan ustala, że dostęp do drogi publicznej jest zapewniony jeżeli sięgacz o minimalnej szerokości 5m i maksymalnej długości 60m stanowi część działki,
- 6) nieprzelotowe drogi dłuższe niż 60m należy zakończyć placikiem do zawracania o minimalnych wymiarach 12.5 x 12.5m,
- 7) włączenia nowych dróg do dróg istniejących winny być projektowane w formie skrzyżowań z istniejącymi i projektowanymi drogami,
- 8) skrzyżowania nowych dróg należy projektować pod kątem zbliżonym do kąta prostego,
- 9) plan ustala, że narożne ścięcia linii rozgraniczających dróg nie mogą być mniejsze niż 5 x 5m.

Rozdział 3

Ustalenia dla poszczególnych terenów

1. Tereny przyrodniczo czynne E

§ 15.1. Dla terenów oznaczonych rysunku planu symbolem 1E i 2E, które obejmują położone wzdłuż rzeki Mrowy najwartościowsze elementy ogólnie środowiskowe, predysponowane do pełnienia funkcji przyrodniczych, ekologicznych i krajobrazowych plan ustala: ochronę rzeki Mrowy, ochronę istniejących, zaklasyfikowanych według ewidencji gruntów następujących użytków; zadrzewień-Lz, terenów łąk Ł (pastwisk Ps) i stawu – w, jako obszarów otwartych bez prawa zabudowy, zainwestowania powierzchniowego oraz ogrodzeń od strony rzeki Mrowy.

2. Plan przyjmuje szczególne warunki zagospodarowania ze względu na położenie w W.O.CH.K., o którym mowa w § 8 oraz na terenie zmeliorowanym, o którym mowa w § 10.

3. Dla terenu stanowiska archeologicznego oznaczonego specjalnym symbolem i numerem ewidencyjnym 60-63/38 plan ustala warunki, o których mowa w § 9.

4. Plan postuluje objąć ochroną prawną jako pomnik przyrody drzewo - dąb szypułkowy, oznaczony na rysunku planu specjalnym symbolem przy zachowaniu uwarunkowań obowiązujących dla drzew pomników przyrody a w szczególności: zachowanie 15m strefy ochronnej wokół drzewa, liczonej od zewnętrznej krawędzi drzewa, zakaz wycinania, niszczenia, uszkodzenia, przekształcania obiektów oraz prowadzenia działalności, która mogłaby grozić zmianą warunków wegetacyjnych drzewa chronionego oraz obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody wszelkich zamierzeń inwestycyjnych w strefie ochronnej.

5. Plan dopuszcza podział terenów na działki o powierzchni nie mniejszej niż 3000m² postulując działki o powierzchni 5000m².

2. Tereny zabudowy mieszkaniowej
jednorodzinnej 6M, 7M, 8M 9M

§ 16. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 6M, 7M, 8M, 9M plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa gospodarcza (w tym garaże) związana z funkcją mieszkaniową o powierzchni zabudowy nie większej niż 60m², obiekty i urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: wbudowane usługi towarzyszące, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 12,
- 4) zabudowa może podlegać przebudowie, wymianie, rozbudowie,
- 5) plan zakazuje lokalizacji obsługi technicznej napraw pojazdów mechanicznych, stacji paliw, handlu hurtowego, placów składowych, baz pojazdów transportu.

§ 17. Dla terenów M plan ustala następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) na wydzielonej działce o powierzchni min. 1500m², plan ustala lokowanie jednego budynku mieszkalnego (jednego segmentu bliźniaka),
- 2) ustala się zachowanie, co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej na każdej działce,
- 3) ustala się ograniczenie wysokości nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej do 10m, a zabudowy gospodarczej i garaży do 1 kondygnacji,
- 4) plan ustala od dojazdów i dróg dojazdowych nieprzekraczalne linie zabudowy usytuowane w odległości minimalnej 6m (optymalnej-10m) od ich linii rozgraniczającej,

5) ogrodzenia działek ustala się sytuować w linii rozgraniczającej dróg z narożnym ścięciem linii co najmniej 5 x 5m; ogrodzenia od strony dróg nie wyższe niż 1,8m od poziomu terenu oraz powyżej 0,6m nad poziom terenu ażurowe, co najmniej w 25%. Zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych.

6) ustala się zabezpieczenia przeciwwodne fundamentów budynków przy realizacji zabudowy oraz nakaz sporządzenia dokumentacji geologicznej decydującej o dopuszczeniu podpiwniczenia budynków,

7) zabudowę w korytarzu napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV należy sytuować zgodnie z przepisami szczególnymi i w uzgodnieniu z operatorem sieci.

