



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 17 października 2013 r.

Poz. 10360

UCHWAŁA Nr 608/2013

RADY MIEJSKIEJ W GRODZISKU MAZOWIECKIM

z dnia 28 sierpnia 2013 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Odrano Wola w rejonie ul. Amarantowej w Gminie Grodzisk Mazowiecki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 594) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.¹⁾) w związku z uchwałą Nr 413/2012 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 26 września 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Odrano Wola w rejonie ul. Amarantowej w Gminie Grodzisk Mazowiecki, uchwałą Nr 509/2013 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 25 lutego 2013 r. w sprawie: zmiany uchwały Nr 413/2012 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 26 września 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Odrano Wola w rejonie ul. Amarantowej w Gminie Grodzisk Mazowiecki, w zakresie dotyczącym zmiany granic miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Odrano Wola w rejonie ul. Amarantowej w Gminie Grodzisk Mazowiecki poprzez wyłączenie części terenu i odstąpienia od sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu, stwierdzając brak naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodzisk Mazowiecki” uchwalonego uchwałą Nr 588/2010 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 3 marca 2010 r. z późn. zm.²⁾, uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.

Zakres obowiązywania planu

§ 1.1. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Odrano Wola w rejonie ul. Amarantowej w Gminie Grodzisk Mazowiecki” zwany dalej planem, obejmujący obszar, którego granice wyznacza się na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, a które przebiegają:

- 1) od północy: po północnych granicach działek ew. nr 351/3 i 351/11;
- 2) od wschodu: po wschodniej granicy działki ew. nr 351/11 do punktu stanowiącego rzut prostopadły południowo-wschodniego narożnika działki ew. nr 351/4 z obrębem 25 na wschodnią granicę działki ew. nr 351/11;
- 3) od południa: od punktu stanowiącego rzut prostopadły południowo-wschodniego narożnika działki ew. nr 351/4 na wschodnią granicę działki ew. nr 351/11, przez działkę ew. nr 351/11 do południowo-wschodniego narożnika działki ew. nr 351/4 i dalej po południowej granicy działki ew. nr 351/4;
- 4) od zachodu: po zachodnich granicach działek ew. nr 351/4 i 351/3.

¹⁾ zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2012 r. poz. 951, 1445 oraz z 2013 r. poz. 21, 405.

²⁾ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodzisk Mazowiecki zostało zmienione uchwałą Nr 337/2012 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 22 maja 2012 r.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami, są:

- 1) rysunek planu sporządzony w skali 1:1000 – stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 2.1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do granic obszaru objętego planem.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
- 4) linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 5) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym.

3. Oznacza się na rysunku planu elementy informacyjne określone na podstawie przepisów odrębnych: granicę pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV.

4. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 3.1. Na obszarze, o którym mowa w § 1 ust. 1, określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 11) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 13) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych;
- 14) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów, z jakich mogą być wykonane;
- 15) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Na obszarze, o którym mowa w § 1 ust.1, ze względu na występujące uwarunkowania, w planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

§ 4.1. Ilekroć w planie jest mowa o:

