

Grójec, dnia 15.03.2021 r.

GP.6727.24 . 2021.ID

Gmina Grójec

**WYPIS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBEJMUJĄCEGO OBSZAR CZĘŚCI MIASTA GRÓJCA**

Uchwała nr XLVIII/368/14 Rady Miejskiej w Grójcu z dnia 20 stycznia 2014 r.
(Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 14 lutego 2014 r., poz. 1440 z późniejszymi zmianami)

Działka nr ewid. 275, obręb nr 4.0001-GRÓJEC:

Przeznaczenie: **US1 - Usługi sportu i rekreacji**

UCHWAŁA NR XLVIII/368/14

RADY MIEJSKIEJ W GRÓJCU

z dnia 20 stycznia 2014 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar części miasta Grójca

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. 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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2012 r. poz. 647 z późn. zm. ²), w związku z uchwałą nr XXXII/240/08 Rady Miejskiej w Grójcu z dnia 13 października 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar części miasta Grójca, stwierdzając zgodność z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grójec przyjętym uchwałą Nr XXVII/213/2000 Rady Miejskiej w Grójcu z dnia 18 grudnia 2000 r. oraz jego zmianami, zatwierdzonymi uchwałą Nr XXX/229/12 Rady Miejskiej w Grójcu z dnia 10 września 2012 r. w sprawie uchwalenia zmian Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grójec, Rada Miejska w Grójcu uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Ustalenia ogólne

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar części miasta Grójca, zwany dalej planem, którego granice pokazano na rysunku planu sporządzonym w skali 1:2000, stanowiącym załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są również:

1) rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;

2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.

3. Przedmiotem planu są ustalenia zgodnie z ustaleniami zawartymi w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku.

§ 2 Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapach w skali 1:2000, stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) przepisach szczególnych lub odrębnych - należy przez to rozumieć inne przepisy poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) jednostce terenowej – należy przez to rozumieć teren wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, różniący się od terenów sąsiednich określonym przeznaczeniem lub ustalonymi zasadami zagospodarowania;
- 5) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną – zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) obecnym stanie – należy przez to rozumieć stan zabudowy i sposób zagospodarowania terenu z dnia uchwalenia planu, z uwzględnieniem przesądzeń wynikających z ostatecznych decyzji o pozwoleniu na budowę;
- 7) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalony w planie główny sposób użytkowania terenu jednostki, któremu powinny być podporządkowane ewentualne inne sposoby użytkowania określone jako dopuszczalne, zgodnie z dalszymi przepisami planu;
- 8) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć sposób użytkowania terenu jednostki podporządkowany jej przeznaczeniu podstawowemu, tj. który może być realizowany na tym terenie pod określonymi warunkami sformułowanymi w ustaleniach szczegółowych planu;
- 9) działkach stanowiących jedną posesję – należy przez to rozumieć dwie lub więcej działek gruntu graniczących ze sobą, należących do tego samego właściciela, użytkowanych i zagospodarowanych jako jedna całość;
- 10) maksymalnym wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć największą dopuszczalną wielkość ilorazu sumy powierzchni całkowitych (liczonych według normy PN-ISO 9836) wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków istniejących i projektowanych na danym terenie (na działce lub działkach stanowiących jedną posesję) do powierzchni tego terenu, z uwzględnieniem pkt. 10a¹;
- 10a) *definicja, o której mowa w pkt. 10 nie dotyczy jednostki terenowej UU4A¹, US1²;*
- 11) maksymalnym wskaźniku powierzchni zabudowanej – należy przez to rozumieć, największą dopuszczalną wielkość sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków istniejących i projektowanych (liczonych według normy PN-ISO 9836) na danym terenie wyrażoną w stosunku procentowym (na działce lub działkach stanowiących jedną posesję) do powierzchni tego terenu;
- 12) maksymalnej powierzchni zabudowanej – należy przez to rozumieć największą dopuszczalną wielkość powierzchni zabudowy wszystkich budynków istniejących i projektowanych (liczonych według normy PN-ISO 9836) na danym terenie (na działce lub działkach stanowiących jedną posesję);
- 13) minimalnym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego (zdefiniowanego w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie) na działce lub w jednostce terenowej, wyrażoną w stosunku procentowym odpowiednio do powierzchni tej działki lub powierzchni działek stanowiących jedną posesję, z uwzględnieniem pkt. 10a¹;

¹ Zmiana wprowadzona Uchwałą Nr XXXI/269/21 Rady Miejskiej w Grójcu z dnia 22 lutego 2021r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 1 marca 2021 r., poz. 1649).

² Zmiana wprowadzona Uchwałą Nr XXXI/271/21 Rady Miejskiej w Grójcu z dnia 22 lutego 2021r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 1 marca 2021 r., poz. 1651).

13a)) *definicja, o której mowa w pkt.13 nie dotyczy jednostki terenowej UU4A¹, US1²;*

14) liniach zabudowy obowiązujących – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające obowiązujące usytuowanie najbliższej zewnętrznej ściany realizowanego budynku względem ulicy, ciągu pieszego, terenu zieleni publicznej lub innych obiektów, z pominięciem elementów wejścia do budynku (schody, podest, daszek, pochylnia dla niepełnosprawnych) oraz balkonów, loggii i wykuszy (nie stanowiących więcej niż 30% powierzchni całej elewacji), wysuniętych poza obrys budynku o nie więcej niż 1 metr; przy czym w przypadku realizacji ocieplenia budynku istniejącego dopuszcza się wysunięcie warstwy docieplenia poza wyznaczoną linią zabudowy; dla dopuszczalnej nadbudowy budynku co najmniej jednopiętrowego, objętego ochroną ustaloną w planie, taką wyznaczoną linią zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalną;

15) liniach zabudowy nieprzekraczalnych – należy przez to rozumieć obowiązek zachowania co najmniej wyznaczonej tymi liniami odległości najbliższej zewnętrznej ściany realizowanego budynku od ulicy, ciągu pieszego, terenu zieleni publicznej lub innych obiektów, z pominięciem elementów wejścia do budynku (schody, podest, daszek, pochylnia dla niepełnosprawnych) oraz balkonów, loggii i wykuszy (nie stanowiących więcej niż 30% powierzchni całej elewacji), wysuniętych poza obrys budynku o nie więcej niż 1 metr; przy czym w przypadku realizacji ocieplenia budynku istniejącego dopuszcza się wysunięcie warstwy docieplenia poza wyznaczoną linią zabudowy;

16) przestrzeniach publicznych – należy przez to rozumieć przestrzenie miejskie wspólnego użytkowania i powszechnego korzystania, takie jak tereny ulic, zieleni publicznej oraz inne określone w planie;

17) inwestycji celu publicznego – należy przez to rozumieć inwestycje o znaczeniu lokalnym (gminnym) i ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim i krajowym), stanowiące realizację celów publicznych, określonych w przepisach odrębnych;

18) jednym zespołem urbanistycznym – architektonicznym – należy przez to rozumieć zainwestowanie określonego terenu w formie jednego budynku (w tym również składającego się z kilku segmentów), względnie w formie zespołu kilku budynków powiązanych funkcjonalnie i przestrzennie, wraz z całościowym urządzeniem terenu;

19) usługach - bez przesądzania ich profilu – należy przez to rozumieć podmioty gospodarcze funkcjonujące w odrębnych budynkach lub lokalach wbudowanych w budynki o innym przeznaczeniu dominującym, prowadzące szeroko rozumianą działalność usługową nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi – z wykluczeniem:

- a) obiektów handlowych, w których powierzchnia sprzedaży prowadzonej przez jedną firmę przekracza 2000 m²,
- b) zakładów usług produkcyjnych oraz obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, o ile powierzchnia użytkowa pomieszczeń takiego zakładu przekracza 150 m², a zakład obsługujący pojazdy ma więcej niż 4 stanowiska obsługowo-naprawcze lub obsługuje nie tylko pojazdy osobowe;
- c) zakładów sprzedaży detalicznej paliw płynnych (poza gazem płynnym);
- d) obiektów handlu hurtowego wymagających magazynów o powierzchni użytkowej większej niż 200 m²;
- e) obiektów handlu hurtowego i detalicznego wymagających dużych placów składowych;
- f) obiektów wymagających bazy pojazdów transportu towarowego;

¹ Zmiana wprowadzona Uchwałą Nr XXXI/269/21 Rady Miejskiej w Grójcu z dnia 22 lutego 2021r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 1 marca 2021 r., poz. 1649).

² Zmiana wprowadzona Uchwałą Nr XXXI/271/21 Rady Miejskiej w Grójcu z dnia 22 lutego 2021r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 1 marca 2021 r., poz. 1651).

20) usługach towarzyszących – należy przez to rozumieć usługi, o jakich mowa w pkt 19, funkcjonujące lub możliwe do realizacji w ramach przeznaczenia dopuszczalnego w jednostkach terenowych, których przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa mieszkaniowa; dopuszczalny zakres takich usług – w stosunku do zakresu określonego w pkt 19 – dodatkowo wyklucza wszystkie zakłady mogące znacząco oddziaływać na środowisko, a także hurtownie, magazyny, stacje gazu płynnego, myjnie pojazdów i zakłady pogrzebowe;

21) akcencie architektoniczno-urbanistycznym – należy przez to rozumieć element wyróżniający się w przestrzeni (formą, kolorem, materiałem wykończeniowym), będący samodzielnym obiektem budowlanym, fragmentem budynku, budowli lub obiektem małej architektury;

22) małym obiekcie handlowym - należy przez to rozumieć obiekt budowlany (w tym kiosk) o funkcji handlowo – usługowej, w tym małej gastronomii, posiadający maksymalnie jedną kondygnację naziemną, o wysokości nie większej niż 4 m oraz powierzchni użytkowej nie przekraczającej 12 m²;

23) reklamie (tablicy reklamowej) – należy przez to rozumieć grafikę na materialnym podłożu, umieszczaną na ścianach budynków lub nieazurowych częściach ogrodzeń tj. bez wolnostojącej konstrukcji nośnej;

24) nośniku reklamowym – należy przez to rozumieć obiekt składający się z samonośnej konstrukcji oraz płaszczyzny ekspozycyjnej (np. w formie tablicy), którego wiodącą funkcją jest prezentacja reklam;

25) szyldzie – należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca prowadzenia działalności, zawierające oznaczenie przedsiębiorcy - firmę lub nazwę przedsiębiorcy ze wskazaniem formy prawnej, a w przypadku osoby fizycznej - imię i nazwisko przedsiębiorcy oraz nazwę, pod którą prowadzi działalność oraz zwięzłe określenie przedmiotu prowadzonej działalności;

26) szyldzie reklamowym – należy przez to rozumieć rodzaj szyldu, umieszczanego nad witryną lub wejściem do lokalu/miejsca prowadzenia działalności, zawierającego grafikę informacyjno-reklamową, określającą nazwę i charakter prowadzonej działalności;

27) zwiastunie szyldu – należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca prowadzenia działalności, umieszczane poza obiektem, w którym ta działalność jest prowadzona, a zawierające informację kierującą do siedziby firmy;

28) banerze – należy przez to rozumieć grafikę reklamową na nośniku tekstylnym lub pcv, nie mocowaną trwale do powierzchni, na której jest umieszczana;

29) reklamie świetlnej – należy przez to rozumieć reklamę, o jakiej mowa w pkt 24, czytelną w nocy dzięki wewnętrznemu źródłu światła;

30) reklamie podświetlanej – należy przez to rozumieć reklamę, o jakiej mowa w pkt 24, czytelną w nocy poprzez podświetlenie własnym zewnętrznym źródłem światła,

31) reklamie remontowej – należy przez to rozumieć reklamę na siatce okrywającej rusztowanie budowlane;

32) słupie ogłoszeniowym – należy przez to rozumieć słup informacyjno-reklamowy w formie walca lub graniastosłupa;

33) budynku jednoraktowym – należy przez to rozumieć budynek, w którym belki stropowe wspierają się wyłącznie na ścianach zewnętrznych – bez podpór (ścian lub słupów) wewnętrznych;

34) meblach miejskich – należy przez to rozumieć stałe i nie stałe elementy wyposażenia ulicy, takie jak: budka telefoniczna, infomat, automat do sprzedaży biletów, produktów spożywczych i napojów, kosz na śmieci, pojemnik do selektywnej zbiórki odpadów, ławka, parkometr, stojak na rowery, toaleta publiczna, wiata przystankowa, maszt uliczny, zegar uliczny i inne;

35) wymianie budynku – należy przez to rozumieć budowę nowego budynku na zasadzie zastąpienia nim istniejącego na działce budynku o tej samej funkcji – parametry oraz lokalizację budynku, stanowiącego wymianę

istniejącego obiektu, ustala się w przepisach dla konkretnej jednostki terenowej, ponieważ cechy i usytuowanie tak realizowanego budynku nie muszą być tożsame z cechami i usytuowaniem budynku istniejącego;

36) dachu spadzistym – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 20°;

37) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 100; za dach płaski uznaje się również dach o kącie nachylenia do 15°, o ile ma on ściankę zasłaniającą spadek połaci;

38) systemie NCS – należy przez to rozumieć międzynarodowy system kodyfikacji barw, opracowany przez Skandynawski Instytut Barwy w Sztokholmie, powszechnie stosowany w budownictwie do określania kolorów elewacji i ich elementów.

