

**Uchwała Nr XXXVI/268/05
Rady Miejskiej w Grójcu
z dnia 29 kwietnia 2005 roku**

**w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego gminy Grójec na terenie położonym
w sołectwie Podole.**

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, póź. 1591) uchwala się **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr geod. 67/1, 67/2, 67/3, 67/4, 67/5, 67/6, 67/7, 67/8, 67/9, 67/10, 67/11, 67/12, 67/13 i 67/14 położonych w sołectwie Podole 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

1. Integralną częścią planu jest niniejsza uchwała, oraz załącznik nr 1 - rysunek planu wykonany w skali 1:1000.
2. Integralną częścią planu jest niniejsza uchwała, oraz następujące załączniki do uchwały:
 - Załącznik nr 1 - rysunek planu wykonany w skali 1:1000
 - Załącznik nr 2 - określenie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu – tabela z załącznikami,

- Załącznik nr 3 - określenie sposobu realizacji, zapisanych w planie, inwestycji infrastruktury technicznej z zakresu zadań własnych gminy.

§ 3

Plan obejmuje teren działek nr geod. 67/1, 67/2, 67/3, 67/4, 67/5, 67/6, 67/7, 67/8, 67/9, 67/10, 67/11, 67/12, 67/13 i 67/14 położony w sołectwie Podole w gminie Grójec.

§ 4

1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu:

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

§ 5

1. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) Umożliwienie realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na obszarze planu.
- 2) Ochrona interesu publicznego lokalnego i ponadlokalnego na obszarze projektowanego zespołu zabudowy w zakresie:
 - ochrony wartościowych elementów środowiska przyrodniczego
 - stworzenia prawidłowego układu komunikacji,
 - 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 i jego podział, a w tym:

- 1) tereny mieszkaniowe o niskiej intensywności zabudowy - oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**,
- 2) tereny komunikacji, ulice lokalna i wewnętrzna dojazdowa – oznaczone na rysunku planu symbolami **KDL, KWD**.

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

Ilekrót 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 1:1000, 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) Terenie – należy przez to rozumieć teren w granicach opracowania planu o tym samym przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym.

§ 8

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

- 1) Na terenach strefy MN obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi,
- 2) Na terenach strefy MN dopuszcza się działalność gospodarczą o charakterze usługowo-rzemieślniczym, o takich rozwiązaniach technicznych i technologicznych, które gwarantują eliminowanie ponadnormatywnego oddziaływania (emisja zanieczyszczeń, powietrza, hałasu) na środowisko poza terenem, do którego jednostka ma tytuł prawny),
- 3) Ścieki technologiczne przed wprowadzeniem do systemu kanalizacji sanitarnej lub zrzutem do punktów zlewnych należy doprowadzić do stanu zbliżonego do właściwości fizykochemicznych ścieków określonych przepisami odrębnymi i szczegółowymi,
- 4) Ochrona akustyczna winna być realizowana zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi,
- 5) Ochronie podlegają istniejące, wartościowe drzewa. Wycinanie tych drzew dopuszcza się wyłącznie w celach sanitarnych,
- 6) Przy realizacji inwestycji oraz modernizacji istniejącego zainwestowania obowiązuje zapewnienie miejsca na gromadzenie odpadów w indywidualnych kontenerach i wywóz odpadów na składowisko komunalne.
- 7) Na całym obszarze obowiązują zasady zagospodarowania określone w przepisach odrębnych i szczegółowych ustanawiających Obszar Krajobrazu Chronionego „Dolina rzeki Jeziorki”.

§ 9

W przypadku natrafienia w toku prowadzenia prac ziemnych i budowlanych na przedmiot, który posiada cechy zabytku, należy go zabezpieczyć, zgłosić znalezisko do właściwego Konserwatora Zabytków i ustalić dalszy tok postępowania.

§ 10

Ustala się zasady uzbrojenia w infrastrukturę techniczną obszaru objętego planem:

- 1) Przebudowa i rozbudowa urządzeń infrastruktury technicznej wynikające z realizacji niniejszego planu winny być prowadzone za zgodą i wg warunków technicznych wydanych przez instytucje prowadzące eksploatację omawianych urządzeń, w porozumieniu z zarządcą tras komunikacyjnych w rozgraniczeniu których urządzenia te są lub mają być lokalizowane.
- 2) Nie dopuszcza się fundamentowania wszelkich obiektów i budowli na funkcjonujących urządzeniach uzbrojenia podziemnego.
- 3) Wszelkie przewody uzbrojenia technicznego, zwłaszcza o charakterze ogólnolokalnym lub tranzytowym, należy lokalizować na terenach powszechnie dostępnych, głównie w granicach ciągów komunikacyjnych. Dopuszcza się, w przypadkach szczególnych, lokalizację przewodów i urządzeń poza liniami rozgraniczenia ciągów komunikacyjnych (za zgodą właścicieli terenów) pod warunkiem zapewnienia dostępności celem prowadzenia czynności eksploatacyjnych.
- 4) Rozbudowa i przebudowa urządzeń infrastruktury technicznej nie może utrudniać funkcjonowania i czynności eksploatacyjnych urządzeń naziemnych i podziemnych infrastruktury technicznej już funkcjonującej.
- 5) Trasy i skrzyżowania nowoprojektowanych przewodów uzbrojenia podziemnego z wszelkimi funkcjonującymi urządzeniami infrastruktury technicznej wykonać wg aktualnie obowiązujących przepisów szczególnych, zwłaszcza z uwzględnieniem skrzyżowań i zbliżeń z sieciami gazowniczymi i gazowniczymi.
- 6) Przy lokalizowaniu wszelkiego rodzaju obiektów zachowywać aktualnie obowiązujące odległości bezpieczne od sieci elektroenergetycznych i gazociągów.
- 7) Zaopatrzenie w wodę do celów bytowo-gospodarczych, wg potrzeb projektowanej zabudowy, z komunalnego przewodu wodociągowego funkcjonującego wzdłuż drogi- północnej granicy obszaru objętego planem, poprzez wykonanie odgałęzienia (Ø110-275m) wg warunków technicznych określanych przez dystrybutora wody i eksploatatora sieci wodociągowej. Dopuszcza się