8) plan postuluje zamianę na podziemną napowietrzną linię elektroenergetyczną w przypadku pojawienia się takich możliwości technicznych.

§ 18.1. Plan przyjmuje zasady ochrony środowiska zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 12.

2. W terenie 9M plan postuluje objąć ochroną prawną jako pomnik przyrody drzewo - dąb szypułkowy, oznaczony na rysunku planu specjalnym symbolem przy zachowaniu uwarunkowań obowiązujących dla drzew pomników przyrody a w szczególności: zachowanie 15m strefy ochronnej wokół drzewa, liczonej od zewnętrznej krawędzi drzewa, zakaz wycinania, niszczenia, uszkodzenia, przekształcania obiektów oraz prowadzenia działalności, która mogłaby grozić zmianą warunków wegetacyjnych drzewa chronionego oraz obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody wszelkich zamierzeń inwestycyjnych w strefie ochronnej.

§ 19. Plan przyjmuje szczególne warunki zagospodarowania ze względu na położenie w W.O.CH.K., o którym mowa w § 8 oraz na terenie zmeliorowanym, o którym mowa w § 10.

§ 20. Plan przyjmuje odpowiednio zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 13.

§ 21. Plan ustala zasady podziału terenów M na działki zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 14.

§ 22.1. Obsługę komunikacyjną plan ustala z przyległych dróg istniejących 1 KUD, 2 KUD, 3 KUD i drogi istniejącej poza obszarem planu zjazdami poprzez ustalone na rysunku planu wloty komunikacji.

2. Na własnej działce należy zapewnić 2 miejsca postojowe na jeden budynek mieszkalny i odpowiednią ilość miejsc postojowych dla usług.

3. Teren zabudowy mieszkaniowej
jednorodzinnej i zagrodowej 10 M/MR

§ 23. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa zagrodowa (zachowana),
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa gospodarcza (w tym garaże) związana z funkcją mieszkaniową o powierzchni zabudowy nie większej niż 60m², obiekty i urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych oraz zabudowa gospodarcza (odpowiadającej wielkością i charakterem prowadzonej działalności rolniczej) związana z prowadzeniem gospodarstwa rolnego,
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: usługi towarzyszące, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 12,
- 4) zabudowa może podlegać przebudowie, wymianie, rozbudowie.
- 5) plan zakazuje lokalizacji obsługi technicznej napraw pojazdów mechanicznych, stacji paliw, handlu hurtowego, placów składowych, baz pojazdów transportu.

§ 24. Dla terenu M/MR plan ustala następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) na wydzielonej działce o powierzchni min. 1500m², plan ustala lokowanie jednego budynku mieszkalnego (jednego segmentu bliźniaka),
- 2) plan zachowuje zabudowę zagrodową pod warunkiem zachowania minimum obszarowego, 2,0ha fizyczne użytków rolnych (normatyw działki zagrodowej),
- 3) ustala się zachowanie, co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej na działce (w tym zagrodowej),
- 4) ustala się ograniczenie wysokości nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej do 10m, a zabudowy gospodarczej i garaży do 1 kondygnacji,
- 5) plan ustala od dojazdów i dróg dojazdowych nieprzekraczalne linie zabudowy usytuowane w odległości minimalnej 6m (optymalnej-10m) od ich linii rozgraniczającej,
- 6) ogrodzenia działek ustala się sytuować w ustalonej linii rozgraniczającej drogi z narożnym ścięciem linii co najmniej 5 x 5m; ogrodzenia od strony dróg nie wyższe niż 1,8m od poziomu terenu oraz powyżej 0,6m nad poziom terenu ażurowe, co najmniej w 25%. Zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych,

- 7) ustala się zabezpieczenia przeciwwodne fundamentów budynków przy realizacji zabudowy oraz nakaz sporządzenia dokumentacji geologicznej decydującej o dopuszczeniu podpiwniczenia budynków.

§ 25. Plan przyjmuje zasady ochrony środowiska zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 12.

§ 26. Plan przyjmuje szczególne warunki zagospodarowania ze względu na położenie w W.O.CH.K., o którym mowa w § 8 oraz na terenie zmeliorowanym, o którym mowa w § 10.

§ 27. Plan przyjmuje odpowiednio zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 13.

§ 28. Plan ustala zasady podziału terenu M/MR na działki zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 14.

§ 29.1. Obsługę komunikacyjną plan ustala z przyległych dróg istniejących 3 KUD i drogi istniejącej poza obszarem planu zjazdami poprzez ustalone na rysunku planu wloty komunikacji.

2. Na własnej działce należy zapewnić 2 miejsca postojowe na jeden budynek mieszkalny i odpowiednią ilość miejsc postojowych dla usług.

