

7965

UCHWAŁA Nr 147/2003

RADY MIEJSKIEJ W GRODZISKU MAZOWIECKIM

z dnia 24 września 2003 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów we wsi Odrano Wola.

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) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami), a także na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim nr 395/2001 z dnia 28 listopada 2001r. w sprawie przystąpienia do sporządzania planów zagospodarowania przestrzennego terenów w gminie Grodzisk Mazowiecki a także na podstawie uchwały nr 95/2003 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 25 kwietnia 2003r. Rada Miejska w Grodzisku Mazowieckim uchwala, co następuje:

§ 1.1. W miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Mazowiecki zatwierdzonym uchwałą nr 221/XXXIII/93 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 15 września 1993r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Mazowiecki (Dz. Urz. Woj. Warszawskiego Nr 23, poz. 195 z dnia 1 grudnia 1993r. z późniejszymi zmianami) wprowadza się zmianę przeznaczenia terenów we wsi Odrano Wola.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Odrano Wola oznaczony na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej uchwały symbolami M, Ms, K, Kp, L, E zmienia przeznaczenie terenu z terenów rolnych i zabudowy siedliskowej na tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną M, tereny zabudowy mieszkaniowej z zachowaniem zabudowy siedliskowej Ms, teren pod poszerzenie dróg dojazdowych Kp, tereny dróg dojazdowych K, tereny lasów L oraz tereny stacji transformatorowych E.

3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala warunki zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska, przeznaczenie terenu, linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania, określa linie zabudowy, zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, zasady i warunki podziału terenu oraz określa ustalenia dotyczące wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

§ 2. Warunki zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego.

1. Zakaz lokalizacji inwestycji, użytkowanie terenu w sposób grożący degradacji środowiska przyrodniczego.
2. Na terenach zmeliorowanych plan przyjmuje, że zagospodarowanie tych terenów powinno być poprzedzone przebudową sieci drenarskich w uzgodnieniu z Inspektorem Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych.
3. Preferowane czynniki grzewcze to: gaz, energia elektryczna, olej opałowy o niskiej zawartości siarki lub odnawialne źródła energii.
4. Teren objęty planem należy włączyć do gminnego systemu odpadami komunalnymi.
5. Na terenie objętym planem obowiązują ustalenia zawarte w rozporządzeniu nr 117 Wojewody Mazowieckiego z dnia 3 sierpnia 2000r. w sprawie zmiany Rozporządzenia Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 93/2000, poz. 911) w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego tj. ograniczenia i nakazy dotyczące ochrony wód, drzewostanu, zasady lokalizacji obiektów, zakaz wprowadzania inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi albo mogących pogorszyć stan środowiska.
6. Dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z zachowaniem co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki.
7. Plan ustala, że na terenie o szerokości 100m od strefy ochronnej dla projektowanego cmentarza we wsi Szczesna, sytuowanie budynków na tym terenie jest możliwe po jego zwodociągowaniu.

§ 3. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1. Wodociąg:

zaopatrzenie w wodę z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych.

2. Kanalizacja sanitarna i deszczowa:

- a) Wprowadza się zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków wprost do gruntu lub wodnych cieków powierzchniowych, ścieki sanitarne (bytowo-gospodarcze) należy odprowadzić, do czasu skanalizowania terenu, do zbiorników szczelnych systematycznie opróżnianych przy pomocy wozów asenizacyjnych i wywożonych do oczyszczalni ścieków,
- b) Wody deszczowe z dachów odprowadzane będą powierzchniowo do gruntu; wody opadowe z dróg i placów manewrowych powinny być oczyszczone jw i odprowadzone do projektowanych lokalnych systemów kanalizacji deszczowej.