- 1) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć pojęcie zgodne z definicją określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **kwalifikacji w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku** – należy przez to rozumieć zróżnicowany poziom hałasu dla różnych rodzajów terenów w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 3) **linii rozgraniczającej tereny** – należy przez to rozumieć: wyznaczoną na rysunku planu linię określającą granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych niebędących obiektami i sieciami infrastruktury technicznej, która może być przekroczona, o ile ustalenia szczegółowe planu tak stanowią i na warunkach ustalonych w planie. Linie zabudowy nieprzekraczalne nie dotyczą:
 - a) realizacji elementów termomodernizacji,
 - b) części podziemnych budynków,
 - c) wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 1,5 m, takich części budynków jak: balkony, loggie, werandy, wykusze, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszania dachu, schody zewnętrzne, rampy,
 - d) parterowych portierni, obiektów małej architektury,
 - e) miejsc do parkowania i dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu;
- 5) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana, nieutwardzona, a także wody powierzchniowe – wyrażoną jako procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej. W szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli nadziemnych i podziemnych;
- 6) **powierzchni użytkowej liczonej dla potrzeb określenia liczby miejsc postojowych** – należy przez to rozumieć powierzchnię pomieszczeń, na wszystkich kondygnacjach, służących do zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem całego budynku lub jego części;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustaloną w planie funkcję zabudowy lub sposób zagospodarowania terenu przeważający na działce budowlanej, przy czym funkcja ta musi zajmować co najmniej 60% powierzchni użytkowej wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej lub co najmniej 60% powierzchni terenu użytkowanego w przeznaczeniu podstawowym;
- 8) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe dopuszczone w planie, przy czym dopuszczona funkcja zabudowy lub sposób zagospodarowania terenu zajmuje nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej lub nie więcej niż 40% powierzchni terenu użytkowanego w przeznaczeniu podstawowym;
- 9) **przeznaczeniu towarzyszącym lub uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie wprowadzone lub istniejące jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, które nie zmienia charakteru tego przeznaczenia;

- 10) **reklamie** – należy przez to rozumieć przekaz informacyjny o towarach i usługach, w jakiegokolwiek wizualnej formie, eksponowany za pomocą:
- a) specjalnych nośników: bilbordy, baneru, tablicy reklamowej, gabloty, słupa ogłoszeniowego, masztu,
 - b) grafik naniesionych bezpośrednio na budynki lub inne elementy zagospodarowania terenu, w szczególności: malowane lub naklejane grafiki na ścianach i oknach budynków, na chodnikach i na ogrodzeniach,
 - c) szyldu, czyli zewnętrznego oznaczenia stałego miejsca prowadzenia działalności gospodarczej;
- 11) **rotacji miejsc do parkowania** – należy przez to rozumieć dopuszczalne zmniejszenie ustalonej liczby miejsc do parkowania z uwzględnieniem stopnia i czasu wykorzystania tego samego miejsca przez samochody. Parametr ten został wyznaczony dla całkowitej liczby pojazdów przyjeżdżających i parkujących dla poszczególnych funkcji w odniesieniu do ustalonego bilansu miejsc parkingowych. Parametr ten należy obliczać jako liczbę miejsc do parkowania pomnożoną przez 0,7;
- 12) **sięgaczu** – należy przez to rozumieć wysuniętą część działki o minimalnej szerokości 5 m i maksymalnej długości 60 m, przez którą odbywa się dostęp do drogi publicznej;
- 13) **tunelach ekologicznych** – należy przez to rozumieć otwory w ogrodzeniach umożliwiające migracje drobnych zwierząt z zastosowaniem jednego z poniższych rozwiązań: fundamentów punktowych; ogrodzenia bez podmurówek; ogrodzenia z podmurówką niewystającą ponad powierzchnię terenu; zachowanie przerw w podmurówce w postaci otworów o minimalnej średnicy 15 cm lub 15 cm x 15 cm w rozstawie 10 m umieszczonych na wysokości poziomu terenu; zachowania prześwitu o szerokości minimum 10 cm pomiędzy cokołem a elementem ażurowym ogrodzenia, jeżeli cokol nie przekracza wysokości 10 cm;
- 14) **urządzeniach i tablicach reklamowych** – należy przez to rozumieć obiekty składające się z konstrukcji nośnej oraz płaszczyzny ekspozycyjnej, w szczególności takiej jak tablica, neon, symbol przestrzenny, a także wszelkie znaki, napisy i wyobrażenia pozwalające powiązać ich znaczenie z określoną firmą, przedsiębiorstwem lub inną formą prowadzonej działalności gospodarczej, jak również produktami, wyrobami i usługami;
- 15) **usługach** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub lokale użytkowe w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych, a w szczególności: handel detaliczny, usługi hotelowe, biura i pośrednictwo finansowe, usługi poczty i telekomunikacji, usługi zdrowia, usługi turystyki i rekreacji, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m²; przy czym prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny.

