

UCHWAŁA Nr 440/98
Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim
z dnia 10 czerwca 1998 r.

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Chrzanów Duży.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 3 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym /tekst jednolity Dz. U. Nr 13 poz. 74 z późniejszymi zmianami/, art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. Nr 89 poz. 415 z późniejszymi zmianami/, Uchwały Nr 282/97 z dnia 29 stycznia 1997 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w Gminie Grodzisk Mazowiecki, w związku z Uchwałą Nr 421/98 Rady Miejskiej z dnia 27 maja 1998 r. w sprawie wykonania Uchwały Nr 282/97 Rady Miejskiej z dnia 29 stycznia 1997 r., Rada Miejska w Grodzisku Mazowieckim uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Zakres obowiązywania planu.

§ 1

1. Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Chrzanów Duży, zwany dalej w treści uchwały planem w granicach obszaru obejmującego działki nr 113/10/ 12/ 13/ 14/ 15, 117/3 /4, 125/7, 120/ 1, 122/1, 123/1, 128/4, 130/6, 132/4, 134/4, 135/1, 137/4, 140/4, 141/1, 143/4, 144/1, 156/3, 147/1, 149/3, 150/1, 152/5, 153/1, 155/4, 156/1, 158/4, 159/1, 161/4, 162/1, 163, 164, 171/1, 172/2, 175/1, 118/1, 271/6, 119.
2. Zgodnie z Uchwałą Nr 282/97 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim o przystąpieniu do sporządzania Miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego tereny rolne stref R2, R3, NO/ZI przeznacza się na cele działalności gospodarczej produkcyjnej i nieprodukcyjnej, i przyjmuje ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania.
3. Plan określony jest jako perspektywiczny bez sprecyzowania terminu jego obowiązywania.

§ 2

Granice ustaleń planu wyznaczone są na rysunku planu opracowanym na mapie w skali 1:2000 stanowiącym załącznik Nr 1 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 orientacyjne i ustalone,
 - 3) linie zabudowy nieprzekraczalne,
 - 4) funkcje terenów oznaczone literami:
 - UP - działalność gospodarcza, produkcyjna i nieprodukcyjna,
 - KD g - teren pod projektowane drogi,
 - 5) zwymiarowane odległości urządzeń i obiektów,
 - 6) granice stanowiska archeologicznego,

- 7) kierunki obsługi komunikacyjnej i zjazdów na działki.
3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 4

Ilekoć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały, stanowiącej przepis gminny o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) rysunku planu - należy przez to rozumieć załącznik graficzny, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały, opracowany na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000,
- 3) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miejskiej o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 4) przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu nieruchomością, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych /art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego/,
- 5) obszarze - należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu,
- 6) terenie - należy przez to rozumieć część obszaru planu z określonym przeznaczeniem, oznaczoną na rysunku planu symbolem literowym,
- 7) działce - należy przez to rozumieć wydzieloną część terenu przeznaczoną pod zabudowę, zainwestowanie w wyniku ustaleń planu,
- 8) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć powierzchnię działki, niezabudowaną, nieutwardzoną nieprzepuszczalnymi nawierzchniami powierzchnię dojść i dojazdów, na gruncie rodzimym pokrytą lub możliwą do pokrycia zielenią,
- 9) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które obejmuje nie mniej niż 60% terenu zainwestowania działki,
- 10) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć inne przeznaczenie które uzupełnia, obsługuje przeznaczenie podstawowe lub przeznaczenie dopuszczalne, po spełnieniu określonych warunków,
- 11) obiektach i urządzeniach o funkcjach chronionych - należy przez to rozumieć: zabudowę mieszkaniową, usługi oświaty (szkoły podstawowe, przedszkola) usługi zdrowia (szpitale, żłobki, przychodnie zdrowia, domy dziecka itp.),
- 12) terenach nieuciążliwej działalności gospodarczej - należy przez to rozumieć ograniczenia szkodliwego oddziaływania na środowisko do terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny bez konieczności tworzenia obszaru ograniczonego użytkowania,
- 13) linie rozgraniczające orientacyjne - należy przez to rozumieć granice terenów o różnym lub zbliżonym przeznaczeniu, których przebieg może być korygowany w procesie uzyskiwania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu,
- 14) linie zabudowy nieprzekraczalne - należy przez to rozumieć granicę sytuowania obiektów kubaturowych w stosunku do linii rozgraniczających dróg i granic działki,
- 15) linie rozgraniczające ustalone - należy przez to rozumieć granice terenów przebiegające wzdłuż granic prawnych działek.

