

ZARZĄD MIEJSKI w GRODZISKU MAZOWIECKIM

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA GRODZISKA MAZOWIECKIEGO
DLA TERENU POŁOŻONEGO W REJONIE ULICY SŁOWACKIEGO**

Zawartość opracowania:

1. Tekst uchwały
2. Załącznik graficzny nr 1 w skali 1:1000
3. Tekst "Prognozy skutków wpływu ustaleń zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gradziska Mazowieckiego na środowisko przyrodnicze" z zał. graficznym w skali 1:5000

**Uchwała nr 345/2001
Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim
z dnia 28 marca 2001 roku**

w sprawie uchwalenia Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Grodziska Mazowieckiego

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.5 i art.40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 1996 r. Nr 13 poz.74 z późniejszymi zmianami) oraz art.26 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity - Dz.U. z 1999 r. nr 15 poz.139 z późniejszymi zmianami) Rada Miejska w Grodzisku Mazowieckim uchwala:

Zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Grodziska Mazowieckiego dla terenu położonego w rejonie ul. Słowackiego.

§ 1

1. W/w plan jest zmianą miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Grodziska Mazowieckiego zatwierdzonego Uchwałą Rady Miejskiej Nr 39/94 z dnia 22.11.1994 r. dotyczącą fragmentu terenów położonych w mieście Grodzisku Mazowieckim w obszarze ograniczonym torami PKP, rzeką Rokiciana.

§ 2

1. Przedmiotem ustaleń planu jest:

- przeznaczenie terenów o różnych funkcjach pełniących w zagospodarowaniu przestrzennym oraz o różnych sposobach zagospodarowania, w tym wyznaczenie obszarów przeznaczonych pod zabudowę produkcyjną, magazynową i usługową
- zasady i warunki zagospodarowania, standardy kształtowania zabudowy
- zasady i warunki wynikające z ochrony środowiska przyrodniczego i dóbr kultury

zasady obsługi komunikacyjnej i wyposażenia obszaru w urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej Uchwały.

§ 3

Ileć w dalszych przepisach niniejszej Uchwały jest mowa o:

- 1) **miejsowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta** - należy przez to rozumieć Miejsowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Grodziska Mazowieckiego zatwierdzony Uchwałą Rady Miejskiej Nr 39/94 z dnia 22.11.1994 r.
- 2) **planie** - należy przez to rozumieć plan zatwierdzony niniejszą Uchwałą
- 3) **przepisach szczególnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych
- 4) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi
- 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe.

§ 4

1. Ustalenia ogólne w zakresie przeznaczenia terenów o różnych funkcjach w granicach obszaru objętego planem:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej: jednorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej nieuciążliwej oznaczone symbolem MNU przeznaczone do utrzymania i realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz mieszkaniowo - usługowej wraz z niezbędnymi do funkcjonowania gospodarstwa domowego oraz usług budynkami garażowymi i gospodarczymi. Realizacja zabudowy usługowej w ramach kubatury budyn-

ku mieszkalnego, dopuszcza się realizację usług w formie dobudowy do budynku mieszkalnego lub w formie budynków wolno stojących parterowych.

- dopuszcza się usługi działające w sferze usług bytowych i społecznych o uciążliwości ograniczonej do granic własności, usługi powinny spełniać warunek, że branża i technologia nie powodują, że zaliczają się one do szkodliwych oraz mogących pogorszyć stan środowiska i zdrowia ludzi w rozumieniu przepisów szczególnych. Użytkowanie usług nie spowoduje przekroczenia tła poziomemu hałasu i stanu powietrza na terenach sąsiednich.
- usytuowanie, wielkość i forma architektoniczna obiektów usługowych oraz budynków gospodarczych i garaży nie może naruszać mieszkaniowego charakteru zabudowy działek
- zagospodarowanie terenu działki musi uwzględniać pełne pokrycie potrzeb w zakresie parkowania pojazdów związanych z funkcjonowaniem usług
- ustala się zasadę, przy realizacji usług, przeznaczania nie więcej niż 20 % powierzchni działki oraz 50 % powierzchni budynku mieszkalnego na funkcję usługową przy zachowaniu przepisów szczególnych
- ustala się zachowanie maksymalnego procentu powierzchni działki budowlanej pod zabudowę i utwardzone dojścia w wysokości 40 %, przy zachowaniu 60 % powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej w postaci zieleni towarzyszącej i ogrodów przydomowych
- nie dopuszcza się przeznaczenia garaży na cele usług

2) tereny zabudowy produkcyjnej, składowej, usługowej oznaczone symbolem PSU

przeznaczone do utrzymania istniejących i realizacji obiektów produkcyjnych, składowych, usługowych o uciążliwości nie wykraczającej poza granice własności.

