

Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Grójcu
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części miasta Grójec - Zastacyjna

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990 r. (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz w wykonaniu Uchwały Nr XXXIX/352/21 Rady Miejskiej w Grójcu z dnia 25 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Grójca ze zmianami oraz stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania gminy Grójec, Rada Miejska w Grójcu uchwala co następuje:

DZIAŁ I
Przepisy ogólne
Rozdział 1.
Ustalenia wstępne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Grójec, zwany dalej „planem”.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne, stanowiąc załącznik nr 4.

§ 2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

§ 3.1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania krajobrazu;
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

- 9) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Plan nie zawiera ze względu na brak występowania tej problematyki:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia terenów określające funkcje terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz kolejno numer terenu;
- 5) wymiarowanie (w metrach).

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

§ 5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, w której może być umieszczona ściana budynku lub fragment ściany budynku bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) usługach – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych.

Rozdział 2.

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu

§ 6. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu.

§ 7. Ustala się przeznaczenie terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług wyznaczonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem literowym przeznaczenia terenu **MNU** zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8. 1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu.

2. Wszelka nowa zabudowa na terenach, na których ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy musi być sytuowana zgodnie z tymi liniami.

§ 9. 1. Zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 400m² na całym obszarze objętym planem.

2. Zakazuje się lokalizowania obiektów zaliczonych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii na całym obszarze objętym planem.

§ 10. 1. Ustala się minimalną powierzchnię nowowydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Dopuszcza się wydzielenie działki, o powierzchni mniejszej niż ustalona w ust. 1 w przypadku:

- 1) wydzielenia działki na powiększenie sąsiedniej nieruchomości, pod warunkiem, że działka z której zostanie wydzielona, zachowa powierzchnię nie mniejszą, niż określona w ustaleniach szczegółowych;
- 2) wydzielenia działki, na której będzie zlokalizowany obiekt infrastruktury technicznej;
- 3) wydzielenia działki, na której będzie zlokalizowany dojazd do nowowydzielanych działek.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 11. W granicach planu wskazuje się w odniesieniu do dopuszczalnego poziomu hałasu terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MNU – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, o których mowa w przepisach odrębnych.

§ 12. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko na całym obszarze objętym planem.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

§ 13. W planie nie ustala się obszarów wymagających przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości.

§ 14. W przypadku scaleń i podziałów ustala się następujące parametry działek:

- 1) minimalna powierzchnia działki i minimalna szerokość frontów działki zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) dopuszcza się od 0° do 15° odchylenia od kąta prostego położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego;
- 3) parametry określone w pkt. 1 i 2 nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

Rozdział 6.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 15. Ustala się, obsługę komunikacyjną terenu poprzez drogę publiczną graniczącą z obszarem objętym planem.

§ 16. Dopuszcza się wydzielenie na obszarze objętym planem dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 8 m.

§ 17. 1. Potrzeby w zakresie parkowania należy zapewnić na działce, na której realizowana jest inwestycja, w liczbie wynikającej ze wskaźników określonych w ustaleniach szczegółowych.

2. Miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować w ilości i na zasadach, o których mowa w przepisach odrębnych.

Rozdział 7.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 18. 1. Urządzenia infrastruktury technicznej lokalnej, mogą być realizowane na terenie oznaczonym symbolem MNE w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez teren oznaczony symbolem MNE w szczególności w pasie terenu pomiędzy wyznaczoną w planie linią rozgraniczającą a nieprzekraczalną linią zabudowy.

§ 19. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) ustala się docelowe zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) ustala się przekrój sieci nie mniej niż $\phi 80$;
- 3) ustala się obowiązek projektowania i wykonywania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przeciwpożarowej, w tym rozmieszczenie hydrantów nadziemnych zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych,
- 4) dopuszcza się sieci wodociągowe w granicach działek budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu.