§ 5

Plan zawiera ustalenia dotyczące:

1. Przeznaczenia terenu oraz linii rozgraniczających tereny,
2. Warunków ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego,
3. Zasad i warunków podziału na działki budowlane,
4. Warunków zabudowy i zagospodarowania terenów w tym:
 - 1) standardów kształtowania zabudowy,

- 2) gabarytów obiektów,
- 3) linii zabudowy,
- 4) wskaźników intensywności zabudowy.
5. Zasad obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem.

I. Teren działalności gospodarczej - UP.

§ 6

Linie rozgraniczające tereny UP wyznaczone są wzdłuż linii rozgraniczających projektowanych dróg oraz wzdłuż wschodnich granic działek nr 175/1 i 123/1.

§ 7

Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem UP przeznacza się pod zabudowę dla działalności gospodarczej produkcyjnej i nieprodukcyjnej, usługi techniczne, magazyny, hurtownie.

§ 8

1. Plan ustala zasady ochrony środowiska kulturowego:
 - 1) na obszarze stanowiska archeologicznego oznaczonego na rysunku planu specjalnym symbolem i nr ewidencyjnym 59-62/26, plan ustala obowiązek uzgadniania przez Burmistrza, na etapie ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich działań inwestycyjnych kubaturowych, liniowych drogowych,
 - 2) inwestycje w granicach stanowiska archeologicznego mogą być dopuszczone do realizacji po przeprowadzeniu - na koszt inwestora - archeologicznych badań ratowniczych (wyławiających teren z zabytkowych reliktyw),
 - 3) w planowanych inwestycjach należy uwzględnić sezonowy charakter prac archeologicznych, które mogą być prowadzone wyłącznie od maja do września,
 - 4) w uzgodnieniach z Konserwatorem Zabytków należy powoływać się na nr ewidencyjny stanowiska oznaczony na rysunku planu.

§ 9

Plan przyjmuje zasady kształtowania środowiska przyrodniczego poprzez:

- 1) nakaz utrzymania ustalonej planem powierzchni biologicznie czynnej,
- 2) adaptację cieków wodnych (rowów melioracyjnych) z możliwością zmiany korytarza dla pełnienia dotychczasowych funkcji melioracyjnych i odbiornika wód deszczowych z zakazem zanieczyszczania, zasypywania, ogradzania i warunkiem zachowania pasa eksploatacyjnej jednostronnej drogi o min. szerokości 5 m,
- 3) nakaz przebudowy sieci drenarskich (w uzgodnieniu z zarządzającym siecią) przed zagospodarowaniem terenów zmeliorowanych,
- 4) nakaz zachowania drzew lub skupisk drzew oraz wprowadzenia zieleni urządzonej towarzyszącej,
- 5) rozwiązania zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków sanitarnych i deszczowych w sposób zapewniający bezpieczeństwo wód podziemnych,

- 6) ograniczenie szkodliwego oddziaływania na środowisko do granic terenu dla którego inwestor posiada tytuł prawny.

§ 10

1. Plan dopuszcza podział terenu na działki pod warunkiem dostosowania wielkości i kształtu działek do sposobu zagospodarowania oraz potrzeb związanych z funkcjonowaniem projektowanych obiektów i urządzeń, zgodnie z przepisami szczególnymi pod warunkiem zachowania co najmniej 20% powierzchni działki jako biologicznie czynnej.
2. Wydzielane działki nie mogą tracić wartości użytkowych oraz winny mieć zapewnione odpowiednie dojazdy i dostęp do infrastruktury technicznej.
3. Szerokość w liniach rozgraniczających wydzielanych dróg lub dojazdów winna wynosić 10 - 12,0 m.