- zakazuje się realizacji obiektów szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi, bądź mogących pogorszyć stan środowiska w rozumieniu przepisów szczególnych

- zagospodarowanie terenów działek musi uwzględniać pełne pokrycie potrzeb w zakresie parkowania pojazdów związanych z funkcjonowaniem produkcji, składów i usług
- przy zachowaniu przepisów szczególnych na obszarze dopuszczalna jest zabudowa mieszkaniowa służąca potrzebom właścicieli obiektów produkcyjnych lub usługowych (o charakterze służbowym)
- ustala się zachowanie maksymalnego procentu powierzchni działki pod zabudowę i utwardzone dojście w wysokości 60 %, przy zachowaniu 40 % powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej w postaci zieleni izolacyjnej i towarzyszącej

3) tereny komunikacji przeznaczone do użytkowania istniejących oraz realizacji nowych ulic ogólnodostępnych oraz dojazdów w obrębie pasa terenu zawartego pomiędzy liniami rozgraniczającymi pas uliczny, przy zachowaniu następujących kategorii funkcjonalnych ulic:

- ulica zbiorcza - - oznaczona symbolem Z
- ulica dojazdowa - - oznaczona symbolem D
- ciąg pieszo - jezdny - - oznaczony symbolem Pj

4) teren związany z funkcją eksploatacji rzeki Rokicianki oraz teren ciągu pieszo z zielenią ogólnodostępną oznaczony symbolem I.Pj

5) teren strefy ekologicznej wzdłuż rzeki Rokicianki przeznaczony do pełnienia funkcji klimatyczno - przyrodniczych

- ustala się nakaz zachowania min. 80 % powierzchni terenu jako ekologicznie czynnej
- ustala się zakaz zainwestowania kubaturowego
- nakaz zachowania i ochrony istniejących starodrzewów i zieleni

6) tereny kolejowe przeznaczone do utrzymania istniejących i realizacji projektowanych torowisk i urządzeń związanych z koleją, oznaczone symbolem KK.

§ 5

1. Zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane:

- 1) ustala się możliwość scaleń i podziału na działki budowlane terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MNU, PSU, pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych oraz pozostałych ustaleń planu przy czym muszą być spełnione warunki:
 - a) na terenach oznaczonych symbolem MNU, PSU minimalne szerokości projektowanych działek wynoszą 20 m.
 - b) w wyniku podziału terenu na działki budowlane należy zachować wartości użytkowe zgodnie z przeznaczeniem w planie wszystkich fragmentów terenu
- 2) ustala się następujące szerokości pasów terenu pod funkcję komunikacji
 - ulica zbiorcza - 15 m
 - ulica dojazdowa - 10 m
 - ciąg pieszo-jezdny - 8 m, 10 m
- 3) przy podziałach terenu przyległego do skrzyżowań dróg należy uwzględnić pozostawienie w obrębie pasa drogowego trójkątnych poszerzeń o długości boków i kształcie jak na rysunku planu.

§ 6

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

1. Ustala się docelowe wyposażenie terenów oznaczonych symbolami: MNU, PSU w sieci:
 - a) wodociagową,
 - b) kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
 - c) elektroenergetyczną,
 - d) telekomunikacyjną.Dopuszcza się realizację innych zbiorowych mediów infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych.
2. Ustala się utrzymanie istniejących oraz realizację projektowanych sieci infrastruktury technicznej w obrębie terenów komunikacji.

