

Uchwała Nr XV/107/07
Rady Miejskiej w Grójcu
z dnia 27 sierpnia 2007r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie części działki Nr 2 położonej we wsi Duży Dół gmina Grójec.

Na podstawie art.20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz.717 z późniejszymi zmianami) oraz art.18 ust.2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na terenie działki nr 2, położonej we wsi Duży Dół oraz części działek 66 i 110 położonych we wsi Podole, stanowiących drogi gminne i przyległych do obszaru działki nr 2, zwany dalej planem.

§1

Plan obejmuje dwie części terenu działki oznaczonej nr 2 w ewidencji gruntów wsi Duży Dół:

- część północną – A, o powierzchni ok. 3,95 ha, przyległa do drogi gminnej, oznaczonej numerem 66 w ewidencji gruntów wsi Podole.

- część południową – B, o powierzchni ok. 3,0 ha, przyległa do drogi gminnej, oznaczonej numerem 110 w ewidencji gruntów wsi Podole

Ponadto w części komunikacyjnej planu z racji konieczności wynikającej z przekazania ruchu z planowanych dróg wewnętrznych na drogi gminne, oznaczone numerami 66 i 110, a także korekty przebiegu ich linii rozgraniczających, postanowienia planu dotyczą tych dróg.

Tereny objęte planem zostały oznaczone na mapach geodezyjnych w skali 1 : 1000, zaewidencjonowanych w Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej Starostwa Powiatowego w Grójcu pod numerem 3498-25/06 z datą 06.06.2006r.

§2

Celem regulacji zawartych w planie jest ustalenie:

- przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu,
- wymagań ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury,
- wymagań ochrony środowiska,
- wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego,
- wymagań wynikających z potrzeb osób niepełnosprawnych,
- wymagań wynikających z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa,
- przesłanek do minimalizacji konfliktów między interesami obywateli, samorządu i państwa, zwłaszcza w aspekcie prawa własności.

§3

Przedmiotem ustaleń planu są :

- przeznaczenie terenu i podział na strefy funkcjonalne, z określeniem linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania,
- zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- zasady ochrony środowiska,
- zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,

- zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające obiektów i urządzeń z tym związanych,
- zasady obsługi komunikacyjnej terenu w nawiązaniu do istniejących elementów układu komunikacyjnego w gminie,
- zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane i wydzielania lokalnych elementów obsługi komunikacyjnej,
- szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy,
- stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§4

Integralną częścią planu jest niniejsza uchwała oraz następujące załączniki

1. Załącznik Nr 1 – rysunek Nr 1 planu, obejmujący część północną – A,
2. Załącznik Nr 2 – rysunek Nr 2 planu, obejmujący część południową – B,
3. Załącznik Nr 3 – wykaz uwag nie uwzględnionych w projekcie planu.
4. Załącznik Nr 4 – określenie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji infrastruktury technicznej z zakresu zadań własnych gminy.

§5

Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- linie rozgraniczające obszar objęty ustaleniami z terenami sąsiednimi jako granice planu,
- linie rozgraniczające stref o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
- wyznaczone linie zabudowy.

Ich zmiana może być dokonana w trybie zmiany planu.

§6

Ilekoć w przepisach uchwały mowa jest o:

- planie, należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały dla obszaru, o którym mowa w § 1,
- rysunkach Nr 1 i Nr 2 planu, należy przez to rozumieć graficzny zapis ustaleń planu sporządzony na mapach, o której mowa w § 1, stanowiących załączniki do niniejszej uchwały
- ustawie, należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz.717 z późniejszymi zmianami)
- przepisach odrębnych i szczególnych, należy przez to rozumieć przepisy właściwych ustaw oraz aktów wykonawczych, norm itp.,
- ustaleniach gminnego planu gospodarki odpadami i regulaminie utrzymania porządku i czystości, należy przez to rozumieć Plan gospodarowania odpadami dla miasta i gminy Grójec na lata 2004 -2014, przyjęty Uchwałą Nr XXXI/214/04 Rady Miejskiej w Grójcu z dnia 06.12.2004 r. i Regulamin utrzymania czystości i porządku w gminie Grójec uchwalony Uchwałą Nr IX/86/07 Rady Miejskiej w Grójcu z dnia 23.04.2007 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 134, poz. 3570)
- Obszarze Chronionego Krajobrazu Dolina rzeki Jezioroki należy przez to rozumieć ustanowienie prawnej ochrony terenu zawarte w rozporządzeniu Nr 59 Wojewody Mazowieckiego z dnia 30 maja 2005 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jezioroki (Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego Nr 136 poz. 4209).

