

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W GRÓJCU
z dnia r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego części
miejscowości Słomczyn – etap I

Na podstawie art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 503, z późn. zm.) oraz art. 7 ust. 1 pkt 1, art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) w związku z uchwałą Nr XXVI/224/20 Rady Miejskiej w Grójcu z dnia 28 września 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Słomczyn z późniejszymi zmianami oraz po stwierdzeniu, że przedmiotowy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grójec przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Grójcu Nr XXX/229/12 z dnia 10 września 2012 r., uchwala co następuje:

DZIAŁ I
Przepisy wstępne

§1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Słomczyn – etap I, zwanym dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem, zwanego dalej „obszarem”, przebiegają zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do uchwały oprócz załącznika Nr 1, o którym mowa w ust. 2 są:

1) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Grójcu o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały;

2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Grójcu o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały;

3) Załącznik nr 4 – dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o planie oraz część graficzną planu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych – zapisane w formie elektronicznej.

§2. 1. W planie określa się:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 10) granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a;
- 11) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 12) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 13) granice stref ochronnych terenów zamkniętych;
- 14) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

5. Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonanie takich ustaleń, w planie nie ustala się, pozostałych zagadnień określonych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§3. Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – należy rozumieć przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania ustalone planem;
- 4) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku;
- 5) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, w tym techniczno-budowlanymi;

- 6) **przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć ustalone planem dla terenu kategorie przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektów;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu pod funkcje, których udział w zagospodarowaniu lub zabudowie jest przeważający w sposób określony w ustaleniach szczegółowych planu;
- 8) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu; realizacja przeznaczenia uzupełniającego może następować przed przeznaczeniem podstawowym;
- 9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – wyznaczona na rysunku planu linia ograniczająca obszar, na której dopuszcza się realizację budynków lub rozbudowy i nadbudowy istniejących;
- 10) **teren** - należy przez to rozumieć fragment obszaru o określonym przeznaczeniu ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem, w którym cyfra oznacza numer terenu w obszarze, a litery oznaczają przeznaczenie terenu;
- 11) **usługach** - należy przez to rozumieć obiekty niemieszkalne wolno stojące lub wbudowane w inne obiekty, służące prowadzeniu działalności zaspokajającej potrzeby ludności oraz służące działalności wytwórczej nie związanych z produkcją dóbr materialnych metodami przemysłowymi oraz działalność rzemieślniczą, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000,00 m²;
- 12) **produkcji** – należy przez to rozumieć obiekty wolno stojące lub wbudowane w inne obiekty, służące prowadzeniu działalności gospodarczo-technicznej, której celem jest wytwarzanie produktów;
- 13) **przedsięwzięcie uciążliwe** - należy przez to rozumieć przedsięwzięcie zaliczone, na podstawie przepisów odrębnych, do kategorii przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 14) **ciągu komunikacyjnym** - należy przez to rozumieć przestrzeń urządzoną w sposób umożliwiający pełnienie funkcji dojścia, dojazdu lub dojścia i dojazdu do nieruchomości, wydzieloną liniami rozgraniczającymi teren drogi publicznej lub wewnętrznej lub też zalkalizowaną w obrębie terenu o innej funkcji;
- 15) **ciągu pieszo-jezdnym** – należy przez to rozumieć ciąg komunikacyjny, na którym ruch pojazdów i pieszych może się odbywać bez ich wzajemnej segregacji;
- 16) **obiekt towarzyszący** – należy przez to rozumieć obiekt pełniący funkcję zaplecza technicznego, magazynowego, infrastruktury technicznej, komunikacyjnego, parkingowego, administracyjnego, socjalnego, wyłącznie dla funkcji zagospodarowania realizujących przeznaczenie terenu, na którym obiekt ten jest zlokalizowany;
- 17) **strefa ekologiczna** – wskazany na rysunku obszar, stanowiący element zagospodarowania terenu, dla którego określono zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 18) **obudowa biologiczna** – roślinność trawiasta, zaroślowa lub zadrzewienia występujące w bezpośrednim otoczeniu rowu;