39) urządzeniach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć zlokalizowane pod ziemią, na ziemi lub nad ziemią przewody, obiekty i urządzenia sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektrycznej, gazowej i telekomunikacyjnej, z wyłączeniem przyłączy do budynków;

§ 3

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:

1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – granice jednostek terenowych, o których mowa w § 4 ust. 1;

2) oznaczenia literowe rodzajów podstawowego przeznaczenia terenu, o których mowa w § 4 ust. 2;

3) linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne,

4) obiekty budowlane i terenowe zabytkowe i przedstawiające wartości kulturowe, objęte ochroną konserwatorską ustaloną planem, o których mowa w § 7 ust. 3,

5) strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, o których mowa w § 7 ust. 5,

6) zasięg strefy oddziaływania linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia,

7) zasięg strefy bezpieczeństwa od gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia,

8) zasięg strefy sanitarnej od cmentarza,

9) usytuowanie akcentów architektoniczno – urbanistycznych,

10) ciągi zieleni wysokiej,

11) przebiegi ścieżek rowerowych,

12) bezkolizyjne przejścia piesze przez drogi publiczne,

13) oznaczenia braku połączenia jezdni między dwiema drogami publicznymi.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny. § 4 1. W zakresie przeznaczenia terenów w planie:

1) wyznacza się tereny o określonym przeznaczeniu lub ustalonych zasadach zagospodarowania, różniące się od terenów sąsiednich tym przeznaczeniem lub tymi zasadami, zwane dalej jednostkami terenowymi, których zasięgi wyznaczone są na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

2) dla poszczególnych jednostek terenowych określa się przeznaczenie podstawowe oraz – w miarę potrzeby – przeznaczenie dopuszczalne wraz z warunkami jego dopuszczenia, przy czym jeśli plan nie ustala przeznaczenia dopuszczalnego, przeznaczenie podstawowe staje się jedynym możliwym;

3) układ dróg publicznych na terenie objętym planem stanowi jedną jednostkę terenową szczególną, złożoną z poszczególnych ciągów drogowych i ulicznych oznaczonych kolejnymi cyframi.

2. Ustala się następujące rodzaje podstawowego przeznaczenia terenów:

1) MW - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – tereny zagospodarowane w formie osiedli lub zespołów budynków wielorodzinnych, wraz z ich zapleciami, do których zalicza się: dojścia, podjazdy, podwórza i zieleni osiedlową oraz urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, garaże i miejsca postojowe;

2) MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – tereny działek, na których znajdują się i mogą być realizowane budynki mieszkalne jednorodzinne oraz dojścia, podjazdy, podwórza, budynki gospodarcze, garaże i dopuszczone towarzyszące usługi stanowiące odrębny budynek, wraz z ogrodami przydomowymi i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej;

3) MNR - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa na działkach rolno-sadowniczych – tereny działek, na których znajdują się i mogą być realizowane budynki mieszkalne jednorodzinne oraz budynki gospodarcze, w tym związane z prowadzeniem gospodarstwa rolnego, garaże, dojścia, podjazdy, podwórza, zewnętrzne urządzenia infrastruktury technicznej wraz ze związanymi z ww. zainwestowaniem gruntami zagospodarowanymi rolniczo;

4) AU – obiekty administracji – tereny obiektów administracji państwowej i samorządowej, wraz z dojściami, podjazdami, miejscami postojowymi, dziedzińcami, budynkami gospodarczymi i garażowymi oraz z zielenią towarzyszącą i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej;

5) AUB – obiekty jednostek służb publicznych i zarządów infrastruktury technicznej – tereny siedzib i baz jednostek o takich funkcjach, wraz z dojściami, podjazdami, miejscami postojowymi, dziedzińcami, budynkami gospodarczymi, technicznymi i garażowymi, budowlami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz z zielenią towarzyszącą;

6) UO - usługi oświaty – tereny obiektów oświaty, wraz z dojściami, podjazdami, miejscami postojowymi, dziedzińcami, boiskami, placami zabaw, budynkami gospodarczymi i garażowymi oraz z zielenią towarzyszącą i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej;

7) UOS – usługi oświaty i sportu – tereny obiektów, w których funkcje oświaty i sportu są przestrzennie nierozdzielne, wraz z dojściami, podjazdami, miejscami postojowymi, dziedzińcami, budynkami gospodarczymi i garażowymi, zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej oraz z budowlami, boiskami i placami sportowymi i z zielenią urządzoną rekreacyjną i towarzyszącą;

8) US – usługi sportu i rekreacji – wygrodzone tereny o takiej funkcji z boiskami sportowymi i placami zabaw oraz budynkami, budowlami i urządzeniami służącymi sportowi, kulturze fizycznej i rekreacji, wraz z zapleczem techniczno-gospodarczym i zielenią urządzoną rekreacyjną i towarzyszącą;

9) UZ - usługi zdrowia i opieki społecznej – tereny obiektów o takich funkcjach, wraz z dojściami, podjazdami, miejscami postojowymi, dziedzińcami, budynkami gospodarczymi i garażowymi oraz z zielenią towarzyszącą i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej;

10) UKK - usługi kultu religijnego – obejmujące tereny obiektu kościelnego oraz związanych z nim budynków towarzyszących (w tym służących zamieszkaniu zbiorowemu), wraz z ich zapleczem, zielenią ozdobną, ogrodami i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej;

11) UU – usługi - bez przesądzania ich profilu – tereny obiektów usługowych spełniających warunki określone w § 2 pkt 19, wraz z dojściami, podjazdami, miejscami postojowymi, podwórzami, zielenią towarzyszącą i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej;

12) UUM – usługi – bez przesądzania ich profilu, z towarzyszącą funkcją mieszkaniową – tereny obiektów usługowych spełniających warunki określone w § 2 pkt 19, na których obok funkcji usługowej dopuszcza się zachowanie lub wprowadzenie funkcji mieszkaniowej w tym samym budynku lub odrębnym budynku mieszkalnym, wraz z dojazdami, podjazdami, miejscami postojowymi, podwórzami, budynkami gospodarczymi i garażowymi, zielenią towarzyszącą i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej;

13) ZP – zieleń ogólnodostępna – tereny zieleni urządzonej o charakterze rekreacyjnym – zieleńce, skwery oraz pasy zieleni, z pominięciem ciągów zieleni w obrębie terenów ulic i zieleni towarzyszącej obiektom publicznym;

14) ZC – cmentarze – tereny cmentarzy czynnych oraz tereny pamiątkowych cmentarzy zamkniętych;

15) ZUST – zieleń z usługami sportu i turystyki – tereny zieleni, w tym naturalnej, w obrębie których możliwe jest sytuowanie obiektów i urządzeń z dziedziny sportu, turystyki (obejmującej również funkcję hotelowo-szkoleniową), rekreacji i gastronomii, przy zachowaniu jako powierzchni biologicznie czynnej co najmniej 70% powierzchni terenu każdego obiektu;

16) ZUST/PG – teren górniczy, a po zakończeniu eksploatacji lub odstąpieniu od niej – zieleń z usługami sportu i turystyki w rozumieniu pkt 15;

17) PTU – obiekty służące działalności gospodarczej w zakresie produkcji, logistyki i usług wielkoprzestrzennych – tereny zakładów prowadzących działalność w wymienionym zakresie, z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m², wraz z ich zapleczem techniczno-gospodarczym, drogami wewnętrznymi, miejscami postojowymi i zielenią towarzyszącą,

18) IN – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej – obejmujące tereny obiektów i urządzeń technicznych związanych z funkcjonowaniem miejskich systemów infrastruktury technicznej, wraz z podjazdami i zielenią towarzyszącą,

19) KDS, KDGP, KDG, KDZ, KDL, KDD, KDPIJ - drogi publiczne, w tym ulice – wyznaczone liniami rozgraniczającymi pasy terenu przeznaczone dla dróg publicznych, z określeniem ich klasy: KDS – ekspresowa, KDGP – główna ruchu przyspieszonego, KDG – główna, KDZ – zbiorcza, KDL – lokalna, KDD –dojazdowa, KDPIJ – dojazdowa o obniżonych parametrach w zakresie urządzenia przekroju ulicznego;

20) KH – stacje paliw płynnych;

21) KS – wydzielone zespoły parkingów;

22) KP – ciągi piesze – wydzielone liniami rozgraniczającymi ogólnodostępne ciągi – pasaże piesze;

23) KK – teren grójeckiej kolei wąskotorowej;

24) ZD – ogrody działkowe – tereny stałych pracowniczych ogrodów działkowych, wraz z ich zapleczem obsługowym, drogami wewnętrznymi, zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej i zielenią towarzyszącą wspólnego użytkowania w ramach zespołu ogrodów oraz z zielenią izolacyjną;

25) ZI – zieleń izolacyjna – wydzielone tereny zieleni o funkcji izolacyjnej.

3. Ustala się, że przeznaczenia terenów oznaczone na rysunku planu symbolami: AU, AUB, UO, UOS, US, UZ, ZC, ZP, IN, KDS, KDGP, KDG, KDZ, KDL, KDD, KDPIJ, KP i KK, o których mowa w ust. 2, stanowią przeznaczenie pod inwestycje celu publicznego, w tym inwestycje z art. 6 pkt 10 ustawy o gospodarce nieruchomościami, tj. inne cele publiczne określone w odrębnych ustawach – przede wszystkim należące do zadań własnych gminy.

§ 5 Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Ustala się, jako podstawową zasadę kształtowania ładu przestrzennego na obszarze objętym planem dążenie do rozdzielania przestrzennego funkcji kontrastujących i wytworzenia wyodrębniających się kwartałów o funkcjach

Burmistrz
Gminy i Miasta Grójec
05-600 Grójec
ul. Józefa Piłsudskiego 47

względnie jednorodnych, przy czym funkcje związane z szeroko pojętą działalnością gospodarczą: produkcja, logistyka i usługi wielkoprzestrzenne (PTU) są koncentrowane w dzielnicy przemysłowej zlokalizowanej w północnej części obszaru objętego planem między drogą ekspresową i ul. Armii Krajowej.

2. Przyjmując, że plan określa dopuszczalną gęstość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyznaczoną dopuszczalną wielkością nowo tworzonej działki oraz minimalnym wskaźnikiem powierzchni biologicznie czynnej ustala się zasadę stopniowego rozgęszczania tej zabudowy w miarę zwiększania się odległości poszczególnych jednostek terenowych od centrum i głównych arterii komunikacyjnych.

3. W celu utrzymania lub wytworzenia wyraźnej pierzei zabudowy na określonych odcinkach ulic wyznacza się w planie obowiązujące linie zabudowy, a przy pozostałych ulicach ustala się minimalną dopuszczalną odległość budynków od ulicy poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy.

4. Ustala się system ciągów zieleni wysokiej, przede wszystkim w formie szpalerów drzew, jako zieleni towarzyszącej podstawowemu układowi komunikacyjnemu, w tym szlakowi kolei wąskotorowej oraz wyznacza się na rysunku planu odcinki tras objęte nakazem urządzenia takich ciągów.

5. Ustala się rozmieszczenie akcentów architektoniczno-urbanistycznych w rejonach skrzyżowań drogi głównej ruchu przyspieszonego 2KDGP z ulicami prowadzącymi do centrum miasta (ul. Armii Krajowej i ul. Skargi) i drogą krajową nr 7, w miejscach oznaczonych na rysunku planu.

6. W zakresie rozmieszczenia reklam i znaków informacyjno – plastycznych, z uwzględnieniem ust. 6a¹:

1) realizację reklam i znaków informacyjno – plastycznych dopuszcza się przy zachowaniu przepisów odrębnych oraz gdy nie jest to sprzeczne z ustaleniami dla konkretnej jednostki terenowej, pod następującymi warunkami:

a) wielkość powierzchni reklamowej tablicy reklamowej, szyldu, bannera oraz płaszczyzny ekspozycyjnej nośnika reklamowego nie może przekraczać 8 m², z wyjątkiem sytuacji, gdy ściana szczytowa budynku wykorzystywana jest w całości przez jedną kompozycję plastyczną; dotyczy to również reklamy remontowej,

b) dopuszczalną wysokość nośników reklamowych, łącznie z płaszczyzną ekspozycyjną, ustala się na 5 m liczonych od poziomu terenu, przy czym nośniki takie nie mogą być lokalizowane na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,

c) sposób umieszczenia reklam i znaków informacyjno – plastycznych musi nawiązywać do elementów istniejącego zagospodarowania: osi jezdni, płaszczyzn fasad zabudowy, itp.,

d) odległość reklam i znaków nie może być mniejsza niż 25 m od obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków,

e) stosowanie reklamy remontowej jest możliwe tylko w trakcie formalnie prowadzonych robót budowlanych,

f) odległości reklam i znaków informacyjno – plastycznych od dróg publicznych regulują przepisy odrębne;

2) nie dopuszcza się sytuowania reklam i znaków informacyjno – plastycznych:

a) na pomnikach i miejscach pamięci narodowej oraz w promieniu 20 m od nich,

b) na drzewach i w ich bezpośrednim sąsiedztwie,

c) na obiektach małej architektury stanowiących ozdobę przestrzeni publicznych (fontanny, rzeźby itp.),

¹ Zmiana wprowadzona Uchwałą Nr XXXI/269/21 Rady Miejskiej w Grójcu z dnia 22 lutego 2021r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 1 marca 2021 r., poz. 1649).

