

**UCHWAŁA NR LV/ 427 /14
RADY MIEJSKIEJ W GRÓJCIE**

z dnia 22 września 2014 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Fałęcin

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013r., poz. 594 z późn. zm.¹⁾) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2012r. poz.647 z późn. zm.²⁾) w związku z uchwałą nr LI/310/13 Rady Miejskiej w Grójcu z dnia 22 kwietnia 2013r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 47/1 położonej w Fałęcinie oraz po stwierdzeniu, iż plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Grójec przyjętym uchwałą Nr XXX/229/12 Rady Miejskiej w Grójcu z dnia 10 września 2012r. Rada Miejska w Grójcu uchwala co następuje

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Fałęcin gmina Grójec zwany dalej planem, obejmujący obszar ograniczony:

- od północy granicę stanowią tereny przyległe do rzeki Kraska i południowy brzeg rzeki;
- wschodnią i zachodnią granicę stanowią grunty wsi Fałęcin;
- południową granicę stanowi linia rozgraniczająca drogi powiatowej nr 34163 Kociszew – Budziszyn;

§ 2. 1. Plan składa się z tekstu planu, który stanowi treść uchwały oraz rysunku planu, który stanowi załącznik graficzny nr 1 do uchwały w skali 1:1000.

2. Do planu Rada Miejska w Grójcu dołącza:

- rozstrzygnięcie o sposobie realizacji ustalonych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowiące załącznik nr 2.
- rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Grójcu o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 3,

§ 3. Tekst planu zawiera ustalenia stanowiące:

1	Ustalenia ogólne	Rozdział 1
2	Przepisy dotyczące wyodrębnionych w planie obszarów :	
a)	przepisy dotyczące przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu, funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania oraz dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów	Rozdział 2
b)	przepisy dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Rozdział 3
c)	przepisy dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dotyczące terenów przeznaczonych do realizacji celów publicznych, dróg i ulic	Rozdział 4
d)	przepisy dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów	Rozdział 5

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2013r. ,poz. 645, poz.1318, Dz.U.z 2014r. poz.379 i poz. 1072

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2012r. poz. 951, poz. 1445, Dz. U. z 2013r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238, poz. 1446, Dz. U z 2014r. poz. 379 i poz. 768

e)	przepisy dotyczące zasad przebudowy , rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	Rozdział 6
f)	przepisy dotyczące granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy	Rozdział 7
g)	przepisy dotyczące stawek procentowych na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości	Rozdział 8
3	Przepisy końcowe	Rozdział 9

§ 4. 1. Rysunek planu obowiązuje w zakresie:

- ustalonych graficznie linii granic obszaru objętego planem,
- ustalonych graficznie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu, funkcjach lub zasadach zagospodarowania,
- ustalonych symbolami literowymi przeznaczeń podstawowych terenów,
- ustalonych graficznie nieprzekraczalnych linii zabudowy od dróg

2. Zastosowane na rysunku planu symbole literowe oznaczają następujące przeznaczenia podstawowe terenów:

- 1) MU tereny zabudowy mieszkalno - usługowej
- 2) UM tereny usługowo - mieszkalnej
- 3) ZN tereny zieleni nie urządzonej
- 4) tereny komunikacji, w tym:
 - a) KDW tereny dróg (ulic dojazdowych) wewnętrznych
 - b) KD tereny dróg publicznych (droga powiatowa granicząca z planem)

§ 5. Ilekroć w tekście planu jest mowa o:

- **planie** – należy przez to rozumieć tekst stanowiący treść uchwały oraz rysunek planu,
- **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miejskiej w Grójcu ,
- **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000,
- **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi i obejmuje ponad 50% powierzchni obiektów realizowanych na tym terenie lub ponad 50 % powierzchni terenu użytkowanego w przeznaczeniu podstawowym,
- **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenów inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- **użytkowaniu terenu** – należy przez to rozumieć rzeczywistą lub planowaną funkcję terenu lub sposób jego wykorzystania,
- **terenach zieleni nieurządzonej** – należy przez to rozumieć tereny łąk i pastwisk z zadrzewieniami i krzewami występujące w formie nieurządzonej na terenach nieurbanizowanych
- **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana budynku lub jego najdalej wysunięte elementy w kierunku ulicy lub sąsiedniego terenu oddzielonego linią rozgraniczającą, z wyłączeniem elementów wystających budynku takich jak: balkon, okap, gzyms, pilaster, murek oporowy, podjazd;

