

**Uchwała Nr VI/43/07
Rady Miejskiej w Grójcu
z dnia 22 stycznia 2007 roku**

**w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego na terenie działki nr 8 położonej w sołectwie
Bikówek gmina Grójec.**

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr geod. 8 położonej w sołectwie Bikówek w gminie Grójec, zwany dalej planem.

ROZDZIAŁ I

Ustalenia ogólne

§ 1

Stwierdza się zgodność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Grójec, zatwierdzonym uchwałą Nr XXVII/213/2000 Rady Miejskiej w Grójcu z dnia 18 grudnia 2000 r.

§2

Integralną częścią planu jest niniejsza uchwała oraz następujące załączniki do uchwały:

1. Załącznik Nr 1 - rysunek planu wykonany w skali 1: 1 000
2. Załącznik Nr 2 - wykaz uwag nie uwzględnionych w projekcie planu.
3. Załącznik Nr 3 - określenie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji infrastruktury technicznej z zakresu zadań własnych gminy.

§3

Plan obejmuje teren działki nr geod. 8 położonej w sołectwie Bikówek w gminie Grójec - jak zaznaczono na załączniku nr 1.

§4

Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu:

- 1) Granice terenu objętego planem,
- 2) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
- 3) Linie zabudowy nieprzekraczalne,
- 4) Oznaczenia literowe i cyfrowe.

§5

1. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:
 - 1) Umożliwienie realizacji zabudowy usługowej na obszarze planu.
 - 2) Ochrona interesu publicznego lokalnego i ponadlokalnego na obszarze projektowanego zespołu zabudowy w zakresie:
 - a) ochrony wartościowych elementów środowiska przyrodniczego
 - b) stworzenia prawidłowego układu komunikacji,
 - c) zabezpieczenia terenów pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 3) Uzyskanie ładu przestrzennego.
2. Zadaniem planu jest stworzenie podstawy do prowadzenia działalności inwestycyjnej na obszarze objętym planem.

§6

1. Przedmiotem ustaleń planu jest przeznaczenie terenu pod funkcję usługowo-przemysłową - oznaczoną na rysunku planu symbolem U/P.
2. Tereny ,o których mowa w ust. 1 mogą być w całości wykorzystane zgodnie z przeznaczeniem podstawowym lub częściowo z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym na zasadach określonych w dalszych przepisach.

§7

Ileokroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **Planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1,
- 2) **Rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1: 1 000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,
- 3) **Przepisach ogólnych i odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 4) **Przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które przeważa na terenie,
- 5) **Przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, a które mogą być realizowane z zachowaniem warunków podanych w ustaleniach szczegółowych,
- 6) **Strefie funkcjonalnej** - należy przez to rozumieć wszystkie tereny w granicach opracowania planu o tym samym przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym.

- 7) **Terenie** - należy przez to rozumieć obszar stanowiący część strefy funkcjonalnej, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.
- 8) **Nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczoną w planie linię zabudowy określającą minimalną dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczającej lub granicy działki z uwzględnieniem wszelkich elementów wysuniętych poza lico ściany jak balkony, tarasy, gzymsy, wykusze.
- 9) **Usługach** - należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o funkcjach innych niż usługowe, służące zaspokajaniu potrzeb ludności, z wyłączeniem produkcji przemysłowej.

§8

Na obszarze objętym planem obowiązują następujące wymogi w zakresie ochrony środowiska naturalnego przyrody i krajobrazu kulturowego:

Na obszarze objętym planem obowiązują następujące wymogi w zakresie ochrony środowiska:

- 1) Planowanie i realizacja inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymaga przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi,
- 2) Ustala się zakaz odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych do ziemi. Ścieki przemysłowe przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej lub zrzutem do punktów zlewnych należy doprowadzić do stanu odpowiadającego warunkom określonym przez władającego urządzeniami kanalizacyjnymi,
- 3) Ochrona akustyczna winna być realizowana zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi,
- 4) Podmioty prowadzące działalność gospodarczą w zakresie gospodarki odpadami obowiązują wymogi określone przepisami odrębnymi
- 5) Obowiązuje wprowadzanie zieleni urządzonej, towarzyszącej obiektom kubaturowym, przy czym minimalna powierzchnia biologicznie czynna winna wynosić min. 20% powierzchni wydzielonego terenu,
- 6) Na całym obszarze obowiązują zasady zagospodarowania określone w przepisach odrębnych i szczegółowych ustanawiających Obszar Krajobrazu Chronionego "Dolina rzeki Jeziorki"

§9

Obowiązuje na obszarze objętym niniejszym planem prowadzenie wszelkich prac ziemnych pod nadzorem archeologicznym.

§ 10

1. Ustala się zasady umieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych:
 - 1) Obowiązuje zakaz umieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych:
 - a) w sposób utrudniający ruch pieszego i kołowy,
 - b) w sposób utrudniający odczytanie znaków drogowych, nazw ulic i numerów budynków,
 - c) na drzewach,
 - d) na budowlach i urządzeniach infrastruktury technicznej.
 - 2) Tymczasowe ogrodzenia placów budowy mogą być wykorzystane dla celów reklamowych na czas nie dłuższy niż czas trwania budowy.
2. Obowiązuje zakaz lokalizowania reklam wolno stojących w pasie drogowym ulic oraz na ciągach pieszo jezdnych.