- d) na ścianach budynków zabytkowych,
- e) na budowlach o funkcji barier dźwiękochłonnych,
- f) na latarniach ulicznych.

6a. Ustalenia o których mowa w ust. 6 nie dotyczą jednostki terenowej UU4A¹, US1².

7. Ustala się następujące zasady stosowania kolorystyki na elewacjach budynków:

1) przy określaniu kolorystyki w projektach budowlanych materiałów budowlanych takich jak tynki, beton barwiony, materiały ceramiczne, materiały kamienne, materiały bitumiczne, materiały z drewna barwionego, ustala się obowiązek stosowania barw z systemu NCS, o których mowa w pkt 2 - obowiązek nie dotyczy materiałów w kolorach dla nich naturalnych np. materiałów z aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, nie barwionego szkła, drewna, betonu itp.;

2) na powierzchniach tynkowanych i wykonanych z betonu barwionego obowiązuje stosowanie kolorów o odcieniach wg systemu NCS, mieszczących się w przedziale od 0000 do 2020, czyli maksymalnie do 20% czerni i 20% chromatyczności; dopuszcza się stosowanie: czystego koloru białego (oznaczenie NCS: S 0500-N), odcieni szarości do 20% szernienia (od S 0100-N do S 2000-N), czystego koloru chromatycznego żółtego (oznaczenie Y w kole barw NCS) oraz kolorów z koła barw NCS w zakresie ćwiartki Y-R (barwa żółta z udziałem od 10 do 90% czerwienie, czyli od poziomu Y10R do Y90R) i części ćwiartki G-Y w przedziale od G50Y do G90Y (barwa zielona z udziałem żółci od 50 do 90%); zakazuje się stosowania kolorów z ćwiartki koła barw NCS: R-B (przedział barw między kolorami czerwonym i niebieskim), B-G (przedział barw między niebieskim a zielonym) oraz części ćwiartki G-Y (przedział barw między zielonym a żółtym, od G10Y do G50Y, czyli w zakresie od 10 do 50% udziału barwy żółtej w kolorze zielonym), a także podstawowych czystych kolorów chromatycznych: czerwonego (R), niebieskiego (B) i zielonego (G);

3) dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na fragmentach ścian budynku, takich jak pasy cokołowe, gzymsy oraz inne ozdobne elementy i detale architektoniczne, nie przekraczających 20% powierzchni całej elewacji.

§ 6 Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Ustala się zachowanie ponadlokalnego ciągu przyrodniczego, przebiegającego wzdłuż rzeki Molnicy, głównie po jej stronie południowej oraz jego ochronę poprzez przeznaczenie terenów w pasie tego ciągu pod zieleń z usługami sportu i turystyki i odpowiednie przepisy dotyczące zagospodarowania tych terenów w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych jednostek terenowych, dotyczące zwłaszcza pozostawienia maksymalnej powierzchni terenów otwartych i użytkowanych jako zieleń urządzonej, ograniczeń dla zabudowy kubaturowej i zakazu wprowadzania przegród przestrzennych.

2. W pasach przebiegu lokalnych ciągów przyrodniczych: wzdłuż drogi głównej ruchu przyspieszonego 2KDGP, wzdłuż rowu melioracyjnego w południowej części dzielnicy przemysłowej, wydzielonego jako działka nr ewid. 3041 oraz wzdłuż rowu biegnącego przy południowo-zachodniej granicy miasta i obszaru objętego planem ustala się kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu w sposób zapewniający ochronę tych ciągów i odpowiednie wyeksponowanie w otaczającym krajobrazie walorów przyrodniczych związanych z tymi ciągami.

3. Ustala się zachowanie istniejącego na obszarze planu systemu urządzeń melioracji wodnych, obejmującego rzekę Molnicę i układ rowów melioracyjnych z nią związanych, przy czym:

¹ Zmiana wprowadzona Uchwałą Nr XXXI/269/21 Rady Miejskiej w Grójcu z dnia 22 lutego 2021r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 1 marca 2021 r., poz. 1649).

² Zmiana wprowadzona Uchwałą Nr XXXI/271/21 Rady Miejskiej w Grójcu z dnia 22 lutego 2021r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 1 marca 2021 r., poz. 1651).

1) ustala się zakaz przegradzania rowów oraz obowiązek utrzymania drożności przepływu wody, w tym urządzania przepustów o tej samej średnicy i posadowienia ich na rzędnej zapewniającej spływ wód w kierunku odbiornika;

2) dopuszcza się miejscową zmianę przebiegu rowu, polegającą na jego przełożeniu na odcinku nie przekraczającym 30 m - pod warunkiem zachowania jego parametrów hydrotechnicznych i zgodnie z przepisami odrębnymi; nie dotyczy to rzeki Molnicy, w stosunku do której dopuszcza się tylko niezbędne korekty przebiegu na odcinkach przecinających ul. Skargi i ul. Armii Krajowej, oraz rowu melioracyjnego w dzielnicy przemysłowej, o którym mowa w ust. 2, z uwzględnieniem pkt 2a¹;

2a) Ustalenia o których mowa w pkt. 2 nie dotyczą jednostki terenowej UU4A¹;

3) dopuszcza się zmiany na istniejących rowach polegające na miejscowym przekryciu rowu otwartego i zapewnieniu przepływu rurociągiem, a także wykonaniu nowego wylotu w skarpie rowu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) ustala się zakaz wprowadzania do rowów innych ścieków niż pochodzących z wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) ustala się zakaz zabudowy, w pasie terenu wzdłuż rzeki Molnicy, przy czym szerokość tego pasa, liczona od brzegu rzeki w każdą stronę wynosi 10 m;

6) dopuszcza się zmiany istniejących zbiorników wodnych, ale zabrania się zmniejszania o więcej niż 30% powierzchni zbiorników oznaczonych na rysunku planu.

4. Ustala się wprowadzenie na całym obszarze objętym planem zorganizowanych systemów:

1) zaopatrzenia w wodę,

2) kanalizacji sanitarnej i deszczowej,

3) wywozu odpadów stałych.

5. Ustala się ochronę wód podziemnych:

1) ustala się obowiązek podłączania do istniejącej lub budowanej sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej wszystkich realizowanych obiektów, w których przewiduje się instalację wodociągową i kanalizacyjną, z równoczesnym zakazem budowy indywidualnych ujęć oraz bezodpływowych zbiorników na ścieki (szamb);

2) w przypadku realizacji obiektów, których oddziaływanie, w tym emitowanie zanieczyszczeń może negatywnie wpłynąć na stan wód podziemnych, ustala się obowiązek wykonania – przed uzyskaniem pozwolenia na budowę – dokumentacji określającej warunki hydrogeologiczne dla tej inwestycji.

6. Ustala się ochronę złóż surowców mineralnych, oznaczonych na rysunku planu, polegającą na prowadzeniu eksploatacji złóża w sposób gospodarczo uzasadniony oraz przy zastosowaniu środków ograniczających szkody w środowisku i maksymalnej ochronie walorów krajobrazowych, na racjonalnym gospodarowaniu złożem oraz na rekultywacji terenu po zakończeniu jego eksploatacji.

7. Ustala się dla poszczególnych jednostek terenowych minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, obowiązujący w przypadku nowej inwestycji na każdej pojedynczej działce lub w całej jednostce terenowej – wskaźnik ten jest określony w ramach ustaleń szczegółowych w rozdziale 2.

¹ Zmiana wprowadzona Uchwałą Nr XXXI/269/21 Rady Miejskiej w Grójcu z dnia 22 lutego 2021r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 1 marca 2021 r., poz. 1649).

8. Ustala się obowiązek utrzymania i uzupełniania, względnie wprowadzania nowych ciągów zieleni wysokiej w postaci szpalerów drzew jako zieleni towarzyszącej podstawowemu układowi drogowemu – na odcinkach dróg i ulic oznaczonych na rysunku planu.

9. Ustala się obowiązek ochrony przed hałasem na terenach zabudowy mieszkaniowej oraz zapewnienia właściwego standardu akustycznego w budynkach usługowych, szczególnie w budynkach związanych z przebywaniem dużych grup pracowników lub klientów, przy czym ustala się, że w rozumieniu przepisów ochrony środowiska:

1) jako „tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną” należy traktować tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej na działkach rolnosadowniczych, oznaczone na rysunku planu symbolami MN i MNR;

2) jako „tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną” należy traktować tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MW;

3) jako „tereny przeznaczone pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży” należy traktować tereny usług oświaty i tereny usług oświaty i sportu, oznaczone na rysunku planu symbolami UO i UOS;

4) jako „tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe” należy traktować tereny przeznaczone pod usługi bez przesądzania ich profilu, z towarzyszącą funkcją mieszkaniową, oznaczone na rysunku planu symbolem UUM.

10. Ustala się, że uciążliwość powodowana emisją gazów i pyłów oraz uciążliwość akustyczna będąca skutkiem działalności obiektów usługowych i usługowo – produkcyjnych musi zamykać się w granicach działek tych obiektów.

§ 7

W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej:

1. Następujące obiekty są wpisane do rejestru zabytków:

1) Kościół parafialny p.w. Św. Mikołaja Biskupa, z XVI wieku, nr rejestru: 67/A z 05.03.1981 r.;

2) Drewniana dzwonnica z 1889 r. przy kościele parafialnym p.w. Św. Mikołaja Biskupa, nr rejestru: 1034/2011 z 09.09.2011 r.;

3) Budynek poczty ul. Niepodległości 6, z XIX wieku, nr rejestru: 475/A/62 z 23.03.1962 r. oraz 129/a z 12.02.1982 r.;

4) Szpital im. Piotra Skargi, ul. Piotra Skargi, z XVIII-XIX wieku, nr rejestru: 220/A/59 z 19.11.1959 r. oraz 132/A z 12.02.1982 r.;

5) Rejentówka, ul. Niepodległości 20, z 1879 r., nr rejestru: 358/A z 04.11.1986 r.;

6) Grójecka Kolej Dojazdowa – przestrzenny układ komunikacyjny, z okresu 1892-1925 r., nr rejestru: 540/A/94 z 30.05.1994 oraz 1586-A z 17.05.1994 r.;

7) Cmentarz żydowski, ul. Mogielnicka, z okresu 1794-1942 r., nr rejestru: 407/A z 08.05.1989 r.;

8) Cmentarz ewangelicki, ul. Mogielnicka, z XIX wieku, nr rejestru: 471/A z 05.11.1991 r.;

2. Zabytki, o których mowa w ust. 1, podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych o ochronie zabytków, a wszelkie prace i działania przy zabytku i w jego otoczeniu wymagają pozwolenia Konserwatora Zabytków.

Burmistrz
Gminy i Miasta Grójec
05-600 Grójec
ul. Józefa Piłsudskiego 47

3. Ustala się ochronę obiektów zabytkowych i przedstawiających wartości kulturowe, oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym, wskazanych na podstawie gminnej ewidencji zabytków:

- 1) Kapliczka NMP, ul. Lewiczyńska róg ul. Polnej, murowana, z końca XVIII wieku;
- 2) Budynek mieszkalny, ul. Lewiczyńska 7, drewniany, z 3 ćw. XIX wieku;
- 3) Budynek mieszkalny, ul. Lewiczyńska 20, drewniany, z 4 ćw. XIX wieku;
- 4) Budynek mieszkalny, ul. Lewiczyńska 24, drewniany, z 4 ćw. XIX wieku;
- 5) Budynek mieszkalny, ul. Lewiczyńska 26, murowany, z lat 20-tych XX wieku;
- 6) I oficyna poczty, ul. Niepodległości 6, murowana, z I połowy XIX wieku;
- 7) II oficyna poczty, ul. Niepodległości 6, murowana, z I połowy XIX wieku;
- 8) Budynek mieszkalny, ul. Niepodległości 9, murowany, połowa XX wieku (obecnie częściowo biura ZWiK);
- 9) Budynek mieszkalny, ul. Ogrodowa 8, drewniany 4 ćw. XIX wieku;
- 10) Budynek mieszkalny, ul. Ogrodowa 9, drewniany 4 ćw. XIX wieku;
- 11) Budynek mieszkalny, ul. Ogrodowa 11-13, drewniany 4 ćw. XIX wieku;
- 12) Budynek mieszkalny, ul. Ogrodowa 17, drewniany 4 ćw. XIX wieku;
- 13) Budynek mieszkalny, ul. Ogrodowa 24, drewniany 4 ćw. XIX wieku;
- 14) Figura Matki Boskiej przy szpitalu im. Piotra Skargi, z 1927 r.;
- 15) Kapliczka przy szpitalu im. Piotra Skargi, murowana z XIX wieku;
- 16) Budynek mieszkalny, ul. Piotra Skargi 14, drewniany lata 20-te XX wieku;
- 17) Budynek mieszkalny, ul. Piotra Skargi 25, murowany z 1920 r.
- 18) Budynek mieszkalny, ul. Piotra Skargi 28 – obecnie ul. Szkolna 14 – drewniany, z 4 ćw. XIX wieku;
- 19) Budynek mieszkalny, ul. Piotra Skargi 41, murowany z 1910 r.;
- 20) Budynek mieszkalny, ul. Polna 1, murowany, z lat 20-tych XX wieku;
- 21) Budynek mieszkalny, ul. Środkowa 1, murowany lata 30-te XX wieku;
- 22) Budynek mieszkalny, ul. Środkowa 3, murowany lata 30-te XX wieku;
- 23) Budynek mieszkalny, ul. Polna 20, drewniany, z 1 ćw. XX wieku;
- 24) Budynek mieszkalny, ul. Polna 22, drewniany, z 1 ćw. XX wieku;
- 25) Budynek mieszkalny, ul. Poświętne 1, drewniany, z początku XX wieku;
- 26) Budynek mieszkalny, ul. Poświętne 3, drewniany, koniec XIX wieku;