- usługach nieuciążliwych należy przez to rozumieć usługi: handlu detalicznego, gastronomii, nieuciążliwego rzemiosła usługowego (poza warsztatami obsługi samochodów i stacjami paliw), administracji i bezpieczeństwa publicznego, łączności, informacji, nauki i oświaty, zdrowia i opieki społecznej, kultu religijnego, kultury i rozrywki, wypoczynku, rekreacji i sportu, biur komercyjnych, banków i innych o analogicznym do powyższych charakterze i stopniu uciążliwości, których normalne funkcjonowanie: nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowanym obiektem, nie jest źródłem uciążliwych lub szkodliwych odpadów, nie powoduje nieodwracalnych zmian środowiska przyrodniczego w obrębie zajmowanej działki, ani w żaden inny oczywisty sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących np. przez emisję nieprzyjemnych zapachów, dymów, składowanie nieestetycznych odpadów na otwartej przestrzeni

Rozdział 2.

Przepisy dotyczące przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny

o różnym przeznaczeniu, funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, dla których szczegółowe warunki zabudowy określone są w rozdziale 7

§ 6. 1. Ustala się na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1 MU 5MU¹** z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkalno - usługową.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:

- a) budynków mieszkalnych i mieszkalno - usługowych;
- b) garaży;
- c) budynków gospodarczych;
- d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

§ 7. 1. Ustala się na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1 UM 2UM** z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę usługowo - mieszkalną.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:

- a) budynków usługowych z mieszkaniami;
- b) budynków usługowych;
- c) garaży;
- d) budynków gospodarczych;
- e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

3. ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy 20,0m od krawędzi jezdni drogi KD położonej poza planem, zgodnie z przepisami odrębnymi

§ 8. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren oznaczony symbolem **1 KDW** z podstawowym przeznaczeniem pod ulicę dojazdową wewnętrzną

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:

- a) nawierzchni utwardzonych;
- b) oświetlenia;
- c) sieci infrastruktury technicznej.

3. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej drogi,

§ 9. .1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren oznaczony symbolem **1 ZN** z podstawowym przeznaczeniem pod zieleń nieurządzoną w korytarzu ekologicznym rzeki Kraski.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej:

Rozdział 3.

Przepisy dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 10. 1. Realizacja zabudowy i przekształcanie zagospodarowania przestrzennego terenów musi respektować wymogi ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

2. Wymogi, o których mowa w ust. 1 spełniane będą poprzez:

a) nowa zabudowa musi być wkomponowana w istniejący krajobraz oraz nawiązywać do cech architektury regionalnej dachy dwuspadowe, wielospadowe o nachyleniu połaci 30 - 45°, przy dachach mansardowych, nachylenie połaci według indywidualnych rozwiązań. Wysokość budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji z dachem wysokim, dopuszcza się użytkowe poddasza. Wysokość budynków ()² nie może przekroczyć 9,5m. W przypadku podpiwniczenia budynku poziom zerowy nie może przekroczyć 1,0 m od powierzchni terenu. Przy lokalizacji budynku na działce, gdzie występują różnice terenu, ustala się wyniesienie poziomu zerowego budynku nie więcej niż 1,0 m od najwyżej położonego terenu przyległego do budynku. Budynki gospodarcze i garaże oraz budynki usługowe o architekturze nawiązującej do budynków mieszkalnych zarówno w materiałach wykończeniowych, pokryciu dachu oraz stolarce okiennej i drzwiowej. Ustala się stosowanie ogrodzeń przyległych do ciągów komunikacyjnych z materiałów naturalnych: drewno, kamień, cegła, żywopłoty itp.

b) w zabudowie mieszkalno – usługowej dopuszcza się realizację wyłącznie usług nieuciążliwych

§ 11. Ustala się konieczność ochrony wartości przyrodniczych terenów objętych planem poprzez zachowanie i ochronę obszarów, zespołów i obiektów wartościowych dla środowiska przyrodniczego. Teren przyległy do rzeki Kraski jest wyłączony z zabudowy i zieleń niska oraz wysoka stanowią ciąg ekologiczny włączony w system korytarzy ekologicznych lokalnych i regionalnych. Teren położony jest poza obszarami objętymi ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody.