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

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 5.1. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów:

- 1) teren usług – oznaczony na rysunku planu symbolem **U**;
- 2) teren drogi publicznej klasy zbiorczej – oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-Z**;
- 3) teren drogi publicznej klasy dojazdowej – oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-D**.

2. Terenami inwestycji celu publicznego są: teren usług **U**, teren drogi publicznej klasy zbiorczej **KD-Z** oraz teren drogi publicznej klasy dojazdowej **KD-D**.

§ 6.1. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu.

2. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać poprzez odczyt osi odpowiednich linii na rysunku planu.

3. Określa się linie rozgraniczające terenu drogi publicznej klasy zbiorczej KD-Z jako granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

4. Określa się linie rozgraniczające terenu usług U oraz terenu drogi publicznej klasy dojazdowej KD-D jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

§ 7. Dla terenu usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem U, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: usługi z zakresu opieki społecznej, usługi zdrowia z wyjątkiem szpitali,
- b) przeznaczenie towarzyszące: usługi hotelarstwa, gastronomii i handlu, urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, parkingi,
- c) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, drogi wewnętrzne niewyznaczone na rysunku planu;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 100 m²,
- b) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane,
- c) dopuszcza się posadowienie budynków do jednej kondygnacji podziemnej,
- d) z uwzględnieniem ustaleń § 4 ust. 1 pkt 4 nakazuje się realizację budynków z zachowaniem linii zabudowy nieprzekraczalnych określonych na rysunku planu,
- e) z uwzględnieniem ustaleń § 4 ust. 1 pkt 4 nakazuje się realizację budynków z zachowaniem linii zabudowy nieprzekraczalnych w odległości nie mniejszej niż 4 m od granicy drogi wewnętrznej niewyznaczonej na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz 4 m od granicy sięgacza,
- f) dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury, miejsc do parkowania oraz sieci i obiektów infrastruktury technicznej pomiędzy linią rozgraniczającą a nieprzekraczalną linią zabudowy,
- g) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy,
- h) obowiązują następujące warunki dotyczące kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu każdej działki budowlanej:
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30%,
 - minimalna intensywność zabudowy: 0,1,
 - maksymalna intensywność zabudowy: 2,8 dla wszystkich kondygnacji, 2,1 tylko dla kondygnacji nadziemnych,
 - maksymalna wysokość zabudowy: 15 m dla budynków usługowych, 8 m dla budynków gospodarczych lub garaży wolno stojących lub dobudowanych,
 - tiret czwarte nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi oraz odgromników, anten, kominów, urządzeń wentylacyjnych na dachach budynków,
- i) ustala się kolor elewacji: biały, jasny szary, żółty, beżowy, brązowy i zielony, z dopuszczeniem stosowania szkła, drewna, cegły licowej lub kamienia,
- j) zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych z drewnopodobnych tworzyw sztucznych, takich jak siding,
- k) ustala się kolor dachów: stonowane odcienie grafitu, brązów, zieleni lub czerwieni,
- l) ustala się kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 10° do 42° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych; dopuszcza się stosowanie dachów płaskich do 10°,

m) ustala się następujące zasady i warunki sytuowania ogrodzeń:

- dopuszcza się realizację ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg, w granicach działek dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi lub granicy sięgacza,
- dopuszcza się miejscowe przesunięcia ogrodzenia w głąb terenu dla ominięcia w szczególności: drzew, urządzeń infrastruktury technicznej oraz umieszczenia bram i furtek,
- zakazuje się lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 0,5 m od osi gazociągu,
- ustala się: maksymalną wysokość ogrodzenia na 1,8 m od urządzonego poziomemu terenu (z wyjątkiem bram i furtek),
- bramy i furtki w ogrodzeniu nie mogą otwierać się na zewnątrz działki budowlanej,
- ogrodzenia muszą być ażurowe minimum w 50%, z cokołem pełnym maksymalnie do wysokości 0,6m nad urządzonego poziom terenu i z tunelami ekologicznymi,
- zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, z wyjątkiem elementów słupów i cokołów,

n) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury z uwzględnieniem określonego w planie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej,