- 27) Budynek mieszkalny, ul. Poświętne 7, murowany, z 1910 r.;
- 28) Budynek mieszkalny, ul. Poświętne 9, drewniany, z 4 ćw. XIX wieku;
- 29) Budynek mieszkalny, ul. Poświętne 10, drewniany, z początku XX wieku;
- 30) Budynek mieszkalny, ul. Poświętne 11, koniec XIX wieku;
- 31) Budynek mieszkalny, ul. Poświętne 15, drewniany, z 4 ćw. XIX wieku;
- 32) Budynek mieszkalny, ul. Stokowa 30, drewniany, z 3 ćw. XIX wieku;
- 33) Budynek więzienia carskiego (obecnie Areszt Śledczy), ul. Armii Krajowej 19/21, murowany, z końca XIX wieku;
- 34) Budynek mieszkalny, ul. Armii Krajowej 36, murowany, 1 ćw. XX wieku;
- 35) Budynek mieszkalny, ul. Piłsudskiego 41, murowany, dawna kaflarnia z 1911-1915 r.;
- 36) Budynek mieszkalny, ul. Piłsudskiego 45, murowany, z 1912 r.;
- 37) Budynek administracyjny (obecnie siedziba Urzędu Gminy i Miasta), ul. Piłsudskiego 47, murowany, z okresu 1953-1956;
- 38) Starostwo, ul. Piłsudskiego 59, murowany, z 1 ćw. XX wieku;
- 39) Budynek mieszkalny, ul. Worowska 2, drewniany, z 4 ćw. XIX wieku;
- 40) Budynek mieszkalny, ul. Worowska 4, drewniany, z przełomu XIX i XX wieku;
- 41) Budynek mieszkalny, ul. Worowska 8, drewniany, 4 ćw. XIX wieku;
- 42) Cmentarz rzymsko-katolicki „stary”, ul. Mszczonowska;
- 43) Brama cmentarna, ul. Mszczonowska, murowana, z 4 ćw. XIX wieku;
- 44) Kaplica cmentarna na terenie cmentarza, ul. Mszczonowska, murowana, z 1851 r.;
- 45) Cmentarz rzymsko-katolicki „nowy”, ul. Mogielnicka.

4. Ustala się następujące zasady ochrony, o jakiej mowa w ust. 3:

- 1) ochrona obiektów, wyszczególnionych w ust. 3, obejmuje ich formę architektoniczną, strefę wysokości zabudowy, kształt dachów, linię zabudowy od ulicy i układ budynków na działce, a następuje poprzez ustalenia planu stanowiące odpowiednie przepisy szczegółowe dla poszczególnych jednostek terenowych;
- 2) wszelkie prace przy obiektach, o których mowa w pkt 1, związane z przebudową, modernizacją, w tym dociepleniem oraz remontami, muszą być przeprowadzane w taki sposób, aby obiekt nie zatracił cech świadczących o jego wartościach zabytkowych, tj. przy zachowaniu podobnych do oryginalnych (pierwotnych) zasad i proporcji podziału bryły budynku, kompozycji elewacji, podobnych detali oraz przy użyciu tradycyjnych materiałów dostosowanych do elementów oryginalnych obiektu;
- 3) w zakresie działań, o których mowa w pkt 2, jeśli wymagają pozwolenia na budowę, organ administracji architektoniczno-budowlanej podejmuje decyzję w uzgodnieniu z właściwym Konserwatorem Zabytków;

4) rozbiórka obiektu objętego ochroną możliwa jest tylko z powodu jego złego stanu technicznego i nieopłacalności remontu; decyzja o rozbiórce wymaga uzgodnienia jej warunków z właściwym Konserwatorem Zabytków, z tym że warunkiem rozbiórki może być także uprzednie wykonanie karty ewidencyjnej lub inwentaryzacji zabytku, przekazywanej do archiwum Konserwatora Zabytków.

5. Ustala się strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, obejmujących cztery zgrupowania stanowisk archeologicznych, wyznaczone na rysunku planu specjalnym oznaczeniem graficznym zgodnie z wojewódzkim wykazem zabytków archeologicznych.

6. W obrębie ustalonej strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego, o której mowa w ust. 5, ustala się:

1) w przypadku zmiany dotychczasowego sposobu użytkowania terenu naruszającej strukturę gruntu obowiązek przeprowadzenia – na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej finansować roboty budowlane kubaturowe, liniowe lub drogowe – badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji;

2) przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od wojewódzkiego konserwatora zabytków pozwolenia na ich prowadzenie.

§ 8

W zakresie zasad kształtowania przestrzeni publicznych: 1. Ustala się, że na obszarze objętym planem przestrzeniami publicznymi są:

1) tereny znajdujące się w liniach rozgraniczających ulic i ciągów pieszych;

2) tereny zieleni ogólnodostępnej (ZP).

2. W przestrzeniach publicznych:

1) dopuszcza się sytuowanie małych obiektów handlowych, o jakich mowa w § 2 pkt 22 oraz tzw. mebli miejskich, o jakich mowa w § 2 pkt 34;

2) pojedynczy mały obiekt handlowy nie może być usytuowany bliżej niż w odległości 200 m od innych podobnych obiektów, z zastrzeżeniem przepisu pkt 3;

3) nie więcej niż dwa małe obiekty handlowe dopuszcza się wyłącznie w rejonie skrzyżowań ważniejszych ulic, tj. ulicy zbiorczej z ulicą lokalną lub dwu ulic lokalnych oraz w rejonie przystanków komunikacji publicznej – w promieniu 30 m od skrzyżowania lub przystanku;

4) dopuszcza się sytuowanie niezbędnych naziemnych urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, nie będących budynkami, jeśli powierzchnia zajmowana przez ten obiekt nie przekracza 20 m²;

5) lokalizacja obiektów, o których mowa w pkt 1÷4, ma się odbywać zgodnie z przepisami odrębnymi i nie może spowodować utrudnień w komunikacji pieszej i rowerowej oraz ograniczenia widoczności na skrzyżowaniach i przesłaniania znaków i sygnalizatorów drogowych.

3. W przestrzeniach publicznych ustala się obowiązek kompleksowej aranżacji posadzek, małej architektury oraz kompozycji zieleni towarzyszącej w miejscach, w których będzie koncentrować się ruch pieszy.

4. Ustala się nakaz dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób niepełnosprawnych poprzez:

1) obniżenie do poziomu jezdni lub poziomu terenu krawężnika jezdni i obrzeża chodnika na szerokości min. 1,5 m, w sposób umożliwiający zjazd i wjazd osobie poruszającej się na wózku;

2) wprowadzenie w jezdni nawierzchni anty-poślizgowej w rejonach przejść dla pieszych;

3) wprowadzenie pasa nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku na chodnikach przed krawężnikami opuszczonymi do poziomu jezdni;

4) wyposażenie w sygnalizację dźwiękową przejść z sygnalizacją świetlną;

5) dostosowanie mebli ulicznych: ławek, kiosków, wiat, tablic i słupów informacyjnych do potrzeb osób niepełnosprawnych, przy czym lokalizacja tych urządzeń nie powinna kolidować z pasami dla ruchu pieszego; miejsca do wypoczynku (ławki) należy lokalizować przy przystankach autobusowych oraz przy chodnikach, obok ławki należy przewidzieć miejsce do zatrzymania się osoby poruszającej się na wózku;

6) lokalizowanie małej architektury: latarni, ławek, wiat, tablic, słupów informacyjnych i reklamowych, ewentualnie tymczasowych ogródków kawiarnianych i ich ogrodzeń oraz znaków drogowych nie może kolidować z ruchem pieszym i ma zapewnić przejazd dla wózka inwalidzkiego;

7) wyraźne oznakowanie przystanków komunikacji publicznej i wyposażenie ich w informację o rozkładzie jazdy dostosowaną do osób słabo widzących oraz umieszczoną na wysokości dostępnej dla osób poruszających się na wózkach;

8) stosowanie krawężników opuszczonych w miejscach postojowych wskazanych dla osób niepełnosprawnych w liniach rozgraniczających ulic.

5. Warunki realizacji reklam i znaków informacyjno – plastycznych - m.in. w przestrzeniach publicznych - są określone w § 5 ust. 6.

6. Ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń od strony przestrzeni publicznych, z uwzględnieniem ust. 6a¹:

1) ogrodzenie należy realizować w liniach rozgraniczających ustalonych w planie, przy czym dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzenia w głąb terenu działki, zwłaszcza w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód w postaci drzew, urządzeń infrastruktury technicznej oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych;

2) ustala się następujące warunki, które muszą być zachowane przy realizacji ogrodzeń:

a) maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,6 m od poziomu terenu, przy czym dopuszcza się zachowanie istniejących wyższych ogrodzeń, o ile nie zagraża to bezpieczeństwu ruchu,

b) dopuszcza się realizację ogrodzeń wyższych niż ww. 1,6 m od poziomu terenu, ale wyłącznie na zasadzie dostosowania wysokości do wysokości ogrodzenia bezpośrednio sąsiadującej posesji, o ile nie zagraża to bezpieczeństwu ruchu,

c) powyżej 0,5 m od poziomu terenu dopuszcza się wyłącznie ogrodzenie ażurowe z siatki lub innych elementów metalowych, którego co najmniej 25% powierzchni stanowią prześwity lub otwory;

d) odległość ogrodzenia od istniejącego gazociągu nie może być mniejsza niż 0,5 m.

6a. Ustalenia o których mowa w ust.6 nie dotyczą jednostki terenowej UU4A¹.

§ 9

Ustala się zasady i warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

¹ Zmiana wprowadzona Uchwałą Nr XXXI/269/21 Rady Miejskiej w Grójcu z dnia 22 lutego 2021r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 1 marca 2021 r., poz. 1649).

1. Ustala się, że w niniejszym planie zasady kształtowania zabudowy i sposób zagospodarowania terenu są określone przede wszystkim poprzez następujące parametry i wskaźniki:

a) linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne,

b) maksymalna wysokość zabudowy,

c) minimalna wielkość działki pod zabudowę, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej oraz maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowanej lub maksymalna powierzchnia zabudowana – dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy oraz minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i dla terenów usług.

2. Przyjmuje się następujące zasady dotyczące ustalania obowiązującej lub nieprzekraczalnej linii zabudowy dla budynków nowo wznoszonych, rozbudowywanych lub odtwarzanych:

1) obowiązującą linię zabudowy ustala się i wyznacza na rysunku planu w celu utrzymania w miejscach szczególnie istotnych określonej pierzei zabudowy;

2) poza sytuacjami, o których mowa w pkt. 1, od strony ulic ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, wyznaczoną na rysunku planu;

3) nieprzekraczalną linię zabudowy wyznacza się na rysunku planu również w przypadkach uzasadnionych potrzebą odpowiedniego odsunięcia zabudowy od określonego elementu przestrzennego lub ustalenia dopuszczalnego zasięgu zabudowy na określonym terenie;

4) od strony ciągów komunikacyjnych, przy których linia zabudowy nie została wyznaczona na rysunku planu, nieprzekraczalną linię zabudowy ustala się w odległości 4 m od granicy działki z danym ciągiem;

5) dopuszcza się przekroczenie wyznaczonej linii zabudowy o grubość warstwy nowego niezbędnego ocieplenia budynku istniejącego;

6) linie zabudowy nie odnoszą się do:

e) niewystających ponad poziom terenu podziemnych części budynków,

f) innych budowli podziemnych, które nie wystają ponad poziom terenu, np. parkingów podziemnych, przejść i pasaży podziemnych;

7) dopuszcza się możliwość zachowania i przebudowy (ale bez rozbudowy) istniejących budynków wysuniętych poza wyznaczone linie zabudowy, a także dopuszcza się dobudowę przed linią zabudowy takich elementów wejściowych budynków jak ganek, weranda, taras - o powierzchni nie większej niż 10 m², o ile przepisy dla konkretnej jednostki terenowej nie stanowią inaczej.