przyzagrodowe ujęcia wody z zastosowaniem przydomowych systemów uzdatniania.

8) Odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych do bezodpływowych, szczelnych, okresowo wybieralnych zbiorników bezodpływowych lub, po uzyskaniu zgody lokalnych służb sanepid, gospodarki wodnej i ochrony środowiska, do systemów przydomowego oczyszczania ścieków. (Perspektywicznie odbiór ścieków zapewnić ma lokalny system kanalizacji sanitarnej z oczyszczalnią ścieków lokalizowaną na terenie sołectwa Lesznówola.) Nie odpuszcza się: transportowania ścieków przewodami otwartymi, zrzutu ścieków do systemów odprowadzania wód deszczowych, do wód powierzchniowych i do ziemi.

9) Odprowadzenie wód opadowych do funkcjonującego systemu melioracyjnego poprzez jego przebudowę lub rozbudowę, przy zachowaniu obowiązujących warunków jakie powinny być spełnione przy wprowadzaniu ścieków do wód i do ziemi, wg warunków technicznych określonych przez służby melioracyjne i gospodarki wodnej.

Nie dopuszcza się:

- zrzutu wód opadowych do systemu odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych
- odprowadzania wód opadowych na wszelkie ogólnodostępne nawierzchnie komunikacyjne
- zanieczyszczania wód opadowych związkami organicznymi, mineralnymi i ropopochodnymi.

10) Zaopatrzenie w gaz ziemny, przewodowy, wg zapotrzebowania planowanej zabudowy, z funkcjonującego systemu gazowniczego poprzez jego rozbudowę wg warunków technicznych dystrybutora gazu.

11) Zaopatrzenie w energię ciepłą, wg zapotrzebowania planowanej zabudowy, z indywidualnych źródeł ciepła, z zachowaniem wszelkich wymogów ochrony środowiska.

12) Zaopatrzenie w energię elektryczną, wg potrzeb wynikających z planowanego zagospodarowania terenu, z funkcjonującego systemu energoelektrycznego po jego przebudowie i rozbudowie wg warunków technicznych dystrybutora energii

i eksploatatora funkcjonujących sieci. Dopuszcza się likwidację istniejących i budowę nowych stacji transformatorowych na obszarze objętym planem.

- 13) Składowanie wszelkiego rodzaju odpadków do szczelnych, opróżnianych lub wymienianych w razie potrzeby pojemników w pełni zabezpieczających odpadki przed splukiwaniem wodami opadowymi, lokalizowanych wg obowiązujących wymogów.

ROZDZIAŁ II

Ustalenia szczegółowe

§ 11

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem **MN – o pow. ok. 2,53 ha.**
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się jako przeznaczenie podstawowe terenu: mieszkalnictwo jednorodzinne wolnostojące.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na obszarach, o których mowa w ust.1 ustala się:
 - 1) Liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.
 - 2) Tereny zieleni rekreacyjnej ogólnodostępnej.
 - 3) Zabudowę gospodarczą lub garażową lub garażowo-gospodarczą.
 - 4) Usługi nieuciążliwe (w tym handel).
4. Obiekty i urządzenia o funkcji dopuszczalnej w strefie ustalone w ust.3 można realizować jeżeli są niezbędne do funkcjonowania obiektów o funkcjach podstawowych lub stanowią uzupełnienie funkcji podstawowej.
5. Na terenach zabudowy mieszkaniowej MN obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
 - 1) Maksimum 25% powierzchni terenu działki można przeznaczyć pod zabudowę, maksimum 15% na realizację chodników, tarasów, dojazdów, placyków utwardzonych itp. pozostały teren działki należy zagospodarować jako powierzchnię biologicznie czynną urządzoną według potrzeb użytkownika.
 - 2) Maksymalna powierzchnia budynków o funkcji dopuszczalnej na jednej działce – do 150 m².