§11

Ustala się następujące zasady uzbrojenia w infrastrukturę techniczną obszaru objętego planem:

- 1) Budowa i przebudowa funkcjonujących urządzeń infrastruktury technicznej wynikające z realizacji niniejszego planu nie mogą utrudniać funkcjonowania i czynności eksploatacyjnych urządzeń naziemnych i podziemnych funkcjonującej infrastruktury technicznej.
 - 2) Rozbudowa i przebudowa urządzeń infrastruktury technicznej, wynikające z realizacji niniejszego planu, powinny być prowadzone za zgodą i według warunków technicznych jednostek zasilających i eksploatujących omawiane urządzenia w porozumieniu z zarządcą tras komunikacyjnych (terenów) w rozgraniczeniu których urządzenia te mają być lokalizowane.
 - 3) Nie dopuszcza się fundamentowania wszelkich obiektów i budowli na funkcjonujących urządzeniach podziemnych.
 - 4) Wszelkie, nowoprojektowane przewody uzbrojenia technicznego, zwłaszcza o charakterze ogólnolokalnym lub tranzytowym, lokalizować na terenie ogólnodostępnym, głównie w granicach ciągów komunikacyjnych. Dopuszcza się, w przypadkach szczególnych, lokalizację przewodów i urządzeń w/w uzbrojenia poza liniami rozgraniczającymi (za zgodą właścicieli terenów) pod warunkiem zapewnienia dostępności celem prowadzenia czynności eksploatacyjnych.
- Ostateczny przebieg tras projektowanych przewodów (sieci) i lokalizację obiektów na sieciach ustalić na etapie przygotowywania ich realizacji w zależności od postępującej zabudowy, występujących potrzeb, spełnieniu ekonomicznych i technicznych kryteriów pracy uzbrojenia i możliwości inwestycyjnych.

- 5) Przy lokalizacji wszelkiego rodzaju obiektów zachować aktualnie obowiązujące odległości bezpieczne zwłaszcza od sieci elektroenergetycznych i gazociągów.
- 6) Zaopatrzenie w wodę, do celów bytowo gospodarczych i usług podstawowych prowadzić wg warunków dystrybutora wody i eksploatatora sieci wodociągowej w oparciu o funkcjonujący, komunalny (gminny) system zaopatrzenia w wodę oraz istniejące sieci poprzez ich modernizację i rozbudowę celem dostosowania do uzyskania ciągłej całodobowej dostawy w ilości niezbędnej do zaspokojenia występujących potrzeb bytowo-gospodarczych i utrzymania właściwego stanu sanitarnego (tj. z odgałęzień od przewodu wodociągowego Ø110 funkcjonującego na południe od ok. 120m drogi publicznej Grójec - Pniewy).
Dopuszcza się użytkowanie indywidualnych ujęć wody z zastosowaniem indywidualnych systemów uzdatniania.
- 7) Odprowadzenie ścieków bytowo gospodarczych, kierować do lokalnych przyobiektowych systemów oczyszczania z zachowaniem wszelkich wymogów ochrony środowiska. Lokalną sieć kanalizacji przyobiektowych kształtować w sposób umożliwiający ewentualne, perspektywiczne włączenie do komunalnego systemu odprowadzenia ścieków.
Dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników okresowo wybieralnych.
Nie dopuszcza się:
 - a) odprowadzania ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi jeżeli nie odpowiadają ustawowym warunkom, jakim powinny odpowiadać ścieki wprowadzane do wód powierzchniowych i do ziemi,
 - b) zrzutu wód opadowych do systemów kanalizacji sanitarnej (tj. lokalnych przyobiektowych systemów oczyszczania i gromadzenia ścieków).
- 8) Odprowadzenie wód opadowych (z zachowaniem obowiązujących warunków, jakim powinny odpowiadać ścieki wprowadzane do wód powierzchniowych i do ziemi) do istniejącego systemu melioracyjnego (głównie powierzchniowego) lub do ziemi.
Nie dopuszcza się:
 - a) zrzutu wód opadowych do systemu odprowadzenia ścieków sanitarnych i na wszelkiego rodzaju nawierzchnie komunikacyjne.
 - b) zanieczyszczania wód opadowych związkami mineralnymi, organicznymi i ropopochodnymi.
- 9) Zaopatrzenie w energię ciepłą wg zapotrzebowania istniejącej i planowanej zabudowy, z indywidualnych ekologicznych źródeł ciepła z zachowaniem wszelkich wymogów ochrony środowiska.
- 10) Składowanie wszelkiego rodzaju odpadów bytowo - gospodarczych do szczelnych, systematycznie opróżnianych lub wymienianych opakowań lub pojemników w pełni zabezpieczających odpadki przed splukiwaniem wodami opadowymi.