§ 20. Odprowadzenie i oczyszczanie ścieków:

- 1) ustala się odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych do sieci kanalizacyjnej;
- 2) ustala się przekrój sieci nie mniej niż $\phi 200$;
- 3) dopuszcza się sieci kanalizacji sanitarnej w granicach działek budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu;
- 4) wody opadowe i roztopowe z działek budowlanych należy odprowadzać na teren nieutwardzony i zagospodarować w granicach nieruchomości bez szkody dla gruntów sąsiednich;
- 5) ustala się nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed spływem wód opadowych i roztopowych;
- 6) nakazuje się podczyszczenie wód opadowych i roztopowych zbieranych z powierzchni utwardzonych przed ich odprowadzeniem do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 21. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

- 1) zasilanie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych linii kablowych lub napowietrznych o napięciu nie mniejszym niż 0,4 kV;
- 2) dopuszcza się uzupełnienie zasilania w energię elektryczną o energię wytworzoną z ogniw fotowoltaicznych;
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci elektroenergetycznych SN i nn w granicach działek budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu;
- 4) projekty zagospodarowania poszczególnych terenów powinny przewidywać rezerwę miejsc i terenu dla lokalizacji linii, stacji i przyłączy oraz innych elementów infrastruktury elektroenergetycznej niezbędnych do zaopatrzenia lokalizowanych na tych terenach budynków i budowli w energię elektryczną, a także oświetlenia terenu wokół obiektów.

§ 24. W zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną ustala się możliwość realizacji infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych, dotyczących w szczególności ochrony środowiska.

§ 25. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego ciśnienia;
- 2) ustala się przekrój sieci nie mniej niż $\phi 32$;
- 3) należy zachować normatywne odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie właściwych przepisów.

§ 26. Zaopatrzenie w ciepło:

- 1) budynki w granicach planu mogą być zaopatrywane w energię ciepłą w oparciu o zasilanie: z sieci ciepłowniczej, z kotłowni własnych na paliwo ekologiczne, w oparciu o energię elektryczną lub przez przyłączenie do sieci gazowej lub poprzez odnawialne źródła energii;
- 2) zakazuje się stosowania do celów grzewczych miazgi, koksu oraz olei ciężkich i przepracowanych.

§ 27. Gospodarowanie odpadami:

- 1) ustala się lokalizowanie miejsc na odpady w sposób umożliwiający dostęp do nich z drogi publicznej lub wewnętrznego układu komunikacyjnego;
- 2) ustala się gromadzenie odpadów stałych na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich selektywnego gromadzenia; opróżnianych za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb.

Rozdział 8.

Ustalenia stawek procentowych

§ 28. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 %.

DZIAŁ II

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 9.

Ustalenia szczegółowe terenów funkcjonalnych

§ 29. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **1MNU** ustala się:

- 1) Przeznaczenie:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
 - b) zabudowa usługowa.
- 2) Przeznaczenia, o których mowa w pkt.1 mogą być realizowane oddzielnie lub łącznie.
- 3) Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się realizację:
 - jednego budynku gospodarczego lub jednego budynku garażowego wolnostojącego,
 - sieci, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - b) minimalna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01;
 - c) maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 1,0;
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 30%;

- e) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 40%;
- f) maksymalna wysokość zabudowy z wyjątkiem zabudowy garażowej i gospodarczej nie większa niż 12 metrów i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej;
- g) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej nie większa niż 6 metrów i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna;
- h) zadaszenia zabudowy w formie symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 25°-45°, dopuszcza się dachy płaskie;
- i) rodzaj i kolorystyka pokrycia dachu – dachówka ceramiczna, blacho dachówka lub materiały dachówko podobne w odcieniach zieleni, czerwieni, brązu i szarości z wykluczeniem kolorów jaskrawych;
- j) rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna, w kolorach: białym, kremowym, odcieniach szarości, drewno w kolorach naturalnych,
- k) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:
 - min. 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny,
 - min. 3 miejsca postojowe na każde 100m² powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal usługowy w budynku.
- 4) Minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie mniej niż 550 m²;
- 5) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki nie mniej niż 550 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 12 m.
- 6) Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

DZIAŁ III

Przepisy końcowe

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

§ 31. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy i Miasta.

§ 32. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.