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

- dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych w obrębie działki budowlanej, w szczególności: na ogrodzeniach lub na elewacjach budynków,
- dopuszcza się urządzenia reklamowe na konstrukcji wolno stojącej z zastrzeżeniem, iż w ramach takiej konstrukcji istnieje możliwość umieszczenia: jednego znaku bądź reklamy, jednej tablicy czy urządzenia reklamowego,
- zakazuje się umieszczania nośników reklamowych i znaków informacyjno-plastycznych w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytywanie, a także na narożnych ścięciach linii ogrodzeń, co najmniej 1 m od tego skosu w każdą stronę i w odległości mniejszej niż 3 m od krawędzi jezdni,
- ustala się lokalizowanie nośników reklamowych o powierzchni informacyjnej do 3 m² na jednej działce budowlanej,
- ustala się umieszczanie nośników reklamowych na elewacjach budynków maksymalnie do wysokości stropu nad pierwszą kondygnacją nadziemną,
- ustala się lokalizowanie nośników reklamowych nie wyższych niż dopuszczalna wysokość zabudowy,
- dopuszcza się nośniki reklamy umieszczane powyżej ścian budynków, przy czym ich wysokość nie może przekraczać 1/10 wysokości ściany dla reklam i szyldów z pełnym tłem i 1/8 wysokości ściany dla reklam i szyldów ażurowych,
- zakazuje się stosowania nośników reklamowych ze zmienną ekspozycją obrazu,

p) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 2500 m²,

q) dla obiektów infrastruktury technicznej lub infrastruktury drogowej powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 2 m²,

r) nakazuje się realizację miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej, na której sytuowana jest inwestycja, według minimalnego wskaźnika określonego na: 30 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej usług i 30 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych z dopuszczeniem uwzględnienia rotacji,

s) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w garażach;

3) zasady ochrony środowiska i przyrody:

a) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w tym także w zakresie łączności publicznej,

- b) ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska oraz zakaz składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych,
 - c) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych lub niedostatecznie oczyszczonych ścieków do ziemi, wód powierzchniowych i podziemnych,
 - d) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i wód drenażowych do kanalizacji bytowej, a z powierzchni utwardzonych komunikacji należy zapewnić odpowiednie ich podczyszczenie w urządzeniach osadnikowych z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego,
 - e) przyjmuje się kwalifikacje w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku jak dla terenów domów opieki społecznej;
- 4) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:**
- a) ustala się minimalną powierzchnię działek na 2500 m²,
 - b) ustala się minimalną szerokość frontu działek na 20 m,
 - c) ustala się kąt położenia granicy wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°–120°,
 - d) dopuszcza się zmniejszenie szerokości frontu wydzielanych działek dla działek z sięgaczem nieprzylegających bezpośrednio do dróg,
 - e) zasady ustalone w lit. a, b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej oraz drogi wewnętrzne niewyznaczone na rysunku planu;
- 5) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakazem zabudowy:** określa się granicę pasa technologicznego wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV po 5m od jej osi; w pasie technologicznym lokalizację obiektów budowlanych dopuszcza się na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu energetyki;
- 6) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**
- a) ustala się obsługę komunikacyjną z przyległej drogi KD-D – ul. Amarantowej,
 - b) dopuszcza się dostęp do drogi publicznej poprzez drogi wewnętrzne niewyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi lub poprzez sięgacze,
 - c) za zgodne z planem uznaje się wyznaczenie dodatkowych dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 5 m, jako dojazdów do działek budowlanych w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy,
 - d) nakazuje się wyznaczenie dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;
- 7) **obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 10;
- 8) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem w planie dopuszcza się jego dotychczasowe użytkowanie;
- 9) **określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 10%.**

§ 8. Dla terenu drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KD-Z**, ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