§7

1. Ustala się przeznaczenie terenu objętego planem, określonego w § 1 uchwały i oznaczonego na rysunkach Nr 1 i Nr 2 planu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, a także

dwurodzinną, względnie dwupokoleniową - **MN**, z dopuszczeniem funkcji usługowych i handlowych - **UH** oraz obsługę komunikacyjną - **KD**, infrastrukturę techniczną – **IT** i zielen towarzyszącą - **ZZ**.

W części północnej - **A**, oznaczonej na rysunku Nr 1 planu, warunkiem wstępnym umożliwiającym wprowadzenie funkcji mieszkaniowej jest przeprowadzenie całkowitej rozbiórki zabudowy i związanej z nią infrastruktury byłej fabryki farb, a następnie uporządkowanie i rekultywacja terenu - **REV**.

Należy ponadto dokonać badań i oceny stanu środowiska i czystości gleby, zwłaszcza w miejscach składowania surowców i gromadzenia odpadów i podjąć stosowne działania.

- 1/ Podstawowy rodzaj zainwestowania terenu stanowić mogą:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne, a także dwurodzinne względnie dwupokoleniowe,
 - b) budynki gospodarcze do celów bytowych,
 - c) niezbędne elementy i obiekty infrastruktury,
 - d) drogi (ulice) dojazdowe,
 - e) zielen towarzysząca wysoka i ozdobna.
- 2/ Dopuszczalny i uzupełniający rodzaj zainwestowania stanowić mogą:
 - a) lokale usługowe i handlowe wbudowane, nie kolidujące z funkcją mieszkalną i spełniające wymogi zawarte w § 8,
 - b) wolnostojące lub zblokowane z zabudową gospodarczą budynki usługowe, handlowe lub pracownie, nie kolidujące z funkcją mieszkalną i spełniające wymogi określone w § 8,
- 3/ Nie dopuszcza się realizacji:
 - a) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) obiektów przemysłowych,
 - c) obiektów magazynowych, składowisk i hurtowni,
 - d) obiektów dystrybucji paliw płynnych i gazowych,
 - e) obiektów usług w zakresie motoryzacji"
 - f) obiektów inwentarskich i hodowlanych,
 - g) otwartych targowisk,
 - h) wysypisk i składowisk odpadów, złomu itp.,
 - i) eksploatacji surowców,
 - j) innych obiektów usługowo - produkcyjnych i handlowych nie spełniających wymogów określonych w § 8.
- 4/ Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) granicami zagospodarowania terenu obu części działki Nr 2 objętych planem dla funkcji określonych w § 7 ust. 1 pkt 1 i 2 są linie rozgraniczające oznaczone na rysunkach Nr 1 i Nr 2 planu, przebiegające:
 - wzdłuż granic z terenami sąsiednimi, oznaczonych na mapach, o których mowa w § 1,
 - wzdłuż istniejących dróg gminnych oznaczonych na mapach, o których mowa w § 1, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 10,
 - wzdłuż linii oddzielających tereny objęte ustaleniami planu od pozostałych tereów działki Nr 2 zachowujących dotychczasową funkcję,
 - wzdłuż linii rozgraniczających projektowanych dróg (ulic) wewnętrznych,
 - b) wyznaczone linie rozgraniczające z projektowanymi drogami wewnętrznymi są liniami przebiegu ogrodzeń poszczególnych działek,
 - c) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów kubaturowych, określone na rysunku planu i wynoszące - 6 m od linii rozgraniczających dróg (ulic) wewnętrznych, - 10m od linii rozgraniczających dróg gminnych, - 12 m od linii rozgraniczenia z terenami lasu dla działek w części A od Nr 27 do 36,
 - d) odległość obiektów kubaturowych i innych stałych elementów zagospodarowania posiadających fundamenty, a także zieleni wysokiej od sieci istniejącej i projektowanej infrastruktury technicznej, należy ustalać w fazie realizacyjnej w projektach