3. Ustala się, że działka gruntu istniejąca w dniu uchwalenia planu, znajdująca się w obrębie jednostki terenowej przeznaczonej pod zabudowę, może być uznana za działkę budowlaną, jeżeli – po uwzględnieniu ewentualnego poszerzenia ulicy wynikającego z ustalonej w planie linii rozgraniczającej – spełnia następujące warunki:

1) minimalna szerokość działki – 13 m dla zabudowy budynkiem w układzie wolnostojącym, 10 m dla zabudowy segmentem budynku w układzie bliźniaczym oraz 5 m dla zabudowy segmentem budynku w układzie szeregowym;

2) minimalna głębokość działki, tj. odległość granicy frontowej od granicy tylnej – 12 m;

Burmistrz
Gminy i Miasta Grójec
05-600 Grójec
ul. Józefa Piłsudskiego 47

3) działka posiada powierzchnię co najmniej równą minimalnej wielkości działki możliwej do przeznaczenia pod zabudowę, ustalonej dla konkretnej jednostki terenowej, z zastrzeżeniem dopuszczeń, o których mowa w ust. 4;

4) działka przeznaczana pod zabudowę musi znajdować się bezpośrednio przy drodze publicznej lub przy drodze wewnętrznej wydzielonej jako odrębna działka gruntu o szerokości min. 5 m;

5) jeżeli na działce nie spełniającej wymagań, o których mowa w pkt 1-4, istnieje już budynek mieszkalny lub usługowy, a działka nie znajduje się na terenie przeznaczonym pod inwestycje celu publicznego, dopuszcza się nowe zainwestowanie związane z tym budynkiem na warunkach analogicznych do określonych w ust. 7.

4. Ustala się możliwość zabudowy działki o powierzchni mniejszej niż określona w konkretnej jednostce terenowej minimalna wielkość działki dopuszczanej do przeznaczenia pod zabudowę, jeżeli:

1) powierzchnia działki – po uwzględnieniu ewentualnego poszerzenia ulicy wynikającego z ustalonej w planie linii rozgraniczającej – wynosi nie mniej niż 85% ustalonej w danej jednostce wielkości minimalnej, a działka ta istniała już w dniu uchwalania planu;

2) dopuszczenie zabudowy na działce będzie zgodne z innymi przepisami dla tej jednostki terenowej oraz z przepisami odrębnymi.

5. Ustala się następujące nakazy i zakazy dotyczące realizacji zabudowy bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości mniejszej niż 3 m od tej granicy:

1) ustala się obowiązek sytuowania nowo wznoszonego budynku o funkcji odpowiadającej podstawowemu przeznaczeniu terenu w układzie bliźniaczym, tzn. przybudowania go do budynku na działce sąsiedniej:

a) w sytuacji, gdy przy bocznej granicy działki, na której ma być realizowana nowa lub odtwarzana zabudowa, znajduje się już budynek mieszkalny lub usługowy sąsiada, z tym że od wymagania tego można odstąpić, jeśli obie działki mają szerokość większą niż 18 m każda, a ponadto budynek sąsiada jest drewniany lub jednotraktowy;

b) jeśli działka pod zabudowę ma szerokość mniejszą niż 13 m;

2) nie dopuszcza się budowy budynków mieszkalnych jednotraktowych przylegających dłuższym bokiem do bocznej lub tylnej granicy działki;

3) dopuszcza się budowę w bocznej lub tylnej granicy działki – jeśli nie jest to granica z terenem ulicy – budowę budynków usługowych oraz gospodarczych i garażowych o nieprzekraczalnej wysokości 4 m i nieprzekraczalnej długości ściany przylegającej do granicy – 10 m, a przy tylnej granicy – 15 m, chyba że w przepisach dla konkretnej jednostki terenowej ustalono inaczej;

4) dopuszcza się przebudowę i nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych i usługowych usytuowanych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości mniejszej niż 3 m od tej granicy, chyba że w przepisach dla konkretnej jednostki terenowej ustalono inaczej.

6. W przypadku niezbędnej ze względów technicznych przebudowy budynku istniejącego, którego wysokość przekracza ustaloną w planie wysokość zabudowy lub w wyniku tej przebudowy musiałaby ją przekroczyć, dopuszcza się możliwość podwyższenia takiego budynku o nie więcej niż 1,0 m.

7. W sytuacji, gdy ustalony minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej lub maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowanej już obecnie na konkretnej działce zabudowanej jest przekroczony, dopuszcza się na tej działce – ale wyłącznie na potrzeby funkcji zgodnej z przeznaczeniem danego terenu – przebudowę i nadbudowę istniejącego budynku, a także jego rozbudowę poprzez powiększenie powierzchni zabudowy nie większe niż o 10% powierzchni zabudowy budynku istniejącego, a także wymianę – również na obiekt o powierzchni zabudowy ewentualnie zwiększonej o maksymalnie 10%.

8. W stosunku do istniejącego zainwestowania, którego obecna funkcja i sposób użytkowania są inne niż przeznaczenie danej jednostki terenowej ustalone w planie, dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego

Burmistrz
Gminy i Miasta Grójec
05-600 Grójec
ul. Józefa Piłsudskiego 47

użytkowania terenu i dotychczasowych funkcji istniejących budynków do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym przeznaczeniem jednostki terenowej, przy czym w ramach czasowego dopuszczenia możliwa jest przebudowa danego obiektu, a także rozbudowa obejmująca niezbędne dla funkcjonowania danego obiektu zewnętrzne elementy budynku (przedsionek, schody, podest, pochylnia dla niepełnosprawnych, szyb windy itp.); przepis powyższy nie dotyczy istniejącego zainwestowania na terenach przeznaczonych w planie pod ulice i ciągi pieszce.

§ 10

Na terenach przeznaczonych pod zabudowę występują następujące rodzaje lokalnych ograniczeń szczególnych dla zabudowy i zagospodarowania terenu, wynikających z konkretnych uwarunkowań terenowych:

1. W strefie sanitarnej od istniejącego cmentarza, w której szerokość ustalona w przepisach odrębnych wynosi 150 m od jego granic, obowiązuje zakaz realizacji ujęć wody oraz zakaz budowy nowych budynków mieszkalnych, zakładów produkujących lub przechowujących artykuły żywności i zakładów żywienia zbiorowego, z tym że jeśli wymienione obiekty korzystające z wody będą podłączone do istniejącej sieci wodociągowej, zakaz obowiązuje w strefie zmniejszonej do 50 m i taki zasięg strefy jest wyznaczony na rysunku planu.
2. W strefie bezpieczeństwa od gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia, o szerokości 20 m od osi gazociągu, wyznaczonej na rysunku planu, możliwość dopuszczenia zabudowy i warunki jej realizacji wynikają z przepisów odrębnych dotyczących warunków budowy i eksploatacji sieci gazowych.
3. W strefie oddziaływania linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV, o szerokości 19 m od osi linii, wyznaczonej na rysunku planu, możliwość dopuszczenia zabudowy i warunki jej realizacji wynikają z przepisów odrębnych dotyczących elektroenergetyki.

§ 11

1. Na obszarze objętym planem nie istnieje potrzeba ustalenia granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalań i podziałów nieruchomości, zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami

2. Jeżeli istniejąca struktura własnościowa gruntów na konkretnym fragmencie terenów przeznaczonych w planie pod zabudowę mieszkaniową utrudnia jego racjonalne zagospodarowanie, koniecznym działaniem poprzedzającym inwestowanie na tym terenie może być przekształcenie geodezyjno-własnościowe istniejącego układu działek na działki kwalifikujące się pod zabudowę:

1) przekształcenie, o którym mowa wyżej, powinno być dokonane poprzez połączenie i ponowny podział nieruchomości na działki budowlane – na wspólny wniosek właścicieli tych nieruchomości określający proponowany sposób nowego podziału zgodnie z warunkami, ustalonymi w ust. 1÷4;

2) w przypadku niemożności porozumienia się właścicieli nieruchomości co do połączenia i sposobu ponownego podziału ich nieruchomości na konkretnym terenie, o jakim mowa wyżej, mogą oni złożyć zgodny wniosek o przeprowadzenie na tym terenie scalenia i podziału nieruchomości przez gminę – w trybie ustalonym przepisami odrębnymi.

3. Ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości przeprowadzanych na wniosek zainteresowanych właścicieli nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia nowej działki – 600 m²,
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 16 m,
- 3) najmniejszy dopuszczalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa ulicy – 70°.

§ 12

W zakresie przebudowy i rozbudowy systemów komunikacji: 1. Istniejąca droga ekspresowa w ciągu drogi krajowej Nr 7, oznaczona na rysunku planu symbolem 1KDS, stanowi element krajowego układu drogowego o znaczeniu tranzytowym w stosunku do obszaru objętego planem – obowiązują następujące ustalenia dotyczące powiązań tej drogi z obszarem objętym planem:

- 1) skrzyżowania z innymi ciągami drogowymi są wyłącznie bezkolizyjne;
- 2) droga nie obsługuje bezpośrednio przylegających do niej terenów;
- 3) tereny po południowo-zachodniej stronie drogi, położone w granicach obszaru objętego planem są obsługiwane z jezdni serwisowej poprowadzonej w liniach rozgraniczających tej drogi, nie mającej połączeń z jezdnią główną, ale powiązanej z ul. Mogielnicką (3KDG) oraz z południowym odcinkiem ul. Lewiczyńskiej (25KDL) i drogą do Lewicza (26 KDL);
- 4) odcinki jezdni serwisowych obsługują również fragmenty terenów przyległych po wschodniej stronie drogi 1KDS.

2. Droga główna ruchu przyspieszonego w ciągu drogi krajowej Nr 50, oznaczona na rysunku planu symbolem 2KDGP, stanowi również element krajowego układu drogowego o znaczeniu głównie tranzytowym w stosunku do obszaru objętego planem – obowiązują następujące ustalenia dotyczące powiązań tej drogi z podstawowym układem miasta i przylegającymi do niej terenami w granicach obszaru objętego planem:

- 1) bezkolizyjne skrzyżowanie z drogą ekspresową, o której mowa w ust. 1;
- 2) na obszarze objętym planem ustala się wyłącznie trzy skrzyżowania skanalizowane drogi 2KDGP z następującymi drogami: z ul. Armii Krajowej, z drogą wojewódzką Nr 722 – ul. Piotra Skargi oraz z ul. Poświętne;
- 3) dopuszcza się powiązanie wyłącznie na prawe skrzyżowanie północnego odcinka ul. Worowskiej (22KDL);
- 4) dopuszcza się realizację bezkolizyjnego połączenia jezdni (w drugim poziomie) dwóch odcinków ul. Worowskiej (13 KDD i 22KDL) znajdujących się po dwóch stronach drogi 2KDGP;
- 5) przyjmuje się, że dla obsługi terenów zabudowy usługowej na terenie jednostki UU4B, która ma być zagospodarowywana w formie jednego zespołu urbanistyczno – architektonicznego w rozumieniu § 2 pkt 18 i dla obsługi zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej na działkach rolno-sadowniczych na terenie jednostki MNR3, położonych po północnej stronie drogi między ul. Piotra Skargi i granicą obszaru objętego planem, nie dopuszcza się żadnych nowych włączeń, tj. zjazdów z działek przyległych do tej drogi, chyba że udowodniony zostanie brak jakiegokolwiek innej możliwości obsługi danej działki, a wymagania zawarte w przepisach odrębnych dotyczących dróg publicznych zostaną spełnione;
- 6) dla obsługi terenów zabudowy usługowej na terenie jednostek UU4C i UU4D, które mają być zagospodarowywane w formie zespołów urbanistyczno – architektonicznych w rozumieniu § 2 pkt 18, ustala się możliwość realizacji jednego wspólnego zjazdu, zlokalizowanego w rejonie linii rozgraniczającej te jednostki, pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach odrębnych dotyczących dróg publicznych.

3. Następujące drogi i ulice pełnią funkcje ponadlokalne w stosunku do obszaru objętego planem oraz stanowią równocześnie elementy podstawowego miejskiego układu drogowo-ulicznego:

- 1) ul. Mogielnicka, na odcinku od zachodniej granicy miasta do skrzyżowania z drogą ekspresową 1KDS o klasie drogi głównej (droga wojewódzka), oznaczona na rysunku planu symbolem 3KDG, zaś od ww. skrzyżowania do centrum miasta o klasie ulicy zbiorczej (droga powiatowa), oznaczona na rysunku planu symbolem 4KDZ; szerokość w liniach rozgraniczających drogi 3KDG – 33-40 m, ulicy 4KDZ – 22-50 m, z lokalnymi poszerzeniami; na odcinku 3KDG ustala się docelowe zastąpienie bezpośrednich zjazdów na działki z jezdni drogi wojewódzkiej zjazdami na jezdnię serwisową prowadzoną w istniejącym pasie drogowym tej drogi, włączaną na najbliższych skrzyżowaniach;

2) ul. Piotra Skargi, na odcinku od drogi 2KDGP do granicy miasta, o klasie ulicy głównej, oznaczona na rysunku planu symbolem 5KDG, o szerokość w liniach rozgraniczających 30-63 m;

3) ul. Armii Krajowej, o klasie ulicy zbiorczej, oznaczona na rysunku planu symbolem 6KDZ, o szerokości w liniach rozgraniczających 20-42 m;

4) ul. Piłsudskiego – na obszarze objętym planem tylko fragment od skrzyżowania z linią kolei wąskotorowej do wschodniej granicy miasta, oznaczona na rysunku planu symbolem 7KDZ, o szerokości w liniach rozgraniczających 16 m; w rejonie skrzyżowania z koleją wąskotorową, której pas przebiegu jest wpisany do rejestru zabytków, wszelkie zamierzenia dotyczące przebudowy ulicy lub zmian w zagospodarowaniu terenu wymagają uzgodnienia z Konserwatorem Zabytków;

5) ul. Niepodległości, o klasie ulicy zbiorczej, oznaczona na rysunku planu symbolem 8KDZ, o szerokości w liniach rozgraniczających 21-30 m, z miejscowym poszerzeniem przy skrzyżowaniu z ul. Walecznych,

6) ul. Fabryczna, o klasie ulicy zbiorczej – poszerzenie ulicy przebiegającej wzdłuż północnej granicy miasta poza obszarem objętym planem, o szerokości 2-5 m, oznaczone na rysunku planu symbolem 9KDZ.