3. Elektroenergetyka:

- a) Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych napowietrznych lub kablowych oraz z istniejących stacji transformatorowych zgodnie z zapotrzebowaniem w uzgodnieniu i na warunkach Zakładu Energetycznego,
- b) Ewentualna lokalizacja stacji transformatorowej wymaga rezerwacji terenu o min. wymiarach 2.20x3.0m i dostępności od drogi kołowej publicznej lub wewnętrznej,
- c) Dopuszcza się modernizację i przebudowę kolidujących z projektowaną zabudową sieci i urządzeń elektroenergetycznych zgodnie z docelowym zapotrzebowaniem,
- d) Plan dopuszcza przebudowę istniejących napowietrznych linii energetycznych SN w dostosowaniu do przyszłego zagospodarowania terenu,
- e) W strefie uciążliwości od linii energetycznych (6m obustronnie od osi linii) powinny obowiązywać zaostrome rygory ochrony przed porażeniem dla projektowanych inwestycji wg przepisów szczególnych.

4. Telekomunikacja:

plan ustala obsługę w zakresie telekomunikacji z istniejącej i projektowanej sieci w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządzającego.

5. Gaz:

- a) zasilanie w gaz wg warunków określonych przez zarządzającego siecią,
- a) warunki jakim powinny odpowiadać sieci gazowe określa Rozporządzenie Ministra

Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995r. opublikowane w Dz.U. 139/95,

- b) gazyfikacja terenu będzie możliwa o ile spełnione będą warunki techniczno ekonomiczne i zawarte odpowiednie porozumienia pomiędzy dostawcą gazu a klientem,
- c) w liniach rozgraniczających dróg i ulic rezerwuje się trasy dla infrastruktury technicznej linia parkanów winna przebiegać min. 0,5m od gazociągu,
- d) w linii parkanów należy umiejscowić szafkę gazową otwieraną na zewnątrz od strony ulicy (dot. odbiorów do 60m³/h).

6. Ogrzewanie:

zaopatrzenie w ciepło w oparciu o nieszkodliwe ekologicznie czynniki grzewcze (gaz przewodowy, olej niskosiarkowy, energia elektryczna itp.).

7. Usuwanie odpadów:

- a) Na terenie działki budowlanej należy stworzyć warunki do selektywnej zbiórki odpadów zgodnie z przepisami lokalnymi w sprawie zasad utrzymania czystości i porządku na terenie miasta.
- b) Plan ustala wprowadzenie segregacji odpadów w miejscu powstawania.
- c) Odpady, których nie można wykorzystać gospodarczo, mogą być usuwane z terenu działek budowlanych wyłącznie przez wyspecjalizowane jednostki wywozowe posiadające zezwolenie Burmistrza Miasta.

8. Dla planowanej zabudowy należy zachować odległości od wszelkich istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wynikające z przepisów szczególnych.

9. Dopuszcza się możliwość przebudowy kolidujących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w uzgodnieniu z gestorem sieci.

§ 4. Przeznaczenie terenów o różnych funkcjach zagospodarowania.

- 1) Tereny zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej oznaczone symbolem M przeznacza się pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne wolno stojące dostosowane kubaturą i rozwiązaniami architektonicznymi do otaczającej zabudowy mieszkaniowej. W przypadku istniejącej zabudowy mieszkaniowej na tym terenie dopuszcza się rozbiórkę lub rozbudowę, modernizację i adaptację nie wpływającą na zmianę funkcji terenu. Budynki gospodarcze lub garaże mogą być sytuowane w granicach działek

lub zestawione bliźniaczo, przy zachowaniu przepisów szczególnych.

Plan zezwala na użytkowanie istniejących obiektów przy zachowaniu dotychczasowej funkcji.

Forma nowych budynków mieszkalnych, gospodarczych i garażowych powinna być kształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych, przy zastosowaniu tradycyjnych materiałów wykończeniowych, jak tynki w jasnych barwach, wykładziny PVC, drewniane lub ceramiczne itp.

Na działce dopuszcza się sytuowanie jednego budynku mieszkalnego.

Wysokość projektowanych budynków może wynosić max. 2 kondygnacje (+ poddasze użytkowe).

Dach dwuspadowy lub kopertowy o nachyleniu połaci do 45°.