- a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy zbiorczej (powiatowa nr 1505W),
- b) przeznaczenie towarzyszące: chodniki, ścieżki rowerowe, rowy odwadniające,
- c) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna;

2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- a) ustala się zmienną szerokość w liniach rozgraniczających od 3,6 m do 8,8 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- b) ustala się zakaz umieszczania urządzeń i tablic reklamowych, z dopuszczeniem lokalizowania gminnego systemu informacji przestrzennej,
 - c) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wewnątrz terenu drogi,
 - d) dopuszcza się miejsca do parkowania,
 - e) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych;
- 3) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- a) zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z drogą, z infrastrukturą techniczną, z komunikacją pieszą lub rowerową,
 - b) określa się granicę pasa technologicznego wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV po 5 m od jej osi; w pasie technologicznym lokalizację obiektów budowlanych dopuszcza się na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu energetyki;
- 4) **obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 10;
- 5) **określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 1%.**

§ 9. Dla terenu drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KD-D**, ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

- a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej,
- b) przeznaczenie towarzyszące: chodniki, rowy odwadniające,
- c) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna;

2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- a) ustala się zmienną szerokość w liniach rozgraniczających od 10 m do 12,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) przekrój – jedna jezdnia z co najmniej jednym pasem ruchu w jednym kierunku,
- c) określa się minimalną szerokość pasa ruchu na 2,5 m, dopuszczając korekty zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) obsługa przylegających terenów w sposób bezpośredni,
- e) ustala się zakaz umieszczania urządzeń i tablic reklamowych, z dopuszczeniem lokalizowania gminnego systemu informacji przestrzennej,
- f) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wewnątrz terenu drogi,
- g) dopuszcza się miejsca do parkowania,
- h) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych;

3) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** : zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z drogą, z urządzeniami infrastruktury technicznej, z komunikacją pieszą lub rowerową;

4) **obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 10;

5) **określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 1%.**

Rozdział 3.**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

§ 10.1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się zaopatrzenie terenu, przeznaczonego w planie na cele zabudowy, w infrastrukturę techniczną w ramach istniejących i rozbudowanych zbiorowych systemów uzbrojenia w:
 - a) sieć wodociągową,
 - b) sieci kanalizacji,
 - c) sieć gazową,
 - d) sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
 - e) zaopatrzenia w ciepło, z dopuszczeniem stosowania rozwiązań indywidualnych,
 - f) sieci telekomunikacyjne telefoniczne;
 - 2) w stosunku do urządzeń nadziemnych i podziemnych infrastruktury technicznej ustala się:
 - a) zachowanie z możliwością rozbudowy, modernizacji i przebudowy, w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem,
 - b) dopuszczenie likwidacji z uwagi na stan techniczny lub zaniechanie eksploatacji,
 - c) lokalizowanie infrastruktury technicznej na terenie przeznaczonym pod drogi,
 - d) dopuszczenie lokalizowania infrastruktury technicznej poza terenem położonym w liniach rozgraniczających dróg w taki sposób, aby zminimalizować mogące wystąpić kolizje z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu, w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenu.
2. W zakresie obsługi infrastrukturą techniczną ustala się:
- 1) zaopatrzenie w wodę:
 - a) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo-gospodarczych i ochrony przeciwpożarowej z istniejącej sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 110 mm, zlokalizowanej w ul. Osowieckiej – droga KD-Z (częściowo poza obszarem planu) lub z sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm, zlokalizowanej w ul. Liściastej (poza obszarem planu),
 - b) dopuszczenie na działce budowlanej ujęcia wody służącego do zaopatrzenia w wodę dla potrzeb gospodarczych,
 - c) nakaz uwzględnienia zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych;
 - 2) odprowadzanie ścieków bytowych: odprowadzenie ścieków bytowych z obszaru planu przy pomocy sieci kanalizacji rozdzielczej, do kolektora o średnicy nie mniejszej niż 250 mm zlokalizowanego w ul. Osowieckiej – droga KD-Z (częściowo poza obszarem planu), przy wykorzystaniu przewodu kanalizacyjnego o średnicy nie mniejszej niż 160 mm na wysokości ul. Amarantowej, z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni w Chrzanowie (poza obszarem planu);
 - 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
 - a) ustala się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych na teren nieutwardzony (do ziemi) w granicach działki budowlanej, przy czym dopuszcza się możliwość realizacji zbiorników retencyjnych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w miejscu ich powstawania, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej,
 - b) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych dróg KD-Z i KD-D poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne (rowy infiltracyjne, rowy retencyjno-infiltracyjne, rowy odwadniające), drenaż lub deszczowe studnie chłonne,
 - c) podczyszczenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dróg, miejsc do parkowania z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony wód;