- 19) **zieleń izolacyjna** – nasadzenia drzew i krzewów o strukturze gatunkowej i przestrzennej optymalnej do pełnienia funkcji izolacyjno-ochronnych od innych terenów lub obiektów;
- 20) **strefa ochronna terenu zamkniętego** – wskazany na rysunku obszar, dla którego określono zasady zagospodarowania;
- 21) **dach płaski** – dach o nachyleniu połaci pod kątem do 12°;
- 22) **dach stromy** – dach o nachyleniu połaci pod kątem powyżej 12°;
- 23) **konstrukcja metalowa** – należy przez to rozumieć główną konstrukcję nośną obiektu budowlanego.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z definicjami określonymi w przepisach odrębnych.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 5) oznaczenia literowe i cyfrowe, dotyczące przeznaczenia terenów,
- 6) strefa ekologiczna.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami wynikającymi z przepisów odrębnych:

- 1) strefy ochrony archeologicznej;
- 2) granica stref ochronnych terenu zamkniętego od obiektu wojskowego nr 1
 - końcowa w pasie 300 m,
 - początkowa w pasie 300-1500 m;
- 3) granica stref ochronnych terenu zamkniętego od obiektu wojskowego nr 2
 - końcowa w pasie 200-1500 m,
 - początkowa w pasie 1500-2100 m.

DZIAŁ II

Ustalenia ogólne

Rozdział 1

Przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§5. 1. Ustalenia w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów dla obszaru objętego planem określa się w podziale na:

- 1) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem U;
- 2) tereny zabudowy usługowej i obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², oznaczone symbolem U/UC;

- 3) tereny zabudowy usługowo - produkcyjnej, oznaczone symbolem U/P;
 - 4) teren zabudowy usługowej lub sportu i rekreacji, oznaczony symbolem U/US;
 - 5) teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony symbolem KDGP;
 - 6) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone symbolem KDZ;
 - 7) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony symbolem KDL;
 - 8) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolem KDD;
 - 9) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem KDW.
2. Linie rozgraniczające tereny, o których mowa w ust. 1 powyżej, określono jak na rysunku planu.
3. Szczegółowe określenie funkcji realizujących przeznaczenie terenów, o którym mowa w ust. 1 powyżej, oraz określenie zasad ich lokalizacji w ramach przeznaczenia poszczególnych terenów, zostały zawarte w Dziale III (Ustalenia szczegółowe dla terenów).

§6. 1. Granicami terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w planie są linie rozgraniczające tereny:

- 1) dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDZ;
- 2) drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDL;
- 3) dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD.

2. Granicami terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w planie są linie rozgraniczające teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony na rysunku planu symbolem KDGP.

3. Na pozostałych terenach, niewymienionych w ust. 1 i 2, dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego, z zastrzeżeniem § 14 ust.2. Ich realizacja na poszczególnych terenach funkcjonalnych musi być zgodna z ustaleniami szczegółowymi w zakresie warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz podziału na działki.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7. 1. Ustala się następujące zasady dotyczące rozbudowy, nadbudowy, przebudowy istniejącej zabudowy:

- 1) dopuszcza się przebudowy, zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów, niezależnie od sposobu ich usytuowania względem ustalonych w niniejszym planie linii zabudowy;
- 2) rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących dopuszcza się z zachowaniem ustalonych w niniejszym planie nieprzekraczalnych linii zabudowy;

2. Dopuszcza się lokalizację budynków technicznych poza wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy z zachowaniem pozostałych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych.

§ 8. 1. Na obszarze objętym planem nakazuje się:

- 1) zagospodarowanie terenów, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi określonymi dla poszczególnych terenów;
- 2) parametry nowo wydzielonych działek budowlanych powstałych w wyniku podziału nieruchomości muszą być zgodne z parametrami działek powstałych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości

zawartymi w §13. Wymogu nie stosuje się dla działek wydzielonych w celu polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej oraz regulacji stanów prawnych nieruchomości, oraz działek wydzielonych pod budowę obiektów infrastruktury technicznej, drogi publiczne, drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy.

3) w zakresie kolorystyki budynków, materiałów elewacji i dachów:

a) obowiązek stosowania ujednoliconych materiałów wykończeniowych i kolorystyki we wszystkich budynkach zlokalizowanych na działce budowlanej,

b) materiały wykończeniowe:

- dachów – dach strome: dachówka, blachodachówka, blacha płaska, płyty warstwowe, gont drewniany, gont bitumiczny, łupek; na dachach płaskich – dowolne; dachy zielone,

- elewacji – drewno, tynk, cegła, szkło, kamień, okładziny kompozytowe, okładziny włókno-cementowe, płyty warstwowe, okładziny ceramiczne i betonowe,

- zakaz stosowania na ścianach budynków okładzin winylowych (typu siding), oraz z odpadów ceramicznych.

c) kolorystyka budynków:

- dachów – dla barwionych materiałów pokrycia dachowego: czerwień, brąz, grafit – odcienie zbliżone do materiałów naturalnych; dla niebarwionych ich kolor naturalny,

- elewacji - właściwa dla materiałów wykończeniowych lub kolory jasne pastelowe.