4. Dla dróg i ulic, o których mowa w ust. 3, realizację nowego zjazdu na działkę z drogi głównej lub z ulicy zbiorczej dopuszcza się tylko w przypadku braku możliwości innego rozwiązania obsługi tej działki.

5. Dla obsługi istniejącego i nowego zainwestowania na obszarze objętym planem ustala się układ ulic lokalnych, ulic dojazdowych i ciągów pieszo – jezdnych oraz określa się ich szerokości w liniach rozgraniczających:

1) ulice lokalne:

a) 10 KDL – ul. Poświętne, o szerokości 16-26 m;

b) 11 KDL – ul. Mszczonowska – o szerokości 16-25 m,

c) 12 KDL – ul. Bankowa – o szerokości 12-13 m,

d) 13 KDL – narożnik ul. Bankowej i ul. Laskowej

e) 14 KDL – ul. Zdrojowa (fragment przy ul. Bankowej) – o szerokości 10,5-11,5 m,

f) 15 KDL – ul. Laskowa – o szerokości 11,5-17 m, z miejscowymi poszerzeniami,

g) 16 KDL – ul. Lewiczyńska (część północna od centrum do terenów drogi ekspresowej 1KDS) – o szerokości 10-15 m, przy czym dla fragmentu tej ulicy wprowadza się przepis dodatkowy zawarty w ust. 6 pkt 8,

h) 17 KDL – ul. Jana Pawła II – o szerokości 9,5-14,5 m,

i) 18 KDL – ul. Kasztanowa – o szerokości 19,5-28 m,

j) 19 KDL – ciąg: ul. Orzechowa - ul. Drogowców – o szerokości 12-15 m,

k) 20 KDL – ul. Słowackiego – o szerokości 20 m,

l) 21 KDL – ul. Batalionów Chłopskich – o szerokości 11,5-12,5 m,

m) 22 KDL – ciąg: ul. Worowska (od drogi 2KDGP w kierunku północnym) – ul. projektowana (od ul. Worowskiej do ul. Armii Krajowej) – o szerokości 12 m,

n) 23 KDL - ul. Kobylińska – poszerzenie ulicy przebiegającej wzdłuż granicy miasta poza obszarem objętym planem – o szerokości 0,5-5 m,

o) 24 KDL – ul. projektowana (na terenie po południowo-zachodniej stronie drogi ekspresowej 1KDS od ul. Mogielnickiej do jednostki ZUST5) – o szerokości min. 12 m,

p) 25 KDL – ul. Lewiczyńska (południowa część – od drogi 1KDS do granicy miasta) – o szerokości 12 m, z tym że, na odcinku przebiegającym wzdłuż granicy miasta po obu jej stronach o szerokości na obszarze objętym planem 5-8 m,

q) 26 KDL – ul. bez nazwy – droga prowadząca do drogi powiatowej i do Lewiczyna – o szerokości 12-14,5 m,

r) 27 KDL – ul. Piotra Skargi (od drogi 2KDGP do ul. Poświętne) – o szerokości 13-37 m, średnio 20 m,

s) 28 KDL – ul. projektowana (od ul. Łąkowej w kierunku północnym i następnie zachodnim) – na obszarze objętym planem tylko fragment środkowy o szerokości 12 m.

2) ulice dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDD ÷ 63KDD, o szerokości 10 m, z następującymi wyjątkami:

a) niektóre ulice istniejące o szerokości mniejszej niż 10 m, ze względu na stan zainwestowania pozostawia się w obecnych liniach rozgraniczających,

b) dla ulic drugorzędnych, obsługujących niewielką ilość nieruchomości, dopuszcza się zmniejszenie szerokości do 8 m,

c) ustala się szerokość większą niż 10 m dla niektórych ulic KDD lub ich odcinków, ze względu na okoliczności szczególne (ciąg zieleni, pas parkingów, istniejący układ działek gruntu); te niestandardowej szerokości ulice są określone na rysunku planu;

3) ulice dojazdowe o obniżonych parametrach w zakresie urządzenia przekroju ulicznego, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDPJ ÷ 20KDPJ, o szerokości min. 5,5 m.

6. W liniach rozgraniczających ulic:

1) ustala się prowadzenie ciągów pieszych w postaci chodników dwustronnych w liniach rozgraniczających ulic, z wyjątkiem istniejących ulic dojazdowych o obniżonych parametrach w zakresie urządzenia przekroju ulicznego, oznaczonych symbolem KD-PJ;

2) ustala się konieczność zabezpieczenia pasów terenu dla urządzeń i przewodów podziemnych miejskiej infrastruktury technicznej;

3) zakres i warunki sytuowania obiektów i urządzeń, nie będących urządzeniami drogowymi ani związanymi z utrzymaniem i obsługą ruchu, są określone w § 8 ust. 2 pkt 1-5 i w § 5 ust. 6;

4) ustala się, że chodniki oraz miejsca przejść przez jezdnię dla pieszych muszą być przystosowane do poruszania się osób niepełnosprawnych, zgodnie z przepisami § 8 ust. 4;

5) dopuszcza się urządzenie zatok parkingowych ogólnodostępnych w obrębie terenów ulic lokalnych (KDL) i dojazdowych (KDD), a w pasach ulic zbiorczych (KDZ) tylko za zgodą zarządcy drogi, pod warunkiem zachowania wymaganych parametrów technicznych odpowiadających klasie danej ulicy – w formie zespołów stanowisk prostopadłych lub ukośnych do jezdni, bądź pasów stanowisk równoległych do jezdni, w miejscach nie zagrażających bezpieczeństwu ruchu;

6) nie dopuszcza się realizacji obiektów tymczasowych, z wyjątkiem urządzania sezonowych ogródków kawiarnianych i restauracyjnych, w miejscach nie zagrażających bezpieczeństwu ruchu;

7) na wyznaczonych na rysunku planu odcinkach dróg i ulic ustala się obowiązek utrzymania lub wprowadzenia ciągów zieleni wysokiej, o jakich mowa w § 5 ust. 4,

8) w pasie ul. Lewczyńskiej przy skrzyżowaniu z ul. Polną znajduje się obiekt zabytkowy objęty ochroną konserwatorską ustaloną w planie – kapliczka z XVIII w., w stosunku do której obowiązują przepisy ochrony zawarte w § 7 ust. 4.

7. W zakresie urządzania parkingów:

1) dla obiektów nowo wznoszonych i rozbudowywanych oraz obiektów, w których następuje zmiana sposobu użytkowania ustala się obowiązek zapewnienia realizacji odpowiedniej ilości miejsc parkingowych na terenie objętym inwestycją, lub na innym terenie, którym dysponuje inwestor, o ile odległość od terenu inwestycji wynosi nie więcej niż 100 m;

2) ilość miejsc do parkowania dla poszczególnych rodzajów obiektów nie może być mniejsza od niżej podanych wielkości wskaźnika miejsc parkingowych:

a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 stanowisko / 1 lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej do 80 m², a dla lokali większych – 1,5 stanowiska / 1 lokal;

b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 stanowiska / budynek z 1 lokalem mieszkalnym i 3 stanowiska / budynek z 2 lokalami mieszkalnymi;

c) dla obiektów i lokali handlowych (sklepów): - o powierzchni sprzedaży ponad 1000 m² – 4 stanowiska / 100 m², - o powierzchni sprzedaży od 100 m² do 1000 m² – 3 stanowiska / 100 m²;

d) dla małych sklepów o powierzchni sprzedaży do 100 m² i lokalnych obiektów usług bytowych i rzemieślniczych – 2 stanowiska / 1 lokal;

e) dla lokali gastronomicznych i klubów – 5 stanowisk / 100 miejsc konsumpcyjnych;

f) dla obiektów biurowych, usług bankowo-finansowych i pocztowych – 20 stanowisk / 1000 m² powierzchni użytkowej;

g) dla obiektów oświaty: - dla szkół podstawowych, gimnazjów i liceów – 5 stanowisk / 100 uczniów na zmianę, - dla szkół pomaturalnych – 10 stanowisk / 100 miejsc, - dla przedszkoli – 6 stanowisk / 100 dzieci,

h) dla szpitali – 30 stanowiska / 100 łóżek;

i) dla przychodni służby zdrowia – 1,5 stanowiska / 1 gabinet;

j) dla obiektów kultury – 10 stanowisk / 1000 m² powierzchni użytkowej;

k) dla sal widowiskowych i sportowych – 20 stanowisk / 100 widzów;

l) dla stadionów i klubów sportowych – 15 stanowisk / 100 widzów;

m) dla hoteli i pensjonatów – 30 stanowisk / 100 łóżek, a ponadto 1 stanowisko dla autokaru / 100 łóżek;

n) dla usług motoryzacyjnych – 3 stanowiska / 1 stanowisko obsługi;

o) dla zakładów produkcyjnych i magazynowych – 40 stanowisk / 100 zatrudnionych;

3) inwestorzy obiektów i zakładów usługowych mają obowiązek uwzględniać potrzeby parkingowe rowerzystów na terenie objętym inwestycją – w proporcji 1 miejsce dla roweru na 5 wymaganych miejsc parkingowych dla samochodów;

4) dopuszcza się realizację grupowych parkingów podziemnych na terenach, na których nie jest to sprzeczne z innymi ustaleniami planu.

8. W zakresie komunikacji rowerowej:

1) ustala się zasadę prowadzenia ścieżek rowerowych dwukierunkowych na oznaczonych na rysunku planu odcinkach ciągów komunikacyjnych, w tym w ulicach: Armii Krajowej, Niepodległości, Batalionów Chłopskich, Lewiczyńskiej, Mszczonowskiej, Wilczogórskiej.

2) dopuszcza się wyznaczanie trasy i realizację ścieżki rowerowej również wzdłuż innych ciągów drogowych niż wymienione w pkt 1 – w ich liniach rozgraniczających, pod warunkiem spełnienia wymagań wynikających z przepisów odrębnych oraz jeśli nie będzie to sprzeczne z innymi przepisami planu.

3) ustala się minimalną szerokość ścieżki rowerowej – 2 m.

4) w przypadku przecięcia ścieżek rowerowych przez wjazdy bramowe ustala się prymat nawierzchni ścieżki nad nawierzchnią wjazdu bramowego.

9. W zakresie komunikacji zbiorowej:

1) ustala się możliwość obsługi obszaru objętego planem przez komunikację autobusową, prowadzona w drogach głównych (KDGP i KDG) i w ulicach zbiorczych (KDZ) oraz wyjątkowo na niektórych odcinkach ulic lokalnych (KDL);

2) w przypadku prowadzenia linii autobusowej w ulicy lokalnej ustala się możliwość miejscowego poszerzenia pasa tej ulicy – o nie więcej niż 4 m – dla realizacji zatok i wiat w rejonie przewidywanych przystanków autobusowych, bez konieczności zmiany planu.

§ 13

Ustalenia dotyczące zasad uzbrojenia terenu:

1. Ustala się zasadę obsługi istniejącego i nowego zainwestowania z miejskich systemów infrastruktury technicznej.

2. Ustala się:

1) utrzymanie zasady prowadzenia przewodów i sytuowania urządzeń podstawowej sieci infrastruktury technicznej na terenach położonych w liniach rozgraniczających dróg publicznych;

2) dopuszcza się odstępstwo od zasady, o której mowa w pkt 1, w przypadku braku warunków dla realizacji danego przewodu lub urządzenia zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się, bez konieczności zmiany planu, przebudowę istniejących urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w przypadku ich kolizji z planowanym zagospodarowaniem terenu;

4) dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych dla przewodów infrastruktury technicznej.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się zaopatrzenie w wodę wszystkich obiektów budowlanych z miejskiej sieci wodociągowej zasilanej z trzech miejscowych stacji ujęcia wody (w tym dwóch na obszarze objętym planem w jednostkach terenowych IN1 i IN2) ujmujących wody podziemne z utworów czwartorzędowych – poprzez magistrale wodociągowe oraz główne przewody uliczne;

2) dla pokrycia wzrastającego zapotrzebowania na wodę ustala się możliwość rozbudowy ujęć wody o dodatkowe studnie oraz budowy nowych przewodów wodociągowych w celu stworzenia lokalnych układów pierścieniowych sieci;

3) ustala się, że trasy dla projektowanych przewodów wodociągowych należy rezerwować poza jezdnią, w liniach rozgraniczających ulic lub ciągów pieszo – jezdnych, o utwardzonej nawierzchni i uregulowanym stanie prawnym, w miejscach dostępnych dla służb eksploatacyjnych;

4) po doprowadzeniu do określonego terenu miejskiej sieci wodociągowej dającej możliwość zaopatrzenia obiektów budowlanych w wodę zakazuje się na tym terenie realizacji nowych indywidualnych lub lokalnych ujęć wody, z wyjątkiem ujęć wody na potrzeby obiektów służby zdrowia;

5) użytkowanie istniejących indywidualnych ujęć wody dopuszcza się wyłącznie na potrzeby obiektów już istniejących;

6) dopuszcza się, wyłącznie na potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych, wykorzystywanie ujęć wód podziemnych z utworów oligoceńskich;

7) ustala się potrzebę wyznaczenia stref ochrony pośredniej wokół stacji ujęcia wody.

4. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych:

1) ustala się skanalizowanie obszaru objętego planem w rozdzielczym systemie kanalizacji do miejskiego układu kanalizacyjnego, odprowadzającego ścieki przy pomocy czterech podstawowych przewodów zbiorczych (ciągów kanalizacyjnych) na miejską mechaniczno-biologiczną oczyszczalnię ścieków (poza obszarem objętym planem); odbiornikiem ścieków oczyszczonych jest rzeka Molnica;

2) ustala się odprowadzanie ścieków w systemie grawitacyjno – pompowym;

3) budowę kanalizacji ogólnospławnej dopuszcza się wyłącznie na obszarach obecnie obsługiwanych przez system kanalizacji ogólnospławnej i tylko w przypadku uzasadnionym warunkami technicznymi i terenowymi;

4) budowę nowego bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe lub przydomowej oczyszczalni ścieków dopuszcza się wyłącznie na okres użytkowania czasowego dla obiektu budowlanego w zabudowie jednorodzinnej, tylko w przypadku aktualnego braku dostępu lub braku możliwości technicznych podłączenia obiektu do miejskiej sieci kanalizacyjnej;

5) po doprowadzeniu do określonego terenu miejskiej sieci kanalizacyjnej ustala się na tym terenie:

a) zakaz realizacji nowych bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub przydomowych oczyszczalni ścieków,

b) wymóg odłączenia obiektów budowlanych od istniejących zbiorników i odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacyjnej;

6) użytkowanie nowych zbiorników na nieczystości ciekłe dopuszcza się wyłącznie na potrzeby obiektów już istniejących, do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej.

5. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

1) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych nawierzchni terenów komunikacji – jezdni, chodników, placów pieszych, parkingów, ścieżek rowerowych oraz terenów usług do istniejącej i rozbudowywanej stosownie do potrzeb sieci kanalizacji deszczowej, przy czym odbiornikami tych wód z głównych ciągów kanalizacyjnych są rowy melioracyjne, zapewniające odpływ od rzeki Molnicy;

2) ustala się obowiązek zainstalowania odpowiednich urządzeń podczyszczających ścieki opadowe i roztopowe na wylotach wszystkich ciągów kanalizacji deszczowej do rowów melioracyjnych;

3) ustala się, że wody opadowe i roztopowe z dachów, tarasów oraz dojść pieszych i innych powierzchni utwardzonych w zabudowie jednorodzinnej będą zagospodarowywane w miejscu ich powstawania, poprzez

odprowadzanie na własny teren nieutwardzony, do gruntu – na ogrody przydomowe, trawniki, itp., z wykorzystaniem wszelkich zagłębień terenowych do retencjonowania wody;

4) dla istniejących obiektów budowlanych dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w sposób dotychczasowy;

5) na terenach, na których nie ma i nie przewiduje się budowy kanalizacji deszczowej ustala się obowiązek zapewnienia infiltracji wód opadowych i roztopowych do gruntu lub studni chłonnych z powierzchni utwardzonych terenów komunikacji i usług, o których mowa w ust. 1.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) ustala się zaopatrzenie zainwestowania na obszarze objętym planem w gaz przewodowy;

2) ustala się zasadę dostarczania gazu do celów przygotowania posiłków i podgrzewania wody, a także do ogrzewania pomieszczeń w budynkach, zwłaszcza nie podłączonych do miejskiej sieci ciepłej;

3) ustala się docelowe pokrycie zapotrzebowania na gaz zainwestowania na obszarze objętym planem z sieci gazociągów miejskich;

4) ustala się zachowanie istniejącej sieci gazowej, jej modernizację oraz rozbudowę stosownie do potrzeb;

5) dopuszcza się stosowanie zbiornika na mieszaninę propan-butan wyłącznie dla obiektów budowlanych w zabudowie jednorodzinnej i tylko w przypadku braku dostępu lub braku możliwości technicznych podłączenia obiektu do miejskiej sieci gazowej;

6) ustala się zachowanie przebiegającego tranzytowo przez obszar objęty planem gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia, wzdłuż którego wyznacza się strefę bezpieczeństwa, z ograniczeniami dla zainwestowania, określonymi w § 10 ust. 3.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się, że w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej zaopatrywani będą wszyscy potencjalni odbiorcy;

2) ustala się, że źródłem zasilania w energię elektryczną zainwestowania na obszarze objętym planem będzie miejska sieć elektroenergetyczna, zaopatrywana z istniejącej stacji elektroenergetycznej 110/15kV, znajdującej się przy wschodniej granicy miasta, stanowiącej jednostkę terenową IN2;

3) ustala się zasadę rozbudowy systemu zaopatrywania w energię elektryczną, wynikającej zarówno ze wzrostu zapotrzebowania mocy, jak i koniecznej modernizacji istniejącej sieci, która polegać będzie na:

a) przebudowie istniejących linii napowietrznych 15 kV oraz budowie nowych linii średniego napięcia realizowanych wyłącznie jako kablowe podziemne,

b) budowie nowych stacji transformatorowych lokalizowanych – w przypadku większych inwestycji kubaturowych – na terenach działek tych inwestycji, a na innych terenach - w miarę przyrostu zapotrzebowania na energię elektryczną - sytuowanych w rejonie koncentracji tego przyrostu;

c) ustala się, że nowe stacje transformatorowe 15/0,4 kV budowane będą wyłącznie jako wewnętrzne;

4) ustala się, że w przypadku konieczności realizacji stacji transformatorowej wolnostojącej będzie ona wymagać terenu o powierzchni do 20 m² (tj. o wymiarach ok. 5 m x 4 m) z zapewnionym dojazdem z ulicy miejskiej, przy czym realizacja taka jest możliwa bez konieczności zmiany niniejszego planu;

5) dopuszcza się uzyskanie energii elektrycznej z alternatywnych oraz odnawialnych źródeł energii;

6) ustala się zachowanie przebiegającej przez obszar objęty planem napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV, z możliwością jej skablowania, a także fragmentarycznego przełożenia linii w przypadku jej kolizji z przewidywanym do realizacji zainwestowaniem.

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1) ustala się zaopatrzenie w ciepło zainwestowania na obszarze objętym planem:

a) z miejskiej sieci ciepłej – dla obsługi istniejących i projektowanych terenów zabudowy wielorodzinnej oraz obiektów usługowych i mieszkaniowych znajdujących się w zasięgu tej sieci, głównie w centralnej części obszaru objętego planem;

b) z indywidualnych urządzeń, zasilanych przede wszystkim z miejskiej sieci gazowej;

2) ustala się zachowanie istniejących miejskich przewodów ciepłych, z możliwością ich przebudowy, oraz dopuszcza się realizację nowych odcinków sieci ciepłej stosownie do potrzeb;

3) dopuszcza się wykorzystanie ciepła z alternatywnych oraz odnawialnych źródeł energii;

4) zakazuje się realizacji nowych źródeł ciepła na paliwo inne niż ekologiczne.

9. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej:

1) ustala się zachowanie istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej oraz możliwość jej rozbudowy stosownie do potrzeb;

2) ustala się, że nowe linie oraz przyłącza telekomunikacyjne budowane będą wyłącznie jako kablowe podziemne;

3) ustala się obowiązek wkomponowania urządzeń infrastruktury technicznej poprzez dostosowanie ich do architektury obiektów, na których lub w sąsiedztwie których będą lokalizowane, przy czym szczególnej staranności pod tym względem wymagają tereny stanowiące przestrzenie publiczne o charakterze reprezentacyjnym;

4) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) dopuszcza się jedynie lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. W zakresie usuwania odpadów stałych:

1) ustala się zasadę wywozu sposobem zorganizowanym wszystkich odpadów stałych wytwarzanych na obszarze objętym planem na wyznaczone dla potrzeb miasta tereny składowania, przeróbki lub spalania odpadów;

2) ustala się obowiązek wyposażenia każdej zabudowanej nieruchomości w urządzenia i miejsca umożliwiające selektywną zbiórkę odpadów, przy czym na terenach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się wyznaczanie takich miejsc jako wspólnych dla kilku budynków mieszkalnych.

§ 14

1. W zakresie zasad dotyczących sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1) ustala się, że do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego jednostki ZUST5 możliwe jest tymczasowe zagospodarowanie tego terenu na potrzeby działalności wydobywczej kruszywa, prowadzonej zgodnie z zasadami, o jakich mowa w ustaleniach szczegółowych dla jednostki terenowej ZUST/PG 1 w § 164 ust. 3, 5, 6 i 8.

2) w stosunku do istniejącego zainwestowania znajdującego się w obrębie jednostek terenowych, których przeznaczenie ustalone w planie jest inne niż funkcja terenu i budynków w stanie obecnym, zasady postępowania są określone w § 9 ust. 8.

§ 15

Wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się na 30%.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

Dotyczy przeznaczenia o symbolu US1:

[...]

§ 93

Dla jednostki terenowej US1

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi sportu i rekreacji – w rozumieniu § 4 ust. 2 pkt 8.

2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem jednostki terenowej mogą być usługi handlu, gastronomii i kultury oraz usługi hotelarskie. 3. Nie dopuszcza się tworzenia nowych działek z przeznaczeniem pod zabudowę.

~~4. Ustala się obowiązek zagospodarowania terenu jednostki w formie jednego zespołu urbanistyczno-architektonicznego w rozumieniu § 2 pkt 18.²⁾~~

5. Ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy 15% działki budowlanej.²⁾

6. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy 12 m.²⁾

~~7. Na całym terenie jednostki dopuszcza się jeden budynek gospodarczo-garażowy o powierzchni zabudowy nie większej niż 200 m².²⁾~~

8. W zakresie warunków i zasad sytuowania zabudowy obowiązują ustalenia zawarte w § 9.

9. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 30%.²⁾

10. W zakresie zasad obsługi terenu w infrastrukturę techniczną obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

11. Ustala się minimum 35 miejsc parkingowych dla usług sportu i rekreacji, nie stosuje się ustaleń zawartych w § 12 ust. 7.²⁾

~~12. W zakresie zasad realizacji ogrodzeń obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 6.²⁾~~

~~13. W zakresie rozmieszczenia reklam i znaków informacyjno-plastycznych obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 6.²⁾~~

²⁾ Zmiana wprowadzona Uchwałą Nr XXXI/271/21 Rady Miejskiej w Grójcu z dnia 22 lutego 2021r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 1 marca 2021 r., poz. 1651).

14. Ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 3,0.²⁾

15. Ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,1.²⁾

[...]

Rozdział 3

Przepisy końcowe

§ 177

Na fragmentach terenu objętych ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Grójca, uchwalonego uchwałą nr XXXI/228/08 Rady Miejskiej w Grójcu z dnia 8 września 2008 r. oraz na fragmentach terenu objętych ustaleniami zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Centrum" miasta Grójca, uchwalonego uchwałą nr LI/434/98 Rady Miejskiej w Grójcu z dnia 19 czerwca 1998 r., a położonych w granicach niniejszego planu, tracą moc ustalenia wyżej wymienionych planów, uchwalonych uchwałą nr XXXI/228/08 i uchwałą nr LI/434/98.

§ 178

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Grójec.

§ 179

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz podlega opublikowaniu w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy i Miasta Grójec.

§ 180

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

Wypis sporządzono do celów: architektonicznych.

Zgodnie z ustawą z dnia 16.11.2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. 2019 poz. 1000 ze zmianami) zwalnia się od opłaty skarbowej:

1. pod warunkiem wzajemności, państwa obce, ich przedstawicielstwa dyplomatyczne, urzędy konsularne i siły zbrojne, międzynarodowe organizacje i instytucje oraz ich oddziały i przedstawicielstwa, korzystające na podstawie ustaw, umów lub powszechnie uznanych zwyczajów międzynarodowych z przywilejów i immunitetów, a także członków ich personelu i inne osoby zrównane z nimi, jeżeli nie są one obywatelami polskimi i nie mają miejsca stałego pobytu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej;

Z up. Burmistrza

2. jednostki budżetowe;

Dariusz Iwańczyk
Naczelnik Wydziału
Gospodarki Przestrzennej

3. jednostki samorządu terytorialnego;

4. organizacje pożytku publicznego, jeżeli dokonują zgłoszenia lub składają wniosek o dokonanie czynności urzędowej albo wniosek o wydanie zaświadczenia lub zezwolenia – wyłącznie w związku z nieodpłatną działalnością pożytku publicznego w rozumieniu przepisów o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie;

² Zmiana wprowadzona Uchwałą Nr XXXI/271/21 Rady Miejskiej w Grójcu z dnia 22 lutego 2021r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 1 marca 2021 r., poz. 1651).