- 4) zasilanie w energię elektryczną: zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, istniejącej i projektowanej, kablowej lub napowietrznej, z istniejących stacji transformatorowych poza obszarem planu;
- 5) zasilanie w gaz przewodowy: zasilanie z istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia zlokalizowanej w ul. Osowieckiej – droga KD-Z (częściowo poza obszarem planu) przewodami o średnicy co najmniej 40 mm, zasilanej z gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy 400mm ze stacji redukcyjno-pomiarowej I stopnia Grodzisk Mazowiecki (poza obszarem planu);
- 6) zaopatrzenie w ciepło:
 - a) zaopatrzenie poprzez zasilanie w szczególności: paliwem gazowym, olejem opałowym o niskiej zawartości siarki (do 0,3%), energią elektryczną, ze źródeł geotermalnych, energią słoneczną lub stałymi paliwami ekologicznymi, jeżeli ich stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi prawa ochrony środowiska,
 - b) dopuszcza się wytwarzanie ciepła z odnawialnych źródeł energii na warunkach określonych w przepisach odrębnych (z wyjątkiem wiatrowni),
 - c) wykluczenie stosowania w nowych obiektach paliw stałych (z wyjątkiem biomasy), jako podstawowego źródła ciepła;
- 7) zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne: zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne z istniejącej i planowanej do rozbudowy sieci telekomunikacyjnej oraz dopuszczenie lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie gospodarki odpadami: ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.