Inne barwy dopuszcza się na fragmentach budynku, nieprzekraczających 30% elewacji.

5. Budynki lub części budynków pełniących funkcje użyteczności publicznej nakazuje się realizować z uwzględnieniem przystosowania tych budynków i zagospodarowania terenu do korzystania przez osoby niepełnosprawne, zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych.

6. Obiekty usługowe i produkcyjne nakazuje się projektować z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych z zakresu obrony cywilnej i obronności kraju.

7. Przy realizacji przeznaczenia terenów nakazuje się zapewnienie warunków bezpieczeństwa w zakresie ochrony przeciwpożarowej zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych, w tym dotyczących:

1) dróg pożarowych;

2) przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§9.1. W granicach planu nie występują obszarowe i indywidualne formy ochrony przyrody, dla których ustalono zasady ochrony na podstawie przepisów odrębnych.

2. Na obszarze objętym planem nie występują tereny, dla których, na podstawie przepisów odrębnych, obowiązują standardy ochrony akustycznej.

3. Zakazuje się lokalizacji w obrębie granic planu:

1) zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

- 2) przedsięwzięć uciążliwych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego i przedsięwzięć ustalonych w §26 ust. 2 pkt 2, z zastrzeżeniem §14 ust. 2.
4. Ustala się następujące zasady ochrony ukształtowania powierzchni ziemi i jej pokrycia:
- 1) wyznacza się strefę ekologiczną oznaczoną na rysunku planu, dla której zasady zagospodarowania określono w Dziale III (Ustalenia szczegółowe dla terenów);
 - 2) na terenach dróg nakazuje się:
 - a) realizację nowych nasadzeń drzew i krzewów z gatunków dostosowanych do warunków siedliskowych w miejscach niekolidujących z infrastrukturą techniczną i zjazdami,
 - b) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej umożliwiającej prawidłowe funkcjonowanie bryły korzeniowej istniejących i nasadzanych drzew i krzewów;
 - 3) dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków i budowli w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów;
 - 4) dopuszcza się stosowanie na stropodachach i tarasach nawierzchni urządzonej kształtowanej w formie dachu zielonego;
 - 5) zasady prowadzenia zabiegów pielęgnacyjnych oraz wycinki istniejących drzew i krzewów – zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Ustala się zakaz przekraczania standardów jakości powietrza, poziomu hałasu lub pól elektromagnetycznych, określonych w przepisach odrębnych, poza granicami działek, na których lokalizowane są przedsięwzięcia, których funkcjonowanie wiąże się z emisją zanieczyszczeń do atmosfery, hałasu lub pól elektromagnetycznych.
6. Ustala się następujące zasady ochrony powierzchni ziemi i wód:
- 1) obowiązuje utrzymanie standardów jakości środowiska w zakresie wód, gleby i ziemi, określonych w przepisach odrębnych;
 - 2) obowiązuje ochrona wód podziemnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 2151 Subniecka Warszawska, znajdującego się na całym obszarze objętym planem, poprzez zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, w których prowadzona działalność może spowodować zanieczyszczenie powierzchni ziemi i wód, bez wykonania w tym zakresie zabezpieczeń według obowiązujących przepisów odrębnych;
 - 3) zakazuje się zbierania odpadów w miejscach do tego nieprzygotowanych i bez uprzedniego uszczelnienia i zabezpieczenia przed przenikaniem zanieczyszczeń do powierzchni ziemi i wód.
7. Na obszarze planu obowiązują zasady gospodarowania odpadami i gromadzenie odpadów – zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem ustaleń aktualnie obowiązującego regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy lub innych przepisów gminnych dotyczących zakresu gospodarki odpadami.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§10. 1. Na obszarze objętym planem występują zgrupowania stanowisk archeologicznych, w obrębie których ustanawia się strefy ochrony archeologicznej.