- zagospodarowania poszczególnych działek lub dróg (ulic) , według przepisów odrębnych i na warunkach technicznych określonych przez ich dysponentów.
- 5/ Ustala się następujące zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane i wydzielania lokalnych elementów obsługi komunikacyjnej :
- a) podział terenu na działki budowlane będzie dopuszczalny, jeżeli projektowane do wydzielania działki będą miały zapewniony dostęp do drogi publicznej,
 - b) za spełnienie tego wymogu uważa się wydzielenie dróg wewnętrznych, powiązanych z drogą publiczną (gminną) wraz z ustanowieniem na nich odpowiednich służebności dla wydzielonych działek,
 - c) ustanowienie służebności nie będzie wymagane w przypadku sprzedaży wydzielonych działek wraz ze sprzedażą udziału w prawie do działki gruntu stanowiącej drogę wewnętrzną,
 - d) podział terenu na działki budowlane winien nastąpić według projektowanych linii podziału, łącznie z wydzieleniem dróg (ulic) wewnętrznych,
 - e) dopuszcza się możliwość scaleń dwóch sąsiadujących działek, co nie może stanowić podstawy do ubiegania się o prawo do ich wspólnego zagospodarowania i zabudowy w sposób inny niż przewiduje to plan,
 - f) dopuszcza się możliwość dokonania wtórnego podziału działek w przypadku realizacji na nich budynków mieszkalnych dwurodzinnych o charakterze bliźniaczym,
 - g) nie dopuszcza się wtórnych podziałów działek zmierzających do zmiany zasad zagospodarowania terenu i intensyfikacji zabudowy. Wszelkie zmiany w tym zakresie wymagają zmiany planu.
- 6/ Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
- a) zabudowa mieszkaniowa w formie wolnostojącej, z dopuszczeniem dla budynków dwurodzinnych lub dwupokoleniowych form wzajemnie zbliżniaczonych,
 - b) dopuszcza się realizację w parterach tych budynków lokali o charakterze usługowym i handlowym,
 - c) zabudowa gospodarcza, w tym garaże dla samochodów osobowych i dostawczych oraz budynki służące celom usługowym i handlowym, mogą być realizowane w formie zwartej lub wolnostojącej (rozcłonkowanej),
 - d) wysokość zabudowy
 - mieszkaniowej do 1,5 kondygnacji nadziemnych i max 10m nad poziom terenu (do najwyższego położonego punktu dachu),
 - gospodarczej, usługowej i handlowej do 1,5 kondygnacji nadziemnych i max 6 m nad poziom terenu (do najwyższego położonego punktu dachu),
 - e) nachylenie połaci dachowych - max 45°. Wyklucza się budynki z płaskimi dachami,
 - f) maksymalny łączny procent zabudowy działki nie powinien przekraczać
 - 20 % w zabudowie mieszkaniowej
 - 30 % w zabudowie mieszkaniowej z funkcjami usługowymi i handlowymi.
- 7/ Obsługę terenu w zakresie infrastruktury technicznej należy zapewnić według ustaleń określonych w § 9.
- 8/ Obsługę terenu w zakresie komunikacji należy zapewnić według ustaleń określonych w §10.

§8

1. Na terenie objętym niniejszym planem, położonym w Obszarze Chronionego Krajobrazu "Dolina rzeki Jeziorki" , obowiązują zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zagospodarowania terenu, określone w rozporządzeniu Wojewody Mazowieckiego w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Rzeki Jeziorki.
2. Ponadto na obszarze objętym planem obowiązują następujące wymagania w zakresie ochrony środowiska.
 - 1/ Na terenie objętym planem, zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi, obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