4. Tereny działalności gospodarczej 3U, 4U

§ 30. Dla terenów adaptowanej działalności gospodarczej 3U i 4U plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – budynki do działalności gospodarczej, produkcyjno usługowej, nieuciążliwej w rozumieniu § 4 ust. 1 pkt 13 (usługi rzemiosła, magazyny, nieuciążliwa produkcja, handel hurtowy),
- 2) przeznaczenie uzupełniające – urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska, obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, socjalnych, przeciwpożarowych dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, zieleń urządzone, reklamy,
- 3) zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie oraz zmianie użytkowania pod warunkiem zachowania ustalonego przeznaczenia terenu,
- 4) plan ustala zakaz lokalizacji zabudowy zagrodowej, funkcji mieszkalnych, ochrony zdrowia, usług medycznych i obiektów związanych z wielogodzinym przebywaniem dzieci i młodzieży, lokalizacji obsługi technicznej napraw pojazdów mechanicznych, stacji paliw, baz pojazdów transportu.

§ 31. Dla terenów U plan ustala następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) plan ustala zachowanie, co najmniej 15% powierzchni biologicznie czynnej na każdej działce,

- 2) na działkach o powierzchni od 0,3ha do 1,0ha plan ustala maksymalną wysokość zabudowy do 12m,
- 3) na działkach powyżej 1,0ha plan ustala maksymalną wysokość zabudowy do 15,0m,
- 4) plan ustala od dojazdów i dróg dojazdowych nieprzekraczalne linie zabudowy usytuowane w odległości minimalnej 6m (optymalnej-10m) od ich linii rozgraniczającej,
- 5) linie zabudowy od strony rzeki plan ustala na 20m od skarpy rzeki,
- 6) linie zabudowy od strony pozostałych granic, należy wyznaczać zgodnie z przepisami szczególnymi przy czym, wzdłuż granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej, obiekty produkcyjno usługowe należy sytuować w odległości 1,5 wysokości zabudowy usługowej, od tej wspólnej granicy,
- 7) ogrodzenia działek ustala się sytuować w ustalonej linii rozgraniczającej drogi z narożnym ścięciem linii co najmniej 5 x 5m. Nowe ogrodzenia od strony rzeki należy sytuować w odległości 6m od skarpy rzeki. Ustala się ogrodzenia od strony dróg nie wyższe niż 1,8m od poziomu terenu oraz powyżej 0,6m nad poziom terenu ażurowe, co najmniej w 25%. Zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych.
- 8) ustala się zabezpieczenia przeciwwodne fundamentów budynków przy realizacji zabudowy oraz nakaz sporządzenia dokumentacji geologiczno decydującej o dopuszczeniu podpiwniczenia budynków,
- 9) zabudowę w korytarzu napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV należy sytuować zgodnie z przepisami szczególnymi i w uzgodnieniu z operatorem sieci.
- 10) plan postuluje zamianę na podziemną napowietrzną linię elektroenergetyczną w przypadku pojawienia się takich możliwości technicznych.

§ 32. Plan przyjmuje zasady ochrony środowiska zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 12.

§ 33. Plan przyjmuje odpowiednio zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 13.

§ 34. Plan ustala zasady podziału terenów U na działki zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 14.

§ 35.1. Obsługę komunikacyjną plan ustala z przyległej istniejącej drogi 1KUD.

2. Na własnej działce należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych.

5. Teren zieleni parkowej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną ZP/M

§ 36. Dla terenu zieleni parkowej z adaptowaną zabudową mieszkaniową jednorodzinną i adaptowaną zabudową gospodarczą ZP/M plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zieleni parkowa (fragmenty użytków zaklasyfikowanych według ewidencji gruntów jako Lz - oznaczone na rysunku planu symbolem Lz) i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną z zabudową gospodarczą,
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa gospodarcza (w tym garaże) związana z funkcją mieszkaniową o powierzchni zabudowy nie większej niż 60m², obiekty i urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: usługi towarzyszące, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 12,
- 4) zabudowa może podlegać przebudowie, wymianie, rozbudowie.
- 5) plan zachowuje fragmenty użytków zaklasyfikowanych według ewidencji gruntów jako Lz jako zieleni parkową bez prawa zabudowy,
- 6) plan zakazuje lokalizacji obsługi technicznej napraw pojazdów mechanicznych, stacji paliw, handlu hurtowego, placów składowych, baz pojazdów transportu.