- 11) Zaopatrzenie w energię elektryczną, wg potrzeb wynikających z planowanego zagospodarowania terenu, z funkcjonującego systemu elektroenergetycznego po jego przebudowie i rozbudowie wg warunków technicznych dystrybutora energii i eksploatatora funkcjonujących sieci. Dopuszcza się likwidację istniejących i budowę nowych stacji transformatorowych.

ROZDZIAŁ II

Ustalenia szczegółowe

§ 12

1. Ustala się teren o funkcji usługowo-przemysłowej: kształtowania i koncentracji obiektów obsługi komunikacji, obiektów usług technicznych i innych, zieleni towarzyszącej - oznaczony na rysunku planu symbolem U/P.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się jako przeznaczenie podstawowe terenu:
 - 1) stacje paliw i gazowe,
 - 2) obiekty usług technicznych motoryzacji,
 - 3) parkingi,
 - 4) obiekty wielobranżowych usług, drobnej wytwórczości, rzemiosła,
 - 5) obiekty handlu (o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m²)
 - 6) motele, zajazdy,
 - 7) obiekty gastronomii,
3. Jako przeznaczenie uzupełniające na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:
 - 1) liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej dla obsługi terenu i ogólnogminne,
 - 2) elementy komunikacji publicznej i wewnętrznej,
 - 3) obiekty socjalne i administracji związane z obsługą terenu,
 - 4) budowle związane z funkcją terenu np. ogrodzenia,
 - 5) zieleń urządzona towarzysząca obiektom.
4. Nie dopuszcza się w obrębie terenu lokalizacji:
 - 1) zabudowy mieszkaniowej,
 - 2) otwartych targowisk,
5. Obiekty i urządzenia o funkcji uzupełniającej, ustalone w ust. 3 można realizować pod warunkiem, że stanowią uzupełnienie obiektów o funkcji podstawowej, o której mowa w ust. 2 z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 1.
6. Jako tymczasowe zagospodarowanie terenu ustala się zieleń urządzoną, nieurządzoną i uprawy polowe.
7. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się, jako obowiązujące, następujące zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy od I do III kondygnacji naziemnych, nie przekraczająca wysokości 12,0 m nad poziom terenu,
- 2) dopuszcza się realizację wież, kominów, masztów itp. elementów wysokościowych niezbędnych dla funkcjonowania obiektów, pod warunkiem uzyskania uzgodnienia z odpowiednim Dowództwem Wojsk Lotniczych,
- 3) powierzchnia zabudowy (budynki i utwardzenia terenu) w obrębie wydzielonych terenów pod poszczególne inwestycje maksymalnie 80%,
- 4) minimalna powierzchnia zieleni towarzyszącej każdej inwestycji (powierzchnia biologicznie czynna), winna stanowić min. 20% powierzchni wydzielonego terenu,
- 5) dla każdej inwestycji obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych dla własnych potrzeb w granicach lokalizacji, przyjmując wskaźniki niżej podane:
 - a) stacje paliw i gazowe - według przyjętych standardów
 - b) obiekty usług technicznych, rzemiosła - 25mp/100 pracowników
 - c) handel, usługi - 26 mp./1000 m² powierzchni użytkowej
 - d) motele, zajazdy - 20 mp./ 100 użytkowników jednocześnie
 - e) gastronomia - 20 mp./100 konsumentów
 - f) administracja - 20 mp/1000 m² powierzchni użytkowej
- 6) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy dla obiektów kubaturowych w odległości 15,0 m od krawędzi jezdni drogi krajowej (jak na rysunku planu),
- 7) ustala się zewnętrzną obsługę komunikacyjną obszaru strefy:
 - a) od południa: od drogi krajowej nr 50
 - b) obsługa terenu bezpośrednio z drogi krajowej możliwa jest wyłącznie po uzyskaniu zgody właściwego zarządcy drogi
 - c) od zachodu drogą gminną po uzgodnieniu z zarządcą drogi,
- 8) ogrodzenia frontowe należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi. Wysokość ogrodzeń maksymalnie do 1,80 m od poziomu terenu. Dopuszcza się realizację pełnych ogrodzeń pomiędzy działkami, o wysokości maksimum 2,20 m od poziomu terenu,
- 9) dachy o różnorodnych formach i kształtach tworzących kompozycyjną całość. Maksymalne nachylenie połaci do 45°,
- 10) obsługa strefy w zakresie infrastruktury technicznej nastąpi wg zasad określonych na rys. planu i ustaleń zawartych w § 11.
- 11) w razie przebudowy drogi krajowej lub korekty linii rozgraniczenia ze względu na projektowany wjazd dopuszcza się przeznaczenie części terenu objętego niniejszym planem, określonego w projekcie technicznym, pod funkcję drogi publicznej,
- 12) podziały geodezyjne wewnątrz strefy ustala się na podstawie koncepcji zagospodarowania terenu lub jego części wykonanej przez uprawnionego architekta.

ROZDZIAŁ III

Ustalenia końcowe

§13

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Grójec.

§14

Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 10 %.

§ 15

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej
Grażyna Stolarska

*Uchwała została ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego
Nr 56, poz.1280 z dnia 12 marca 2007r.*