- 2/ Zakaz , o którym mowa w pkt 1 nie dotyczy przedsięwzięć polegających na budowie elementów infrastruktury technicznej niezbędnych do właściwego funkcjonowania obszaru planu i terenów poza planem.
 - 3/ Na terenie objętym planem dopuszcza się wszelką nieuciążliwą działalność gospodarczą o charakterze usługowym i handlowym o takich rozwiązaniach technicznych i technologicznych, które gwarantują eliminowanie ponadnormatywnego oddziaływania na środowisko poza terenem, do którego jednostka prowadząca działalność ma tytuł prawny (dotyczy terenu i powietrza oraz hałasu).
 - 4/ Emisje z instalacji powodujące oddziaływanie na środowisko wymagają, w trybie przepisów szczególnych i odrębnych, uzyskania pozwoleń lub zgłoszenia właściwym organom.
 - 5/ Ochrona akustyczna obszaru i zainwestowania winna być realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi.
Dopuszczalny poziom hałasu nie może być wyższy od :
 - 60 dB / A / dla pory dziennej
 - 50 dB /A / dla pory nocnej.
 - 6/ Realizacja inwestycji, użytkowanie terenów i obiektów oraz wszelka dozwolona działalność handlowa i usługowa, wymagają prowadzenia właściwej gospodarki odpadami, stosownie do ogólnych zasad określonych właściwą ustawą ustaleń gminnego planu gospodarki odpadami i regulaminu utrzymania porządku i czystości na terenie gminy.
3. W projektach zagospodarowania terenu należy dokonywać:
- inwentaryzacji zieleni istniejącej i jej ocenę,
 - oznaczeń zieleni przeznaczonej do usunięcia względnie adaptacji w projektowanym zagospodarowaniu terenu,
 - rozmieszczenie zieleni projektowanej towarzyszącej obiektom i przestrzeniom publicznym.
- Łączna powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić około 40% powierzchni działek.

§9

1. Ustala się następujące zasady uzbrojenia obszaru objętego planem w infrastrukturę techniczną.
 - 1) Zaopatrzenie projektowanego zainwestowania w wodę winno nastąpić z funkcjonującego miejscowego systemu wodociągowego przez jego rozbudowę według warunków technicznych określonych przez dysponenta.
 - 2) Odprowadzenie ścieków winno docelowo nastąpić do oczyszczalni ścieków. Tymczasowo, ścieki bytowo-gospodarcze z projektowanego zainwestowania mogą być odprowadzane do podziemnych zbiorników, służących ich okresowemu gromadzeniu, bądź też unieszkodliwiane przy zastosowaniu atestowanych urządzeń technicznych, spełniających ustanowione normy prawne określone w przepisach odrębnych i szczególnych.
 - 3) Odwodnienie terenu objętego planem należy realizować jako powierzchniowe na obszary zieleni i ogrodów przydomowych. Docelowo należy przewidywać realizację systemu kanalizacji deszczowej współpracującej z systemem melioracyjnym gminy
 - 4) Zaopatrzenie projektowanego zainwestowania w energię elektryczną winno nastąpić z funkcjonującego systemu zasilania, według warunków technicznych określonych przez dysponenta.
 - 5) Zaopatrzenie projektowanego zainwestowania w gaz ziemny winno nastąpić z funkcjonującego miejscowego układu sieciowego, według warunków technicznych określonych przez dysponenta.
 - 6) Włączenie projektowanego zainwestowania do istniejącego systemu telefonii przewodowej winno nastąpić według warunków określonych przez dysponenta.
 - 7) Zaopatrzenie projektowanych obiektów w ciepło i ciepłą wodę winno nastąpić z

lokalnych źródeł ciepła, spełniających normy określone w przepisach odrębnych i szczególnych, preferowane czynniki grzewcze to: gaz, energia elektryczna, olej opałowy o niskiej zawartości siarki lub odnawialne źródła energii.

2. Istniejące na terenie gminy ciągi infrastruktury podziemne i nadziemne, podlegają ochronie przez zachowanie niezbędnych odległości od nich wszelkiego projektowanego zainwestowania oraz zieleni, a zwłaszcza drzew. Warunki zbliżenia winny być ustalane w projektach zagospodarowania terenu, według warunków ustalanych przez dysponentów. Mogą podlegać przebudowie, a także likwidacji, według identycznie ustalanych warunków. Powyższe nie dotyczy istniejącej, nie użytkowanej infrastruktury i związanych z nią obiektów byłej fabryki farb przewidzianych do rozbiórki.