Dopuszcza się odstępstwa od zasad w zakresie rozwiązań dachów, w przypadku wynikających ze szczególnych warunków ochrony przeciwpożarowej, a zwłaszcza w sytuacjach konieczności zastosowanie ścian ogniowych.

Ustala się obowiązek zachowania powierzchni biologicznie - czynnej na 70%.

Ustala się wysokość ogrodzenia od strony ulicy na 1,80m, wysokość cokołu 50cm.

Wprowadza się zakaz budowania od strony dróg prefabrykowanych ogrodzeń betonowych.

Na działce budowlanej może znajdować się tylko jeden budynek mieszkalny.

- 2) Tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolem Ms przeznacza się pod utrzymanie istniejącego budownictwa zagrodowego oraz wprowadza się możliwość wprowadzenia na w/w teren budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne wolno stojącego dostosowanego kubaturą i rozwiązaniami architektonicznymi do otaczającej zabudowy. W przypadku istniejącej zabudowy na tym terenie dopuszcza się rozbórkę lub rozbudowę, modernizację i adaptację nie wpływającą na zmianę funkcji terenu. Budynki gospodarcze lub garaże mogą być sytuowane w granicach działek lub zestawione bliźniaczo, przy zachowaniu przepisów szczególnych.

Plan dopuszcza wprowadzenie nieuciążliwej funkcji usługowej związanej z produkcją rolną.

Plan zezwala na użytkowanie istniejących obiektów przy zachowaniu dotychczasowej funkcji.

Forma nowych budynków mieszkalnych, usługowych, gospodarczych i garażowych powinna być kształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych, przy zastosowaniu tradycyjnych materiałów wykończeniowych, jak tynki w jasnych barwach, wykładziny PVC, drewniane lub ceramiczne itp.

Na działce dopuszcza się sytuowanie jednego budynku mieszkalnego.

Wysokość projektowanych budynków mieszkalnych może wynosić max. 2 kondygnacje (+ poddasze użytkowe), budynków usługowych max. 10m.

Dach dwuspadowy lub kopertowy o nachyleniu połaci do 45°.

Ustala się obowiązek zachowania powierzchni biologicznie - czynnej na 70%.

Ustala się wysokość ogrodzenia od strony ulicy na 1,80m.

Wprowadza się zakaz budowania od strony dróg prefabrykowanych ogrodzeń betonowych.

Na działce budowlanej może znajdować się tylko jeden budynek mieszkalny.

3) Tereny komunikacji K i Kp.

Tereny komunikacji oznaczone symbolem K przeznaczone do utrzymania istniejących oraz do realizacji projektowanych ulic.

Szerokość dróg dojazdowych K w liniach rozgraniczających wynosi docelowo 10m i 14m wg rysunku planu.

Plan dopuszcza możliwość wydzielenia ciągów pieszo - jezdnych (prywatnych) szerokości min. 6m w liniach rozgraniczających, nie zaznaczonych na załączniku graficznym; wyznaczone w planie ciągi pieszo - jezdne mogą posiadać status dróg prywatnych.

Na terenach w/w w liniach rozgraniczających zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu.

Dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem nienaruszenia wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych, a także uzyskanie zgody zarządcy dróg.

Szerokość poszerzenia pasa komunikacji Kp zmienna wg rysunku planu szerokość ta wynika

z osiowego poszerzenia istniejącej drogi do 14m w liniach rozgraniczających.

Linie zabudowy nieprzekraczalne dla budynków mieszkalnych wynoszą 8m od linii rozgraniczających linii rozgraniczających drogi dojazdowe K i teren Kp.

- 4) Tereny lasów L – teren istniejących lasów - zakaz użytkowania i zabudowy nie związanej z funkcją terenu.
- 5) Tereny stacji transformatorowych E - zakaz użytkowania i zabudowy nie związanej z funkcją terenu.

§ 5. Zasady podziału na działki budowlane:

- 1) Ustala się możliwość podziału na działki budowlane tylko terenów oznaczonych symbolami M, Ms przy maksymalnym zachowaniu podziału istniejącego.
- 2) Minimalna powierzchnia i szerokość od strony drogi dojazdowej nowopowstałej działki budowlanej wynosi odpowiednio 1500m² i 25m.