§ 11

W granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem UP, plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe - budynki do działalności gospodarczej produkcyjne, nieprodukcyjne, magazynowe, - działalności nieuciążliwej w rozumieniu ust. 12 § 4,
- 2) przeznaczenie uzupełniające - urządzenia: obiekty socjalne, ochrony p. poż., sieci infrastruktury technicznej, dojścia, dojazdy, parkingi, zieleń urządzoną, izolacyjną, reklamy, znaki informacyjne,
- 3) wysokość projektowanej zabudowy do 4 kondygnacji nadziemnych. Wysokość masztów oświetleniowych, telekomunikacyjnych, reklamowych nie powinna przekraczać 25,0 m,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż linii usytuowanych min. 10,0 m od ogrodzenia terenów wzdłuż linii rozgraniczających dróg,
- 5) linie zabudowy wzdłuż pozostałych granic zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 6) ogrodzenia działek sytuowane w liniach rozgraniczających dróg powinny być ażurowe w min. 25% a w trójkątach widoczności (wyznaczanych na podstawie odrębnych przepisów szczegółowych) dróg ażurowe w 80%, wysokości do 1,5 m. Ażurowe w 80% powinny być ogrodzenia pomiędzy działkami, wys. 1,5 m,
- 7) plan dopuszcza lokowanie wzdłuż linii ogrodzeń reklam, znaków informacyjnych zharmonizowanych z architekturą budynków i w uzgodnieniu z projektantem budynków,
- 8) wszystkie inwestycje produkcyjne i nieprodukcyjne należy traktować jako inwestycje mogące pogorszyć stan środowiska (o ile przepisy szczególne nie mówią inaczej), przy zachowaniu obszaru ograniczonego użytkowania do terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny:
 - szkodliwe oddziaływanie na środowisko należy eliminować na każdej działce przy pomocy środków technicznych, rozwiązań przestrzennych, zieleni izolacyjnej,
- 9) zagospodarowywanie terenów UP należy dostosować do wymogów i warunków oraz ograniczeń wynikających z położenia części obszaru UP w obszarze ograniczonego inwestowania oczyszczalni ścieków i kompostowni,
- 10) obszar ograniczonego inwestowania dla oczyszczalni, kompostowni jest tworzony zgodnie z odrębnymi przepisami szczególnymi,
- 11) plan wskazuje miejsca tworzenia pasów zieleni izolacyjnej, osłonowej na terenie lokalizacji pomiędzy liniami rozgraniczającymi a liniami zabudowy,
- 12) zakaz lokowania funkcji chronionych w rozumieniu ust. 11 § 4 uchwały,
- 13) wszelka działalność gospodarcza powodująca wprowadzenie do atmosfery substancji zanieczyszczających powietrze może być prowadzona pod stałym nadzorem organów administracji rządowej,
- 14) budowa inwestycji produkcyjno - usługowych może odbywać się pod warunkiem jednoczesnej budowy sieci infrastruktury technicznej i komunikacji.

§ 12

Plan przyjmuje następujące zasady obsługi komunikacyjnej:

1. bezpośrednią obsługę komunikacyjną należy zapewnić od strony projektowanych dróg oznaczonych na rysunku planu symbolem KDg,
2. na terenach własnych każdej lokalizacji należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych dla pracowników i użytkowników,
3. plan wskazuje obowiązujące kierunki zjazdów i zalecane kierunki powiązań z układem zewnętrznym komunikacji.