§ 12. W odległości ok. 100m od projektowanej zabudowy znajduje się zabytkowy Zespół Pałacowy z budynkiem mieszkalnym i zabytkowymi założeniami parkowymi podlegający ochronie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Rozdział 4.

Przepisy dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dotyczące terenów przeznaczonych do realizacji celów publicznych, dróg i ulic.

§ 13. Na terenie planu dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi

Rozdział 5.

Przepisy dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, a także dotyczące przekształceń obszarów zdegradowanych.

§ 14. Na terenie objętym planem nie występują obszary zagrożone powodzią;

Rozdział 6.

Przepisy dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji infrastruktury technicznej.

§ 15. Teren objęty opracowaniem podwiązany jest do układu komunikacyjnego zewnętrznego, drogą powiatową nr 34163 Kociszew – Budziszyn

§ 16. 1. Ustala się następujące szerokości pasa terenów w liniach rozgraniczających ulic i dróg oznaczonych na rysunku planu:

a) symbolem **1KDW** szerokość w liniach rozgraniczających **10,0m**, jest to droga dojazdowa wewnętrzna, jedno jezdniowa o szerokości jezdni 5m.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1. dopuszcza się realizację: utwardzonej jezdni, chodników, infrastruktury technicznej, oświetlenia,

3. Wszystkie drogi mają funkcję dróg pożarowych

§ 17. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się: Tereny objęte opracowaniem przewiduje się zaopatrzyć w wodę z wodociągu komunalnego. Przewiduje się w obrębie opracowania na nowych terenach wykonać sieć wodociągową w systemie pierścieniowo – rozdzielczym. Projektowaną sieć wodociągową należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg z zachowaniem wymaganych odległości od pozostałego uzbrojenia infrastruktury technicznej. Na projektowanej sieci należy przewidzieć zamontowanie armatury (**np. zasuw, hydranty przeciwpożarowe**) w ilościach wynikających z obowiązujących przepisów.

§ 18. 1. W zakresie **odprowadzenia ścieków** ustala się: Ustala się, że docelowo całość zabudowy w granicach opracowania zostanie włączona do komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej. W okresie przejściowym dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, które muszą być wywożone przez uprawnione podmioty do punktu zlewnego oczyszczalni ścieków.

2. Zrzut do kanalizacji sanitarnej ścieków innych niż bytowo-gospodarcze wymagał będzie podczyszczenia do parametrów wynikających z obowiązujących przepisów. Wyklucza się zrzut ścieków, których wprowadzenie do urządzeń kanalizacyjnych jest zabronione przepisami szczególnymi.

3. Wody opadowe zagospodarowane w granicach własnej działki lub do sieci kanalizacji deszczowej po jej wykonaniu.

§ 19. 1. W zakresie **elektroenergetyki i telekomunikacji** ustala się: Zaopatrzenie w energię elektryczną zabudowy odbywa się z linii terenowej SN 15 kV. Przyłączanie odbiorców do wspólnej sieci elektroenergetycznej na obszarze objętym opracowaniem miejscowego planu będzie następowało na ogólnych zasadach przyłączania odbiorców zgodnie z przepisami odrębnymi. Lokalizacja budynków w sąsiedztwie projektowanej i istniejącej sieci elektroenergetycznej zgodnie z wymogami obowiązujących norm i przepisów.

2. Linie **telekomunikacyjne** należy projektować jako podziemne z rozprowadzeniem w terenach przeznaczonych na ciągi komunikacyjne. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod zabudowę. W przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować oraz dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami i warunkami przebudowy, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,

3. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

a) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło projektowanej zabudowy z indywidualnych kotłowni gazowych lub olejowych, również ze wspomaganie energią odnawialną, lub innych źródeł niskoemisyjnych.

§ 20. Odpady stałe i przemysłowe powinny być czasowo składowane w odpowiednich przystosowanych do tego celu miejscach, a stamtąd wywożone na zorganizowane miejsca utylizacji zgodnie z gminnym programem gospodarki odpadami

Rozdział 7.