3. Dopuszcza się utrzymanie istniejących oraz realizację projektowanych sieci infrastruktury technicznej na terenach o innych funkcjach, w pasach terenu pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a linią zabudowy, zgodnie z przepisami szczególnymi.
4. Dopuszcza się utrzymanie istniejącej sieci elektroenergetycznych i sieci kanalizacyjnych przebiegających po terenach innych niż wymienione w ust. 2 i 3.
5. Ustala się zasadę zasilania w energię elektryczną z istniejącej sieci średniego napięcia poprzez jej rozbudowę, realizację stacji transformatorowych 15/0,4 kV i budowę kablowej sieci niskiego napięcia. Dopuszcza się sytuowanie i realizację stacji transformatorowych 15/0,4 kV poza miejscami wskazanymi na rysunku planu.
 - 1) ustala się zasadę oświetlenia ulicy zbiorczej i dojazdowych lampami.
6. Ustala się zasadę gromadzenia odpadów stałych w indywidualnych pojemnikach z wywozem na miejskie wysypisko śmieci, przy czym specyficzne odpady produkcyjne utylizowane być powinny przez specjalistyczne jednostki utylizacji
7. Wprowadza się obowiązek odprowadzania ścieków deszczowych z powierzchni utwardzonych pasów drogowych do kanalizacji deszczowej, wyposażonej w odpowiednie urządzenia oczyszczające, umiejscowione przed zrzutem tych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu
8. Zaopatrzenie w ciepło w systemie indywidualnych źródeł ciepła, zalecane stosowanie technologii i paliw proekologicznych.
9. Zaopatrzenie w gaz do celów bytowo - gospodarczych i grzewczych w ramach realizacji gazyfikacji miasta, tymczasowo wykorzystanie lokalnych zbiorników gazu.
10. ustala się następujące zasady realizacji obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem w postaci:
 - dojazdu do działek budowlanych ulicami ogólnodostępnymi zbiorczą, dojazdowymi lub ciągami pieszo - jezdynymi
 - zapewnienie realizacji chodników dla ruchu pieszego o szerokości min. 2 m w pasach terenu ulicy zbiorczej oraz min. 1,5 m w pasach terenu ulic dojazdowych
 - pozostawienie pasa terenu szerokości 10 m przylegającego do skarpy rzeki Rokicianki celem umożliwienia przejazdu sprzętu konserwującego

§ 7

Warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego

1. ustala się zasadę zaopatrzenia terenów zabudowy w proekologiczne, nieuciążliwe dla środowiska czynniki grzewcze
2. ustala się zakaz wprowadzania ogrodzeń pełnych lub na podmurówce wyższej niż 30 cm od strony rz. Rokicianki
3. ustala się nakaz realizacji wszelkich sieci i urządzeń kanalizacyjnych z materiałów szczelnych
4. ustala się nakaz realizacji pasów zieleni wzdłuż ulic
5. ustala się nakaz zachowania i ochrony istniejących starodrzewów, oczek wodnych, rowów z zielenią i terenów leśnych
6. ustala się nakaz zagospodarowania 40 % powierzchni działki zielenią towarzyszącą i izolacyjną na terenach PSU, pozostawienia 60 % powierzchni działki ekologicznie czynnej na terenach MNU, oraz 80 % na terenach strefy ekologicznej
7. ustala się zakaz lokalizowania budynków i budowli uciążliwych lub wpływających szkodliwie na otoczenie tj. szczególnie szkodliwych, mogących pogorszyć stan środowiska i zdrowia ludzi
8. ustala się nakaz kształtowania gabarytów zabudowy w sposób nie zakłócający harmonii krajobrazu; wysokość budynków mieszkalnych i usługowych nie może przekraczać 3 kondygnacji
9. wprowadza się wymóg kształtowania bryły i cewacji obiektów zlokalizowanych w ściśle ustalonej linii zabudowy w sposób uwzględniający kierunki i zasięgi ekspozycji obiektu w krajobrazie.

§ 8

Ustalenia szczegółowe w zakresie warunków zabudowy i zasad zagospodarowania w granicach obszaru objętego planem

1. MNU - tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej, nieuciążliwej, zabudowa usługowa przy zachowaniu ustaleń ogólnych niniejszego planu, teren obsługiwany bezpośrednio przez ulice dojazdowe i ulicę zbiorczą.