§ 37. Dla terenu ZP/M plan ustala następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) plan dopuszcza inwestowanie w części terenu zakwalifikowanej według ewidencji gruntów jako B i ustala zachowanie 70% powierzchni biologicznie czynnej,
- 2) ustala się ograniczenie wysokości zabudowy mieszkaniowej i usługowej do 10m, a zabudowy gospodarczej i garaży do 1 kondygnacji,
- 3) plan ustala od dojazdów i dróg dojazdowych nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości - 10m od ich linii rozgraniczającej z maksymalną ochroną istniejącego drzewostanu,
- 4) ogrodzenia działek ustala się sytuować w ustalonej linii rozgraniczającej drogi z narożnym ścięciem linii co najmniej 5x5m; ogrodzenia od strony dróg nie wyższe niż 1,8m od poziomu terenu oraz powyżej 0,6m nad poziom terenu ażurowe, co najmniej w 25%. Zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych. Nakazuje się sytuowanie ogrodzeń w sposób uwzględniający maksymalną ochronę istniejącego drzewostanu,
- 5) ustala się zabezpieczenia przeciwwodne fundamentów budynków przy realizacji zabudowy

oraz nakaz sporządzenia dokumentacji geologicznej decydującej o dopuszczeniu podpiwniczenia budynków.

§ 38.1. Plan przyjmuje zasady ochrony środowiska zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 12.

2. Plan postuluje objęcie ochroną prawną Konserwatora Zabytków terenu ZP/M – park z istniejącym budynkiem mieszkalnym i zabudową gospodarczą przy zachowaniu uwarunkowań obowiązujących dla takich zespołów, a w szczególności; zakaz wycinania, niszczenia, uszkodzenia drzew, a także prowadzenia działalności, która mogłaby grozić zmianą warunków wegetacyjnych drzew chronionych oraz obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich zamierzeń inwestycyjnych w obszarze ZP/M.

§ 39. Plan przyjmuje szczególne warunki zagospodarowania ze względu na położenie w W.O.CH.K., o którym mowa w § 8.

§ 40. Plan przyjmuje odpowiednio zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 12.

§ 41. Plan nie wyklucza podziału terenu ZP/M ustalając zasadę podziału terenu ZP/M w taki sposób, aby wydzielone działki tworzyły z zadrzewieniami parkowymi całość przestrzenną a zespoły zadrzewień pozostawały w granicach jednej działki.

§ 42.1. Obsługę komunikacyjną plan przewiduje z przyległych dróg istniejących 1 KUD, 2 KUD.

2. Na własnej działce należy zapewnić 2 miejsca postojowe na jeden budynek mieszkalny i odpowiednią ilość miejsc postojowych dla usług.

6. Teren lasu Ls

§ 43.1. Ustala się przeznaczenie gruntów ewidencyjnie leśnych Ls jako las podlegający ochronie z zakazem przeznaczania na cele nieleśne a także prowadzenia infrastruktury lokalnej i ponadlokalnej.

2. Gospodarkę leśną na działkach należy prowadzić zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.

7. Tereny komunikacji KUD, KD

§ 44.1. Plan wyznacza tereny dróg oznaczone na rysunku planu symbolami KUD i ustala ich linie rozgraniczające.

2. Plan ustala zasadę sytuowania dojazdów KD.

3. W korytarzach dróg i dojazdów plan ustala realizację urządzeń komunikacji, odwodnienia, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, chodników i zieleni.

4. Szerokości w liniach rozgraniczających dróg zostały zwymiarowane na rysunku planu.

5. Plan ustala, że ogrodzenia, reklamy, tablice informacyjne mogą być lokowane w liniach rozgraniczających dróg w miejscach nie kolidujących ze znakami drogowymi i nie ograniczającymi widoczności.

6. Plan postuluje przedłużenie istniejącej drogi (dz. nr ew. 15) od granicy dz. nr ew. 11 do istniejącej drogi 2 KUD w celu usprawnienia komunikacji i wyeliminowania objazdów przez tereny sąsiedniej gminy.

Rozdział 4

Skutki prawne planu

w zakresie wartości nieruchomości

§ 45.1. Zgodnie z art. 10 ust. 3 ustawy ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości.

2. Dla terenu M, U, ZP/M określa się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w ust. 1 oraz w art. 36 ust. 3 ustawy, w wysokości 0% wzrostu wartości nieruchomości.

3. Dla terenu E, K określa się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w ust. 1 oraz w art. 36 ust. 3 ustawy, w wysokości 0% wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 5

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 46. Na terenach określonych ust. 1 § 1 traci moc obowiązującą miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Mazowiecki zatwierdzony uchwałą nr 221/XXXIII/93 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim dnia 15 września 1993r. opublikowanej w Dz. Urzędowym Województwa Warszawskiego z 1993r. Nr 23, poz. 195 z późn. zm.

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

§ 48. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miejskiemu.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej:
Marek Cabanowski

ul. Kościuszki 32 a
tel.: (0 23) 755-55 34, 755-20 46