§ 10

1. Obsługę komunikacyjną terenu objętego planem, określonego w § 1 uchwały, oznaczonego na załączonych rysunkach Nr 1 i Nr 2 planu należy zapewnić następująco:
- 1/ W części północnej - A z istniejącej drogi gminnej oznaczonej numerem ewidencji gruntów 66.
- dla działek o numerach od 1 do 12 przez wjazdy bramowe bezpośrednio z tej drogi,
 - dla działek o numerach od 13 do 36 przez przekazanie ruchu na drogi (ulice) wewnętrzne, zapewniające bezpośredni dojazd do tych działek,
 - planowana droga wewnętrzna przebiegająca zachodnim skrajem terenu, oznaczona symbolem 4-KD-IT służyć ma ponadto zapewnieniu dojazdu do pozostałej powierzchni działki Nr 2 nie objętej niniejszym planem i przeprowadzeniu niezbędnych ciągów infrastruktury.
- 2/ W części południowej - B z istniejącej drogi gminnej oznaczonej numerem ewidencji gruntów 110.
- dla działek o numerach od 1 do 3 przez wjazdy bramowe bezpośrednio z tej drogi,
 - dla działek o numerach od 4 do 21 przez przekazanie ruchu na drogi (ulice) wewnętrzne, zapewniające bezpośredni dojazd do tych działek,
 - planowana droga wewnętrzna przebiegająca wschodnim skrajem terenu, oznaczona symbolem I-KD-IT służyć ma ponadto zapewnieniu dojazdu do pozostałej powierzchni działki Nr 2, nie objętej niniejszym planem i przeprowadzeniu niezbędnych ciągów infrastruktury,
- 3/ W obu przypadkach rozwiązania projektowe winny spełniać warunki techniczne ustalone przez zarządcę dróg gminnych.
2. Projektowane drogi (ulice) wewnętrzne winny posiadać:
- 1/ W części północnej - A:
- klasę techniczną D
 - szerokość w liniach rozgraniczających 10m i 8 m, stosownie do oznaczeń na rysunku Nr 1 planu
 - jezdnie dwupasmowe, 2 x 2,25m
 - linie zabudowy wynoszące 5 m od dróg (ulic) wewnętrznych i 10 m od projektowanego przebiegu linii rozgraniczającej wzdłuż drogi gminnej skosy narożne na skrzyżowaniach o wymiarach 5 m x 5 m.
- 2/ W części południowej - B:
- a) droga (ulica) wjazdowa KD-IT
- klasę techniczną D
 - szerokość w liniach rozgraniczających 8 m
 - jezdnię dwupasmową 2 x 2,25 m
 - linię zabudowy wynoszącą 6 m
 - skosy narożne na skrzyżowaniach o wymiarach 5 m x 5 m.
- b) ciągi pieszo-jezdne CP- J

- jezdnie o klasie technicznej drogi D
 - szerokość w liniach rozgraniczających 6 m i charakter jednoprzestrzenny
 - linie zabudowy wynoszącą 6 m
 - skosy narożne o wymiarach 5 m x 5 m.
3. W projektach zagospodarowania dróg (ulic) i ciągów pieszo-jezdnym należy przewidywać:
- rozmieszczenie ciągów projektowanej infrastruktury technicznej,
 - zasady ochrony lub adaptacji istniejącego uzbrojenia według zasad wynikających z przepisów odrębnych i szczególnych oraz warunków technicznych określonych przez poszczególnych dysponentów.
4. Niniejszy plan nie ustala zasad i warunków docelowego poszerzenia obu dróg gminnych, lecz przesądza o miejscu i sposobie włączenia do nich planowanych dróg wewnętrznych oraz włączenia w obręb pas drogowego
- drogi o numerze ewidencyjnym 66 terenu o szerokości 3 m
 - drogi o numerze ewidencyjnym 110 terenu o szerokości 3 m.

§11

Lokale usługowo-handlowe , urządzenia terenowe i przestrzenie publiczne, należy realizować z uwzględnieniem rozwiązań zapewniających ich dostępność osobom niepełnosprawnym.

§ 12

W związku z występowaniem na terenie gminy stanowisk archeologicznych w trakcie prowadzenia prac ziemnych należy zapewnić nadzór archeologiczny.

§13

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

§ 14

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 2000r.

§ 15

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Grójec.

§ 16

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 222 , poz. 6397 z dnia 6 listopada 2007r.*