- 3) Dopuszcza się lokalizację na wydzielonych działkach garaży wolnostojących i budynków gospodarczych wyłącznie jako obiektów towarzyszących budynkom mieszkalnym usytuowanym na tych działkach. Na jednej działce można lokalizować jeden budynek garażowy maksymalnie o trzech stanowiskach lub jeden budynek gospodarczy lub jeden budynek garażowo-gospodarczy.
- 4) Dopuszcza się lokalizację na wydzielonych działkach budynków usługowych o funkcji nieuciążliwej wyłącznie jako obiektów towarzyszących budynkom mieszkalnym usytuowanym na tych działkach.
- 5) Maksymalna wysokość budynków mieszkalnych - do dwóch kondygnacji (druga w poddaszu użytkowym).
- 6) Wysokość budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych i usługowych – I kondygnacja.
- 7) Maksymalna wysokość kalenicy budynków mieszkalnych – 10 m.
- 8) Maksymalna wysokość kalenicy budynków o funkcji dopuszczalnej – 7,0 m.
- 9) Kąt nachylenia dachów budynków mieszkalnych i innych – od 30 do 45°.
- 10) Dopuszcza się wysokość podpiwniczenia budynków mieszkalnych do 1,0 m ponad poziom terenu.
- 11) Nie dopuszcza się lokalizacji budynków jednorodzinnych w granicy działki.
- 12) Dopuszcza się lokalizację budynków o funkcji dopuszczalnej w granicy działki, w formie budynków zbliżniaczonych.
- 13) Dopuszcza się usytuowanie budynków usługowych w granicy działek za obopólną zgodą ich właścicieli.
- 14) Nieprzekraczalna linia zabudowy mieszkaniowej w odległości od linii rozgraniczenia dróg - 6,0 m.
- 15) Obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń pełnych.
- 16) Obowiązuje stosowanie ogrodzeń ażurowych – maksymalnie 70% powierzchni pełnej - o maksymalnej wysokości 1,8 m z dopuszczeniem podmurówki do wysokości 0,6 m.
- 17) Obowiązuje lokalizacja ogrodzeń frontowych działek w liniach rozgraniczenia dróg.

- 18)Obowiązuje zachowanie jednolitej kolorystyki pokrycia dachów dla wszystkich obiektów kubaturowych w ramach wydzielonej działki.
- 19)Obowiązuje zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej – wg potrzeb właściciela. Dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę i modernizację istniejącej zabudowy z zachowaniem ustaleń niniejszego planu.
- 20)Komunikację wewnętrzną niepubliczną stanowi wewnętrzna droga dojazdowa o szer. 8.0 m projektowana dla obsługi terenu MN,
- 21)Wjazdy na poszczególne działki bezpośrednio z wewnętrznej ulicy dojazdowej.
- 22)Ustala się obowiązek wykonania badań gruntu dla każdego budynku realizowanego w strefie.
- 23)Dla budynków usługowych obowiązuje lokalizacja miejsc parkingowych na własnej działce.
- 24)Obowiązuje zakaz umieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych:
- w sposób utrudniający ruch pieszy i kołowy,
 - w sposób utrudniający odczytanie znaków drogowych, nazw ulic i numerów budynków,
 - na balkonach,
 - na drzewach,
 - na budowlach i urządzeniach infrastruktury technicznej.
- 25)Tymczasowe ogrodzenia placów budowy mogą być wykorzystane dla celów reklamowych na czas nie dłuższy niż czas trwania budowy.
- 26)Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych – wg warunków dysponenta sieci energetycznej.

§ 12

1. Ustala się teren komunikacji wewnętrznej niepublicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KWD - o pow. ok. 0,2 ha.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się jako podstawowe przeznaczenie terenu - funkcję niepublicznej ulicy dojazdowej zakończonej placem manewrowym.
3. Dla terenu projektowanej ulicy dojazdowej obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) Dopuszcza się włączenie wewnętrznej ulicy dojazdowej do publicznej drogi gminnej - wjazdem bramowym.
- 2) Na terenie ulicy dojazdowej zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem realizacji urządzeń technicznych ulicy związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu, o ile to umożliwiają parametry ulicy.
- 3) Na terenie ulicy dojazdowej dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu poza jezdnią oraz pod warunkiem nie naruszenia wymagań określonych w odrębnych przepisach.
- 4) Obowiązuje zakaz lokalizowania reklam wolno stojących w pasie drogowym ulic.
- 5) Obowiązujące parametry ulicy:
 - szerokość w liniach rozgraniczenia - 8,00 m
 - szerokość jezdni - 5,00 m,
 - chodnik - co najmniej jednostronny,
- 6) Dopuszcza się urządzenie drogi jako jednoprzestrzennego ciągu pieszo-jezdnego
- 7) Ciąg należy urządzić jako element głównego ciągu komunikacji pieszej w osiedlu, z zielenią i elementami małej architektury,

§ 13

1. Ustala się teren komunikacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL**.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się jako podstawowe przeznaczenie terenu - funkcję publicznej ulicy klasy L - lokalna (poszerzenie).

ROZDZIAŁ III

Ustalenia końcowe

§14

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Grójec.

§15

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

§ 16

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia niniejszej uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ

Grażyna Stolarska

*Uchwała została ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego
Nr 138, poz.4310 z dnia 13 czerwca 2005r.*