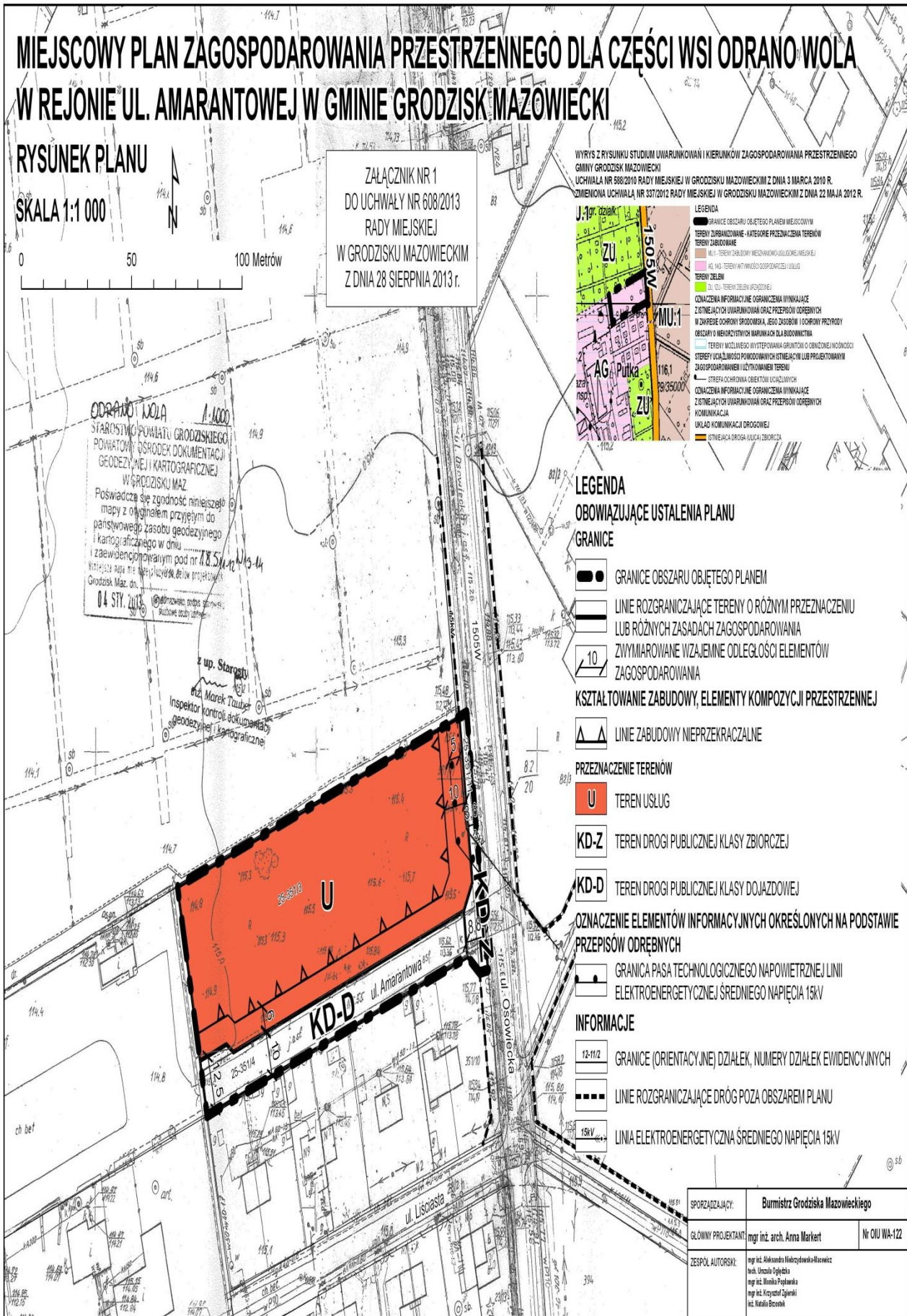
Przepisy przejściowe i końcowe

§ 11. Z dniem wejścia w życie planu, na obszarze objętym niniejszym planem, tracą moc obowiązującą ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w Gminie Grodzisk Mazowiecki dla części miejscowości Odrano-Wola uchwalonego uchwałą Nr 161/2007 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 24 września 2007 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 10 z dnia 4 lutego 2008 r. poz. 322.

§ 12. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Grodziska Mazowieckiego.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej:
Joanna Wróblewska



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 608/2013
Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim
z dnia 28 sierpnia 2013 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Odrano Wola w rejonie ul. Amarantowej w Gminie Grodzisk Mazowiecki

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Odrano Wola w rejonie ul. Amarantowej w Gminie Grodzisk Mazowiecki

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t jedn. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.), Rada Miejska w Grodzisku Mazowieckim stwierdza:

projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Odrano Wola w rejonie ul. Amarantowej w Gminie Grodzisk Mazowiecki był wyłożony do publicznego wglądu w okresie od dnia **27 maja 2013 r.** do dnia **18 czerwca 2013 r.**

W wyznaczonym terminie zgłaszania uwag, czyli do dnia **3 lipca 2013 r.** nie wniesiono uwag.

W związku z powyższym nie zachodzi konieczność rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr 608/2013
Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim
z dnia 28 sierpnia 2013 r.

Sposób realizacji inwestycji, z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Odrano Wola w rejonie ul. Amarantowej w Gminie Grodzisk Mazowiecki

Na podstawie art. 20 ust. 1 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy: zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Odrano Wola w rejonie ul. Amarantowej w Gminie Grodzisk Mazowiecki.