2. Postępowanie w przypadku lokalizacji inwestycji związanych z wykonywaniem robót ziemnych we wskazanych na rysunku planu strefach ochrony archeologicznej - na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

3. Postępowanie w przypadku odkrycia, podczas robót ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem - na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 5

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§11. 1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu – zwane dalej liniami zabudowy.

2. Lokalizację zabudowy na działkach budowlanych nakazuje się z zachowaniem ustalonych w niniejszym planie linii zabudowy, z zastrzeżeniem ust. 3, oraz § 12 ust.1.

3. Linie zabudowy nie dotyczą:

- 1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dociepleń, stanowisk postojowych, tymczasowych obiektów budowlanych;
- 2) balkonów, wykuszy, logii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, ogrodzeń;
- 3) części podziemnych obiektów budowlanych.

4. W zakresie gabarytów obiektów ustala się maksymalne wysokości obiektów budowlanych:

- 1) dla budynków - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów, z zastrzeżeniem § 14 ust.2.
- 2) dla budowli - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów, z zastrzeżeniem § 14 ust.2.

§12. 1. Dla zabudowy nakazuje się urządzenie stanowisk postojowych (w skrócie sp) dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż wynikająca z następujących wskaźników:

- 1) funkcje produkcyjne: 3 stanowiska postojowe na 10 zatrudnionych;
- 2) funkcje magazynowe i składowe: 1 stanowisko postojowe na 2000 m² powierzchni składowej;
- 3) handel i usługi: 3 stanowiska postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 4) funkcje biurowe: 3 stanowiska postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej.

2. W przypadku lokalizacji funkcji magazynowych lub składowych, na działkach budowlanych, na których funkcje te będą lokalizowane, niezależnie od stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, nakazuje się ponadto urządzenie stanowisk postojowych dla samochodów ciężarowych w liczbie nie mniejszej niż wynikająca z następujących wskaźników:

- 1) 1 stanowisko postojowe na 2000 m² powierzchni użytkowej w budynku;
- 2) 1 stanowisko postojowe na 2000 m² powierzchni składowej poza budynkami.

3. Liczba stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie może być mniejsza niż minimalna określona w przepisach odrębnych.

4. Dla zabudowy i zagospodarowania terenu, nakazuje się urządzenie miejsc i urządzeń parkingowych dla rowerów w liczbie nie mniejszej niż 5% liczby wynikającej ze wskaźników określonych w ust. 1 powyżej.

5. Pozostałe ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, w tym maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźników powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, gabarytów obiektów zostały zawarte w ustaleniach Działu III (Ustalenia szczegółowe), stosownie do potrzeb wynikających ze specyfiki przeznaczenia terenu.

Rozdział 6

Szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości

§13.1. Realizacja przeznaczenia terenów w planie nie jest uwarunkowana uprzednim scaleniem i podziałem nieruchomości, wobec czego nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości.

2. W przypadku scalenia i podziału nieruchomości dokonywanego na wniosek podmiotów określonych w przepisach odrębnych, ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:

1) wielkość nowych wydzielonych działek budowlanych powinna być dostosowana do rodzaju zabudowy przy założeniu, że:

- a) minimalna powierzchnia działki uzyskanej w wyniku scalenia i podziału 3000 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki uzyskanej w wyniku scalenia i podziału 40 m,
- c) kąt granic bocznych w stosunku do linii rozgraniczających dróg obsługujących te działki – w przedziale 70°-110°,
- d) dopuszcza się działki o powierzchni mniejszej niż ustalona w lit.a) powyżej, wyłącznie pod obiekty infrastruktury technicznej, drogi publiczne lub drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy wydzielone w celu polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej oraz regulacji stanów prawnych nieruchomości.

Rozdział 7

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 14. 1. Na obszarze objętym planem występują strefy ochronne terenów zamkniętych resortu obrony narodowej, stanowiących kompleks wojskowy Słomczyn, wyznaczone dla dwóch obiektów wojskowych od następujących punktów odniesienia o współrzędnych:

1) dla obiektu wojskowego nr 1:

51° 52' 25. 25'' N, 20° 55' 56. 27'' E,

51° 52' 15. 10'' N, 20° 56' 02. 20'' E,

51° 52' 24. 14'' N, 20° 56' 44. 12'' E,
51° 52' 30 .71'' N, 20° 56' 23. 78'' E,
51° 52' 18. 05'' N, 20° 56' 24. 00'' E;

2) dla obiektu wojskowego nr 2:

51° 51' 53. 88'' N, 20° 55' 57. 10'' E,
51° 51' 59. 00'' N, 20° 55' 40. 32'' E,
51° 52' 09. 04'' N, 20° 55' 41. 00'' E,
51° 52' 15. 39'' N, 20° 55' 57. 00'' E,
51° 52' 06. 00'' N, 20° 55' 58. 51'' E.

2. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu związane ze strefami ochronnymi terenów zamkniętych resortu obrony narodowej, stanowiących kompleks wojskowy w miejscowości Słomczyn:

1) w strefie ochronnej terenu zamkniętego od obiektu wojskowego nr 1 w pasie 300 m ustala się:

- a) zakaz lokalizacji zabudowy stałej i tymczasowej,
- b) zakaz budowy lotnisk, lądowisk,
- c) zakaz lokalizacji urządzeń emitujących pola elektromagnetyczne i hałas, **ponad dopuszczalne poziomy określone przepisami odrębnymi**, mających wpływ na eksploatację oraz funkcjonowanie obiektów i urządzeń zlokalizowanych na terenie zamkniętym resortu obrony narodowej wymienionym w ust. 1 pkt 1,
- d) gabaryty obiektów – zgodnie z ustaleniami Działu III (Ustalenia szczegółowe dla terenów).

2) w strefie ochronnej terenu zamkniętego od obiektu wojskowego nr 1 w pasie 300 -1500 m ustala się:

- a) zakaz budowy lotnisk, lądowisk, stacji paliw, hangarów, linii kolejowych,
- b) zakaz lokalizacji urządzeń emitujących pola elektromagnetyczne i hałas, **ponad dopuszczalne poziomy określone przepisami odrębnymi**, mających wpływ na eksploatację oraz funkcjonowanie obiektów i urządzeń zlokalizowanych na terenie zamkniętym resortu obrony narodowej wymienionym w ust. 1 pkt 1,
- c) zakaz lokalizacji stacji radiolokacyjnych i o mocy w impulsie 250 kW,
- d) zakaz budowy obiektów o konstrukcji metalowej,
- e) gabaryty obiektów zostały zawarte w ustaleniach Działu III (Ustalenia szczegółowe dla terenów).

3) w strefie ochronnej terenu zamkniętego od obiektu wojskowego nr 2 w pasie 200 -1500 m ustala się:

- a) zakaz budowy lotnisk, lądowisk, hangarów, stacji paliw, linii kolejowych,
- b) zakaz lokalizacji urządzeń emitujących pola elektromagnetyczne i hałas, **ponad dopuszczalne poziomy określone przepisami odrębnymi**, mających wpływ na eksploatację oraz funkcjonowanie obiektów i urządzeń zlokalizowanych na terenie zamkniętym resortu obrony narodowej wymienionym w ust. 1 pkt 2,
- c) zakaz lokalizacji stacji radiolokacyjnych i o mocy w impulsie 250 kW,
- d) zakaz budowy obiektów o konstrukcji metalowej,

e) gabaryty obiektów zostały zawarte w ustaleniach Działu III (Ustalenia szczegółowe dla terenów).

4) w strefie ochronnej terenu zamkniętego od obiektu wojskowego nr 2 w pasie 1500 - 2100 m ustala się:

a) zakaz budowy lotnisk, lądowisk,

b) zakaz lokalizacji urządzeń emitujących pola elektromagnetyczne, **ponad dopuszczalne poziomy określone przepisami odrębnymi**, mających wpływ na eksploatację oraz funkcjonowanie obiektów i urządzeń zlokalizowanych na terenie zamkniętym resortu obrony narodowej wymienionym w ust. 1 pkt 2, w tym siłowni wiatrowych oraz wysokonapięciowych stacji rozdzielczych (GPZ) i wysokonapięciowych linii elektroenergetycznych,

c) gabaryty obiektów zostały zawarte w ustaleniach Działu III (Ustalenia szczegółowe dla terenów).

3. Obszar objęty planem znajduje się w całości w obrębie jednolitej części wód podziemnych przeznaczonych do poboru wody na potrzeby zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia nr 65, podlegającej ochronie na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§15.1. Plan wyznacza tereny dróg publicznych i dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami literowymi:

1) KDGP – teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego;

2) KDZ – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;

3) KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej;

4) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;

5) KDW – tereny dróg wewnętrznych.