Przepisy dotyczące granic obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy

§ 21. Na terenie objętym planem nie ustala się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 22. Każdy teren przeznaczony do zabudowy musi mieć zapewniony dostęp do ulicy

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 MU ÷ 5 MU¹** ustala się następujące zasady i standardy kształtowania zabudowy:

a) zabudowa zlokalizowana będzie w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy ustalonych na rysunku planu,

b) $()^2$,

c) zabudowa nie może przekraczać wysokości 9,5m nad poziom terenu $()^2$, przy czym linia oparcia głównych połaci dachu na ścianach zewnętrznych nie może być usytuowana wyżej niż 6,0m od poziomemu terenu;

d) wysokość budynku mieszkalnego do 2 kondygnacji, w tym możliwość realizacji użytkowego poddasza,

- e) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych 30 – 45⁰, przy dachach mansardowych nachylenie połaci według indywidualnych rozwiązań,
- f) pastelowe jasne kolory elewacji obiektów nawiązujące do zabytkowego pałacu położonego w sąsiedztwie,
- g) układ kalenic głównych budynków mieszkalnych równoległy do drogi wewnętrznej,
- h) udział powierzchni usługowej w budynkach mieszkalnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- i) w ramach zagospodarowania działki należy zabezpieczyć 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych, w przypadku realizacji usług dodatkowo jedno miejsce postojowe na działce.
- j) budynki gospodarcze i garaże jednokondygnacyjne, architekturą i materiałami wykończeniowymi nawiązujące do budynków mieszkalnych,
- k) intensywność zabudowy minimalna 0,25 maksymalna 0,45,
- l) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40% działki

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1UM ÷ 2UM** ustala się możliwość realizacji nowej zabudowy przy zachowaniu następujących warunków:

- a) realizacja nowej zabudowy może być realizowane z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu;
- b) maksymalna wysokość budynku do 2 kondygnacji nadziemnych, z możliwością realizacji użytkowego poddasza na cele mieszkalne;
- c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych 30 – 45⁰, przy dachach mansardowych nachylenie połaci według indywidualnych rozwiązań
- d) wysokość budynku nie może przekroczyć 9,5 m **()²**, przy czym linia oparcia głównych połaci dachu na ścianach zewnętrznych nie może być usytuowana wyżej niż 6,0m od poziomu terenu;
- e) pastelowe jasne kolory elewacji obiektów nawiązujące do zabytkowego pałacu położonego w sąsiedztwie,
- f) układ kalenic głównych budynków usługowo - mieszkalnych równoległy do drogi wewnętrznej,
- g) budynki gospodarcze i garaże jednokondygnacyjne, architekturą i materiałami wykończeniowymi nawiązujące do budynków usługowo - mieszkalnych,
- h) intensywność zabudowy minimalna 0,4 , maksymalna 0,55;
- i) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30%, powierzchni działki;

2. Dla terenów ustala się konieczność zapewnienia miejsc parkingowych w obrębie działki budowlanej, na której usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą w ilości minimum 2 miejsca postojowe na jedno mieszkanie w budynku mieszkalnym oraz 1 miejsce postojowe na każde 50m² powierzchni usługowej. Przy od 6 – 15 miejsc postojowych należy zabezpieczyć jedno miejsce z kartami parkingowymi dla niepełnosprawnych. Miejsca postojowe i podjazdy mogą być realizowane w pasie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą drogi powiatowej, a nieprzekraczalną linią zabudowy od tej drogi, wyznaczoną na działce.

§ 25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 ZN** ustala się zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej (np. przepompownie zbiorcze ścieków).

Rozdział 8.

Przepisy dotyczące stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 26. Zgodnie z art. 15 ust.2 pkt.12, oraz art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się poniższe wysokości stawek procentowych renty planistycznej dla naliczania opłat od terenów ujętych w Rozdziale 2.

Symbol terenu w Rozdziale 2	Wysokość stawki w %
MU	10%
UM	10%
ZN	0,1%
KDW	0,1%

Rozdział 9.
Przepisy końcowe

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Grójec

§ 28. Uchwała z załącznikami podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i publikacji na stronie internetowej Gminy Grójec

§ 29. Uchwała obowiązuje po upływie dni 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

¹ Dla **1MU** i **3MU** stwierdzono nieważność Rozstrzygnięciem Nadzorczym Nr LEX-I.4131.138.2014.JF Wojewody Mazowieckiego z dnia 21 października 2014r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 24.10.2014r. poz. 9865).

² Stwierdzono nieważność Rozstrzygnięciem Nadzorczym Nr LEX-I.4131.138.2014.JF Wojewody Mazowieckiego z dnia 21 października 2014r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 24.10.2014r. poz. 9865).