§ 6. Ustalenia dotyczące wzrostu wartości nieruchomości - ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem niniejszego miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego gminy Grodzisk Mazowiecki - dla terenów M, K, Kp, Ms, L, E – 0%.

§ 7. Rysunek planu, będący załącznikiem graficznym do niniejszej uchwały obowiązuje w zakresie w zakresie linii rozgraniczających tereny o różnym sposobie zagospodarowania, linii zabudowy i wzajemnych odległości elementów zagospodarowania.

§ 8. Traci moc miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Mazowiecki zatwierdzony uchwałą nr 221/XXXIII/93 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 15 września 1993r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Mazowiecki (Dz. Urz. Woj. Warszawskiego Nr 23, poz. 195 z dnia 1 grudnia 1993r. z późniejszymi zmianami) dla obszarów objętych niniejszą zmianą planu.

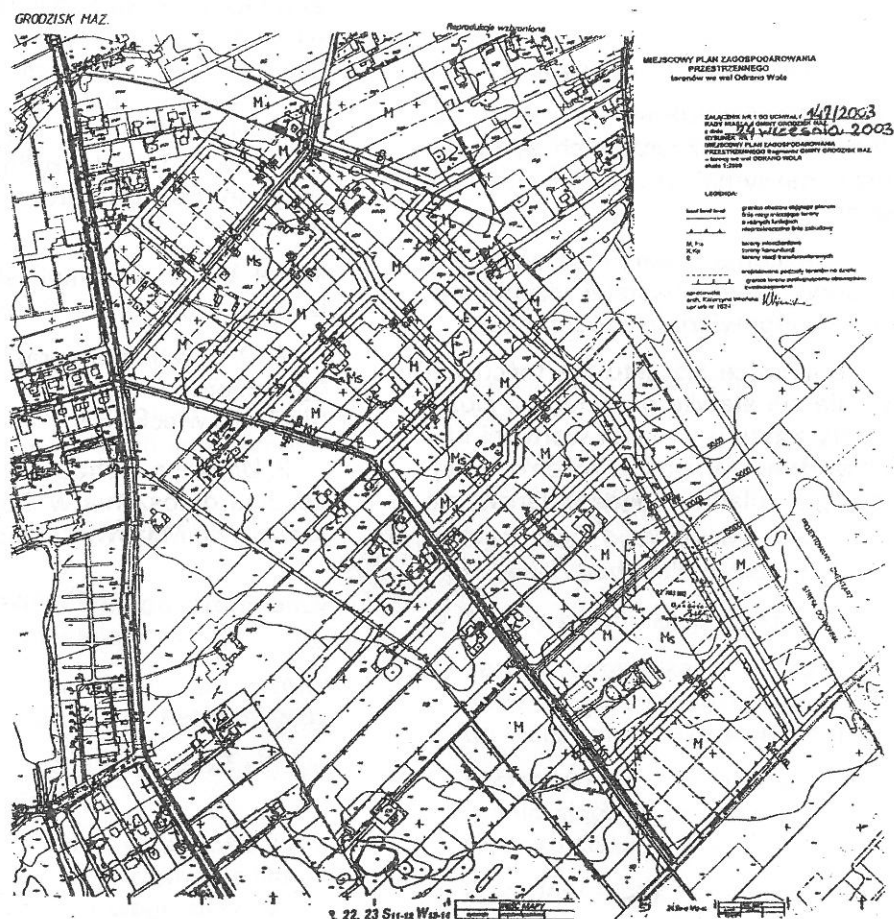
§ 9. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Grodzisk Mazowiecki.

§ 10.1. Uchwała wraz z załącznikami podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej:
Alicja Pytlińska

Załącznik nr 1
do uchwały nr 147/2003
Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim
z dnia 24 września 2003r.



Przewodnicząca
Rady Miejskiej
Alicja Pytlinska