§ 1.1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity z 2013 r. poz. 594) – zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Odrano Wola w rejonie ul. Amarantowej w Gminie Grodzisk Mazowiecki, obejmują:

- 1) traktowane jako zadania wspólne inwestycje w liniach rozgraniczających dróg publicznych KD-Z i KD-D, w tym prowadzenie robót budowlanych obejmujących drogę, infrastrukturę techniczną i zieleń;
- 2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w lub poza liniami rozgraniczającymi drogi.

§ 2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to realizacja robót budowlanych obejmujących gminne drogi publiczne oraz realizacja sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i oświetlenia.

§ 3. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2.

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi: ustawy Prawo budowlane, ustawy o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ustawy Prawo ochrony środowiska;
- 2) sposób realizacji inwestycji określony w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150 z późn. zm.), o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu;
- 3) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w przepisach ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2012, poz. 1059 z późn. zm.);
- 4) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 2 odbywać się będzie na podstawie umowy zainteresowanych stron.

§ 4. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 885) przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miejskiej;
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy uchwała się w uchwale budżetowej;
- 3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały budżetowej lub w Planie Rozwoju Lokalnego (PRL) na lata 2003-2013.

§ 5.1. Zadania z zakresu realizacji robót budowlanych przy drogach gminnych finansowane będą z budżetu gminy lub na podstawie porozumień z innym podmiotami.

2. Zadanie z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 r. (tekst jednolity z 2006 r. Dz. U. Nr 123, poz. 858 z późn. zm.) na podstawie wieloletnich programów inwestycyjnych.

3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie przepisów ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 1059 z późn. zm.).

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Odrano Wola w rejonie ul. Amarantowej w Gminie Grodzisk Mazowiecki sporządzony został na podstawie uchwały Nr 413/2012 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 26 września 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Odrano Wola w rejonie ul. Amarantowej w Gminie Grodzisk Mazowiecki, zmienionej uchwałą Nr 509/2013 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 25 lutego 2013 r. w sprawie: zmiany uchwały Nr 413/2012 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 26 września 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Odrano Wola w rejonie ul. Amarantowej w Gminie Grodzisk Mazowiecki, w zakresie dotyczącym zmiany granic Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Odrano Wola w rejonie ul. Amarantowej w Gminie Grodzisk Mazowiecki poprzez wyłączenie części terenu i odstąpienia od sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu.

Teren wskazany do sporządzenia wymienionego planu obejmuje część obszaru wsi Odrano Wola położoną w rejonie ulic Amarantowej i Osowieckiej.

Celem sporządzonego planu jest dostosowanie projektowanych linii rozgraniczających ulic i linii zabudowy do istniejącego zainwestowania na terenach przylegających do tych ulic (także w kontekście podziałów geodezyjnych wprowadzonych na podstawie poprzednio obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego) oraz weryfikacja projektowanego przeznaczenia terenu, linii rozgraniczających dróg, linii zabudowy w dostosowaniu do stanu obecnego i perspektywicznego zainwestowania.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.) stwierdza się, że przewidywane funkcje nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodzisk Mazowiecki, przyjętego uchwałą Nr 588/2010 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 3 marca 2010 r., zmienionego uchwałą Nr 337/2012 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 22 maja 2012 r.

Teren w obszarze planu został sklasyfikowany jako grunty klasy IV i V Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. jedn. Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266 z późn. zm.), obowiązującymi na dzień wejścia w życie planu „grunty rolne stanowiące użytki rolne klasy IV i V nie wymagają uzyskania zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze”.

Obszar objęty planem nie jest zabudowany. Wskazany jest jako obszar pod zabudowę usługową. Uwzględniając aspekty środowiskowe ustalenia planu nie zakłóca ładu przestrzennego ani zrównoważonego rozwoju, który jest podstawą działań Gminy Grodzisk Mazowiecki. Procedura planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. nr 199, poz. 1227 z późn. zm.).

Projekt planu był wyłożony do wglądu publicznego w okresie od dnia 27 maja 2013 r. do dnia 18 czerwca 2013 r. W wyznaczonym terminie zgłaszania uwag, czyli do dnia 3 lipca 2013 r. nie wniesiono uwag.