2. Linie rozgraniczające tereny, o których mowa w ust. 1 pkt 1) - 4) są liniami granicznymi pasa drogowego w rozumieniu przepisów odrębnych.

§16.1. Przy zagospodarowaniu terenów dróg publicznych, w zakresie nieuregulowanym ustaleniami niniejszego planu, obowiązują wymagania w zakresie parametrów przestrzennych i technicznych poszczególnych elementów zagospodarowania terenów określone w przepisach odrębnych.

2. Realizację inwestycji z zakresu budowy i przebudowy dróg publicznych oraz sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej w dotychczasowych granicach pasów drogowych dopuszcza się na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§17.1. W zakresie określenia warunków powiązań komunikacyjnych z układem zewnętrznym ustala się, że powiązanie obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewniać będzie istniejąca droga publiczna kategorii krajowej nr 50 klasy głównej ruchu przyspieszonego „GP” oraz drogi klasy zbiorczej „Z”, lokalnej „L”, dojazdowej „D” oraz istniejące i projektowane drogi wewnętrzne „KDW”.

2. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek budowlanych:

1) za pośrednictwem dróg usytuowanych poza obszarem planu,

2) na zasadach służebności gruntowej, zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych.

§18.1. Na obszarze planu dopuszcza się:

- 1) możliwość realizacji dróg wewnętrznych, które powinny mieć parametry nie mniejsze niż określone w przepisach odrębnych dla dojazdów i dojazdów, a w przypadku obsługi zabudowy wymagającej dróg pożarowych – dla dróg pożarowych dla odpowiedniego typu zabudowy,
- 2) możliwość realizacji dróg rowerowych i innych elementów komunikacji rowerowej,
- 3) możliwość realizacji ciągów pieszych i innych elementów komunikacji pieszej,
- 4) możliwość realizacji ciągów pieszo-jezdnymi.

§19. Ustala się dostosowanie zagospodarowania, zwłaszcza urządzeń ruchu pieszego, do potrzeb osób niepełnosprawnych, w szczególności: chodników, pochylni, schodów, przejść przez jezdnie poprzez:

- 1) obniżenie do poziomu jezdni krawężnika w miejscach przejść dla pieszych i w obrębie stanowisk postojowych wskazanych dla osób niepełnosprawnych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zastosowanie pasa nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku na chodnikach przed krawężnikami opuszczonymi do poziomu jezdni, w rejonach przejść dla pieszych.

§20.1. Budowa i przebudowa urządzeń infrastruktury technicznej, jak i wszelkie zmiany w zagospodarowaniu terenu objętego planem, wynikające z realizacji niniejszego planu, nie mogą utrudniać funkcjonowania i czynności eksploatacyjnych urządzeń naziemnych i podziemnych istniejącej i planowanej do realizacji infrastruktury technicznej.

2. Budowę i przebudowę urządzeń infrastruktury technicznej, wynikające z realizacji niniejszego planu, należy prowadzić zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów odrębnych.

3. Projektowane sieci i urządzenia uzbrojenia technicznego należy lokalizować w obrębie ciągów komunikacyjnych lub innych terenów publicznie dostępnych z zastrzeżeniem ust. 4.

4. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego poza granicami, o których mowa w ust. 3, jeżeli brak jest możliwości ich usytuowania w granicach ciągów komunikacyjnych lub innych terenów publicznie dostępnych.

5. Ostateczny przebieg tras projektowanych przewodów uzbrojenia technicznego wraz z wymiarowaniem tych przewodów, należy ustalić na etapie projektowania ich realizacji. Należy stosować minimalne średnice przewodów: dla wodociągu Ø 150 mm, dla kanalizacji sanitarnej Ø 0,20 m, dla kanalizacji deszczowej Ø 0,3 m, dla gazociągu 32 mm.

6. Przy lokalizacji wszelkiego rodzaju obiektów budowlanych należy zachować od infrastruktury technicznej odległości bezpieczne zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

7. Ustala się zasady **zaopatrzenia w wodę**:

- 1) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę dla istniejącego i planowanego zainwestowania z komunalnego systemu zaopatrzenia w wodę poprzez budowę, przebudowę sieci wodociągowych, dokonywane na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów bytowo-gospodarczych i technologicznych z ujęć własnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

3) ustala się zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej lub poprzez indywidualny system zaopatrzenia w wodę, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

4) parametry sieci wodociągowej nakazuje się projektować zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem funkcji zabezpieczenia przeciwpożarowego.