- 1) ustala się zasadę realizacji na 1 działce jednego domu mieszkalnego
 - 2) nieprzekraczalna i ściśle ustalona linia zabudowy w odległości 15 m od krawędzi jezdni ulicy zbiorczej i 8 m od krawędzi jezdni ulic dojazdowych, 6 m od linii rozgraniczającej ciągu pieszo - jezdni z zachowaniem istniejących obiektów.
Dopuszcza się zmniejszenie linii zabudowy dla budynków usługowych do min. 3,5 m od linii rozgraniczającej z drogami z wyłączeniem drogi zbiorczej.
 - 3) warunki architektoniczne zabudowy kształtować w sposób nie zakłócający harmonii krajobrazu z dostosowaniem regionalnych i lokalnych tradycji, wysokość zabudowy nie może przekraczać 3 kondygnacji w tym poddasze użytkowe, wysokość budynków gospodarczych - 1 kondygnacja
 - 4) obowiązuje wymóg stosowania dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci większym niż 30 %
 - 5) ustala się minimalną szerokość działki na 20 m, minimalną powierzchnię działki na 800 m², dopuszcza się adaptację istniejących wielkości
 - 6) na terenach 5. MNU obowiązuje minimalna powierzchnia działki 1500 m²
 - 7) na terenach 1. MNU obowiązują ustalenia ogólne pkt.5) oraz § 7 ust.2.
2. PSU - tereny zabudowy produkcyjno - składowej, usługowej
Teren obsługiwany bezpośrednio przez ulice zbiorczą i dojazdowe.
- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 15 m od krawędzi jezdni ulicy zbiorczej i 8 m od krawędzi jezdni ulic dojazdowych 6 m, od linii rozgraniczającej ciągu pieszo - jezdni z zachowaniem istniejących obiektów
 - 2) wysokość zabudowy nie może przekraczać 12 m od poziomu terenu
 - 3) ustala się obowiązek wykonania pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min. 3 m przy granicy z terenami MNU i od strony rzeki Rokicianki
 - 4) na terenach oznaczonych 1.PSU, 2.PSU, 3.PSU, 6.PSU obowiązują ustalenia ogólne pkt 5) oraz § 7 ust.2.
3. Z - teren komunikacji kołowej, Ulica zbiorcza istniejąca. Szerokość w liniach rozgraniczających 15 m. Ulica jednojezdniowa, dwupasmowa, szerokość jezdni 7 m.

4. D - tereny komunikacji kołowej, ulice dojazdowe. Szerokość w liniach rozgraniczających 10 m. Ulice jednojezdniowe, dwupasmowe, szerokość jezdni 6 - 5 m.

5. PJ - tereny komunikacji, ciągi pieszo - jezdne. Szerokość w liniach rozgraniczających 8 m i 10 m. W obrębie ciągu pieszo - jezdni wzdłuż rz. Rokicianki 1.Pj zezwala się na realizację nawierzchni utwardzonych o szerokości min. 5 m oraz tymczasowe pozostawienie istniejących w liniach rozgraniczających zabudowań bez możliwości modernizacji do czasu śmierci technicznej.

Pozostałe warunki i ogólne zasady realizacji zagospodarowania wg ustaleń niniejszego planu w § 4.

6. KK - tereny kolejowe

- 1) ustala się strefę uciążliwości akustycznej od kolei, minimalne odległości od skrajnego toru szlakowego 120 m i 50 m od granicy terenów kolejowych do budynków mieszkalnych zamieszkania zbiorowego i usług oświaty nie wyposażonych w specjalne zabezpieczenia akustyczne
- 2) pozostawia się rezerwę terenu z dopuszczeniem tymczasowego zainwestowania z wyjątkiem obiektów kubaturowych
- 3) ustala się możliwość pozostawienia budynków istniejących oraz wprowadzenia budynków nowych w odległościach mniejszych niż wynika to z ust 6 pod warunkiem zachowania dopuszczalnych norm hałasu. Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 20 m od osi skrajnego toru

§ 9

1. Na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Grodziska Mazowieckiego.

§ 10

Stawki procentowe służące naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem niniejszej zmiany planu ustala się w wysokości 2,0 %

§11

1. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miejskiemu w Grodzisku Mazowieckim.

§12

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



Przewodniczący Rady Miejskiej


Marek Cabanowski