2) w stosunku do istniejącego zainwestowania znajdującego się w obrębie jednostek terenowych, których przeznaczenie ustalone w planie jest inne niż funkcja terenu i budynków w stanie obecnym, zasady postępowania są określone w § 9 ust. 8.

§ 15

Wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się na 30%.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

Dotyczy przeznaczenia o symbolu US1:

[...]

§ 93

Dla jednostki terenowej US1

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi sportu i rekreacji – w rozumieniu § 4 ust. 2 pkt 8.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem jednostki terenowej mogą być usługi handlu, gastronomi i kultury oraz usługi hotelarskie. 3. Nie dopuszcza się tworzenia nowych działek z przeznaczeniem pod zabudowę.
- ~~4. Ustala się obowiązek zagospodarowania terenu jednostki w formie jednego zespołu urbanistyczno – architektonicznego w rozumieniu § 2 pkt 18.²⁾~~
5. *Ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy 15% działki budowlanej.²⁾*
6. *Ustala się maksymalną wysokość zabudowy 12 m.²⁾*
- ~~7. Na całym terenie jednostki dopuszcza się jeden budynek gospodarczo-garażowy o powierzchni zabudowy nie większej niż 200 m².²⁾~~
8. W zakresie warunków i zasad sytuowania zabudowy obowiązują ustalenia zawarte w § 9.
9. *Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 30%.²⁾*
10. W zakresie zasad obsługi terenu w infrastrukturę techniczną obowiązują ustalenia zawarte w § 13.
11. *Ustala się minimum 35 miejsc parkingowych dla usług sportu i rekreacji, nie stosuje się ustaleń zawartych w § 12 ust. 7.²⁾*
- ~~12. W zakresie zasad realizacji ogrodzeń obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 6.²⁾~~
- ~~13. W zakresie rozmieszczenia reklam i znaków informacyjno – plastycznych obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 6.²⁾~~

²⁾ Zmiana wprowadzona Uchwałą Nr XXXI/271/21 Rady Miejskiej w Grójcu z dnia 22 lutego 2021r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 1 marca 2021 r., poz. 1651).

14. Ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 3,0.²⁾

15. Ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,1.²⁾

[...]

Rozdział 3

Przepisy końcowe

§ 177

Na fragmentach terenu objętych ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Grójca, uchwalonego uchwałą nr XXXI/228/08 Rady Miejskiej w Grójcu z dnia 8 września 2008 r. oraz na fragmentach terenu objętych ustaleniami zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Centrum" miasta Grójca, uchwalonego uchwałą nr LI/434/98 Rady Miejskiej w Grójcu z dnia 19 czerwca 1998 r., a położonych w granicach niniejszego planu, tracą moc ustalenia wyżej wymienionych planów, uchwalonych uchwałą nr XXXI/228/08 i uchwałą nr LI/434/98.

§ 178

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Grójec.

§ 179

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz podlega opublikowaniu w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy i Miasta Grójec.

§ 180

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

Wypis sporządzono do celów: architektonicznych.

Zgodnie z ustawą z dnia 16.11.2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. 2019 poz. 1000 ze zmianami) zwalnia się od opłaty skarbowej:

1. pod warunkiem wzajemności, państwa obce, ich przedstawicielstwa dyplomatyczne, urzędy konsularne i siły zbrojne, międzynarodowe organizacje i instytucje oraz ich oddziały i przedstawicielstwa, korzystające na podstawie ustaw, umów lub powszechnie uznanych zwyczajów międzynarodowych z przywilejów i immunitetów, a także członków ich personelu i inne osoby zrównane z nimi, jeżeli nie są one obywatelami polskimi i nie mają miejsca stałego pobytu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej;
2. jednostki budżetowe;
3. jednostki samorządu terytorialnego;
4. organizacje pożytku publicznego, jeżeli dokonują zgłoszenia lub składają wniosek o dokonanie czynności urzędowej albo wniosek o wydanie zaświadczenia lub zezwolenia – wyłącznie w związku z nieodpłatną działalnością pożytku publicznego w rozumieniu przepisów o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie;

² Zmiana wprowadzona Uchwałą Nr XXXI/271/21 Rady Miejskiej w Grójcu z dnia 22 lutego 2021r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 1 marca 2021 r., poz. 1651).

5. osoby, które dokonując zgłoszenia lub składając wniosek o dokonanie czynności urzędowej albo wniosek o wydanie zaświadczenia lub zezwolenia (pozwolenia, koncesji) albo składając dokument stwierdzający udzielenie pełnomocnictwa lub prokury albo jego odpis, wypis lub kopię przedstawia zaświadczenie o korzystaniu ze świadczeń pomocy społecznej z powodu ubóstwa;

6. osoby fizyczne prowadzące czynną ochronę gatunkową oraz osoby fizyczne, których gospodarstwo rolne, leśne lub rybactwo narażone jest na szkody wyrządzane przez gatunki zwierząt chronionych nieobjęte odszkodowaniem Skarbu Państwa – wyłącznie w zakresie przedmiotów opłaty skarbowej związanych z ochroną przyrody.

Burmistrz
Gminy i Miasta Grójec
05-600 Grójec
ul. Józefa Piłsudskiego 47



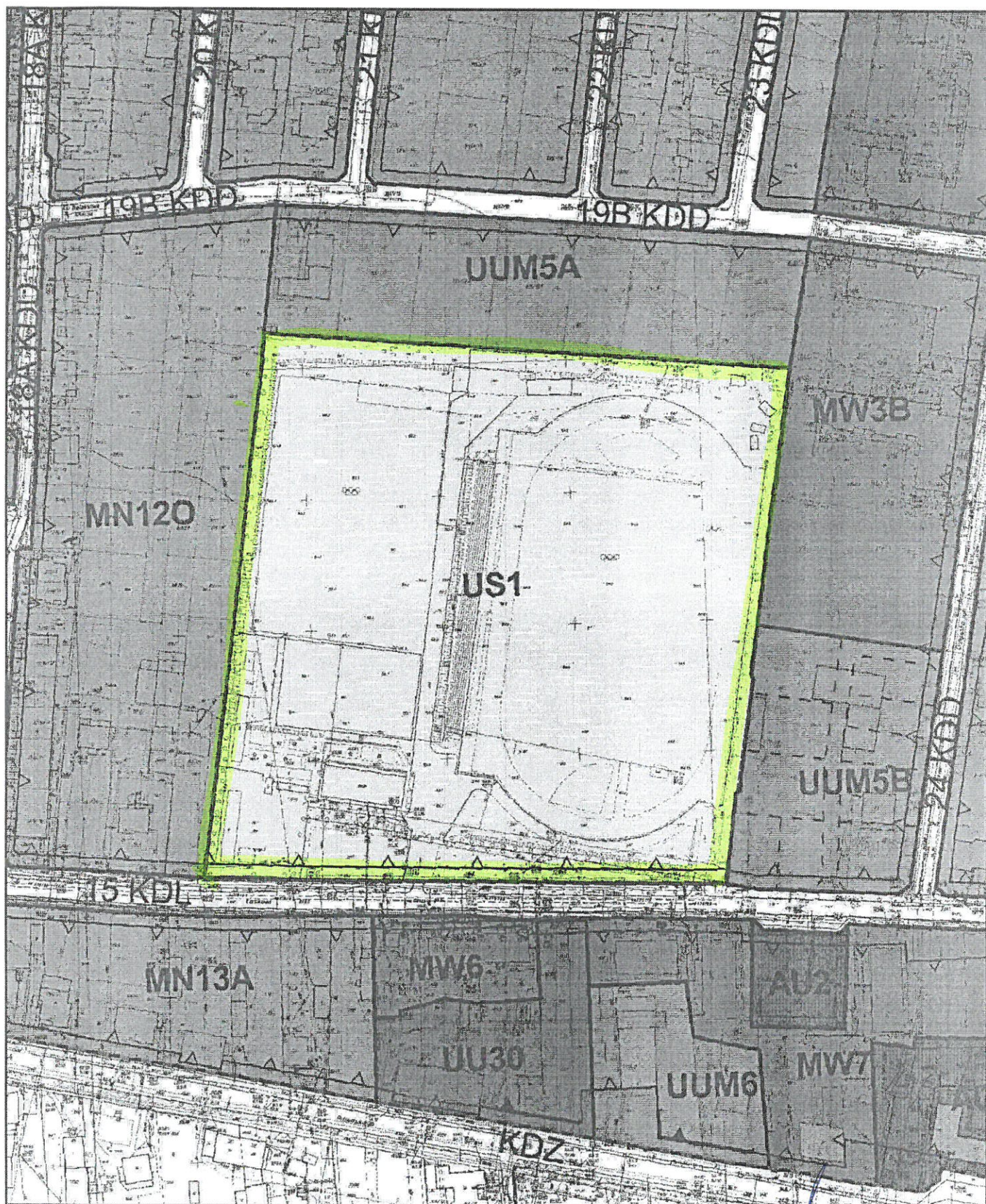
**Burmistrz
Gminy i Miasta Grójec
05-600 Grójec**

ul. Józefa Piłsudskiego 47

Działka: 275 obręb nr 4.0001-GRÓJEC (US1).

**WYRYS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBEJMUJĄCEGO OBSZAR CZĘŚCI MIASTA GRÓJCA**

Uchwała nr XLVIII/368/14 Rady Miejskiej w Grójcu z dnia 20 stycznia 2014 r.
(Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 14 lutego 2014 r., poz. 1440)



Z up. Burmistrza

Dariusz Wąsik
Naczelnik Wydziału
Gospodarki Przestrzennej

SKALA: 1:2000

LEGENDA:

	granica opracowania
	granica administracyjna miasta
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - granice jednostek terenowych
	Przeznaczenie terenów:
	MW - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
	MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
	MNR - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa na działkach rolno-sadowniczych
	AU - obiekty administracji
	AUB - obiekty jednostek służb publicznych i zarządów infrastruktury technicznej
	UO - usługi oświaty
	UOS - usługi oświaty i sportu
	US - usługi sportu i rekreacji
	UZ - usługi zdrowia i opieki społecznej
	UKK - usługi kultury religijnej
	UU - usługi - bez przesądzania ich profilu
	UUM - usługi - bez przesądzania ich profilu, z towarzyszącą funkcją mieszkaniową
	ZP - zieleni ogólnodostępna
	ZC - cmentarze - tereny cmentarzy czynnych oraz tereny pamiątkowych cmentarzy zamkniętych
	ZUST - zieleni z usługami sportu i turystyki
	ZUST/PG - teren górniczy, a po zakończeniu eksploatacji lub odstąpieniu od niej - zieleni z usługami sportu i turystyki
	PTU - obiekty służące działalności gospodarczej w zakresie produkcji, logistyki i usług wielkoprzestrzennych
	IN - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej
	KDS, KDGP, KDG, KDZ, KDL, KDD, KDPJ - drogi publiczne, w tym ulice - z określeniem ich klasy: KDS - ekspresowa, KDGP - główna ruchu przyspieszonego, KDG - główna, KDZ - zbiorcza, KDL - lokalna, KDD - dojazdowa, KDPJ - dojazdowa o obniżonych parametrach w zakresie urządzenia przekroju ulicznego
	KH - stacje paliw
	KS - wydzielone zespoły parkingów
	KP - ciągi piesze
	KK - teren grójeckiej kolei wąskotorowej
	ZD - ogrody działkowe
	ZI - zieleni izolacyjna
	Zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:
	linie zabudowy obowiązujące
	linie zabudowy nieprzekraczalne
	obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków:
	- obiekty budowlane
	- obiekty terenowe
	obiekty zabytkowe i przedstawiające wartości kulturowe, objęte ochroną konserwatorską ustaloną planem:
	- obiekty budowlane
	- obiekty terenowe
	strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych
	napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia
	zasięg strefy oddziaływania linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia
	gazociąg przesyłowy wysokiego ciśnienia
	zasięg strefy bezpieczeństwa od gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia
	zasięg strefy sanitarnej od cmentarza
	granice terenu górniczego "Grójec IIA"
	usytuowanie akcentów architektoniczno - urbanistycznych
	ciągi zieleni wysokiej
	cieki i zbiorniki wodne
	przebiegi ścieżek rowerowych
	bezkolizyjne przejścia piesze przez drogi publiczne
	oznaczenia braku połączenia jezdni między dwiema drogami publicznymi
	ważniejsze fragmenty usytuowania jezdni w pasach drogowych, w tym przejazdy bezkolizyjne i odcinki do nich prowadzące
	postulowane granice podziałów na działki budowlane
	postulowane połączenia działek w celu stworzenia działek możliwych do zabudowy
	postulowane granice pasów drogowych poza planem

Z up. Burmistrza
Dariusz Władcyk
Naczelnik Wydziału
Gospodarki Przestrzennej