§ 13

1. Plan przyjmuje następujące zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną:
 - 1) zaopatrzenie w wodę z wodociągu miejskiego lub gminnego z odpłatnością za zużyty wodę na podstawie rzeczywistego zużycia wody (mierzonego wodomierzem),
 - 2) jako odbiornik ścieków sanitarnych produkcyjnych układ miejskiej kanalizacji zakończonej oczyszczalnią ścieków. Ścieki produkcyjne przed odprowadzeniem do sieci kanalizacyjnej winny być podczyszczone,
 - 3) wody deszczowe przed odprowadzeniem do wód powierzchniowych winny być podczyszczone. Należy liczyć się z koniecznością budowy na własnej działce zbiornika retencyjnego,
 - 4) zakaz odprowadzania do rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu ścieków powstających w obszarze planu,
 - 5) zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz i łącza telekomunikacyjne z istniejących podziemnych lub napowietrznych sieci w uzgodnieniu z zarządzającymi siecią,
 - a) plan przyjmuje pełne pokrycie zapotrzebowania do celów grzewczych, bytowych i technologicznych na gaz przewodowy i energię elektryczną,
 - b) należy liczyć się z koniecznością budowy na własnej działce stacji transformatorowych Sn/nn oraz linii zasilających,
 - c) plan przyjmuje pełne pokrycie zapotrzebowania w łącza telekomunikacyjne według przyjętych przez Telekomunikację Polską zasad i standardów,
 - 6) plan przyjmuje dla sieci gazowych i energetycznych zachowanie stref bezpieczeństwa zgodnie z warunkami wynikającymi z odrębnych przepisów szczególnych,
 - a) dla zachowania zdrowia i bezpieczeństwa ludzi oraz prawidłowej pracy linii 110 kV istniejącej na obszarze planu ustala się w jej sąsiedztwie strefę ochronną o szerokości po 19,0 m,
 - b) lokowanie obiektów, sadzenie wysokopięnnych drzew oraz wszelka działalność prowadząca do zmiany zagospodarowania w wyżej wymienionej strefie wymaga każdorazowo konsultacji specjalistów z Zakładu Energetycznego Warszawa - Teren,
 - 7) zaopatrzenie w ciepło z lokalnych, indywidualnych źródeł, wykorzystujących gaz przewodowy, olej niskosiarkowy lub energię elektryczną,
 - plan pozostawia wybór jednego z nośników energetycznych do decyzji użytkownika,
 - 8) na terenie każdej działki należy wydzielić odpowiednie miejsce na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów opróżnianych okresowo w miarę potrzeb do zakładu utylizacji, na podstawie stosownych umów.
2. Realizacja zabudowy oraz urządzeń technicznych w miejscu kolizji z infrastrukturą techniczną może nastąpić po usunięciu kolizji, przebudowie pod nadzorem zarządzającego siecią.
3. Plan dopuszcza przebudowę, wymianę, przełożenie istniejących w obszarze planu sieci infrastruktury technicznej w granicach własnej działki lub liniach rozgraniczających dróg pod warunkiem uzyskania zgody zarządzającego siecią.
4. Plan ustala, że nowe urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej lokowane będą w liniach rozgraniczających dróg.

5. Lokalizacja urządzeń sieciowych poza liniami rozgraniczającymi dróg wymaga uzyskiwania służebności gruntowej.

II. Tereny komunikacji - KDg

§ 14

1. Teren w liniach rozgraniczających oznaczony na rysunku planu symbolem KDg, zwymiarowany na rysunku planu, przeznacza się pod adaptację dróg i urządzenie nowych dróg oraz lokowanie sieciowych urządzeń infrastruktury technicznej oraz nasadzenia zieleni.
2. W korytarzach pomiędzy liniami rozgraniczającymi przewiduje się lokowanie miejsc postojowych, nie przewiduje się natomiast lokowania reklam, znaków informacyjnych i plastycznych.
3. Parametry techniczne dróg winny spełniać wymogi określone w wytycznych projektowania dróg.
4. Plan wskazuje kierunki powiązań komunikacyjnych obszaru planu z drogami istniejącymi gminnymi, wojewódzkimi i krajowymi.
5. Plan nie dopuszcza organizacji nowych zjazdów poza wskazanymi na rysunku planu.

Rozdział 3

Skutki prawne planu w zakresie wartości nieruchomości.

§ 15

1. W wyniku uchwalenia planu nastąpi wzrost wartości terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem UP, dotychczas użytkowanych rolniczo.
2. Wartość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty związanej ze wzrostem wartości terenów UP określa się na poziomie 0%.

Rozdział 4

Przepisy przejściowe i końcowe.

§ 16

Na terenach określonych w ust. 1 § 1 traci moc obowiązującą Miejskowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodzisk Mazowiecki zatwierdzony Uchwałą Nr 221/XXXIII/93 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim dnia 15 września 1993 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Warszawskiego z 1993 r. Nr 23 poz. 195.

§ 17

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

§ 18

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miejskiemu.

§ 19

1. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warszawskiego i wywieszenia na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warszawskiego.

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim**

Marek Cabanowski

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr 440/98
Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim
z dnia 10 czerwca 1998 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CHRZANÓW DUŻY skala 1:2000