8. Ustala się **odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych**:

1) ustala się odprowadzenie tych ścieków z istniejącego i planowanego zagospodarowania terenów do komunalnego systemu kanalizacji zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków z istniejącego i planowanego zagospodarowania terenów do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub indywidualnych systemów oczyszczalnia do czasu skanalizowania danej działki;

3) zakazuje się zrzutów ścieków bytowych, komunalnych lub przemysłowych do wyodrębnionego systemu odprowadzania wód opadowych lub roztopowych;

4) jakość odprowadzanych ścieków winna odpowiadać warunkom fizykochemicznym, określonym w przepisach odrębnych.

9. Ustala się zasady **odprowadzania wód opadowych lub roztopowych**:

1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do komunalnego systemu kanalizacji deszczowej, na odpowiednio do tego celu przygotowane powierzchnie biologicznie czynne lub za pomocą systemu kanalizacji deszczowej, drenażu, dołów chłonnych lub rowów melioracyjnych z uwzględnieniem warunków geologicznych oraz z zachowaniem wymogów określonych w przepisach odrębnych;

2) dopuszcza się budowę i funkcjonowanie zbiorników retencyjnych, retencyjno-chłonnych, bioretencyjnych, oczyszczalni wód opadowych lub roztopowych, z zachowaniem wszelkich zasad ochrony środowiska i pod warunkiem nie dopuszczenia do zmian stosunków wodnych na działkach sąsiednich;

3) zakazuje się zrzutu wód opadowych lub roztopowych do wyodrębnionego systemu kanalizacji sanitarnej;

4) jakość odprowadzanych wód opadowych lub roztopowych winna odpowiadać warunkom fizykochemicznym określonym w przepisach odrębnych.

10. Dopuszcza się **zaopatrzenie w energię cieplną**:

1) z sieci ciepłowniczej;

2) z indywidualnych lub zbiorowych lokalnych źródeł ciepła, z zachowaniem wymogów ochrony środowiska określonych w przepisach odrębnych;

3) dopuszcza się wykorzystanie do celów grzewczych urządzeń odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących w procesie przetwarzania wyłącznie energię promieniowania słonecznego, geotermalną lub aerotermalną, z zastrzeżeniem pkt 4;

4) zakazuje się realizacji urządzeń wolnostojących o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW.

11. Ustala się zasady **zaopatrzenia w gaz i systemu gazowniczego**:

1) z sieci gazowej;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników na gaz płynny LPG i LNG oraz realizację stacji redukcyjnych gazu, z zachowaniem wymogów określonych w przepisach odrębnych.

12. Ustala się zasady **zaopatrzenia w energię elektryczną**:

- 1) z sieci systemu elektroenergetycznego;
- 2) dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych w inne obiekty budowlane, lokalizowanych poza pasami drogowymi, w bezpośrednim sąsiedztwie ciągów komunikacyjnych lub z uwzględnieniem niezbędnego dojazdu serwisowego – zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem §14 ust.2;
- 3) dopuszcza się uzyskiwanie energii elektrycznej z urządzeń odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących w procesie przetwarzania wyłącznie energię promieniowania słonecznego, o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW, z wyłączeniem:
 - a) wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki,
 - b) urządzeń innych niż wolnostojące.

13. Ustala się w zakresie urządzeń wodnych:

- 1) dopuszcza się budowę urządzeń wodnych;
- 2) zakazuje się niszczenia lub uszkodzania istniejących urządzeń wodnych, a tym samym utrudniania swobodnego spływu wód;
- 3) dopuszcza się przebudowę istniejących urządzeń wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

14. W zakresie telekomunikacji ustala się dostęp do usług telekomunikacyjnych za pomocą istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych lub drogą radiową, w tym z wykorzystaniem sieci szerokopasmowych.

Rozdział 9

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§21.1. Dopuszcza się wykorzystanie terenów i obiektów w sposób dotychczasowy, w zakresie zachowania funkcji terenu, formy zabudowy i zagospodarowania terenu, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

2. Dopuszcza się możliwość zachowania istniejącej zabudowy o funkcji innej niż ustalone w planie przeznaczenia terenu, z możliwością dokonywania jej rozbudowy, nadbudowy, przebudowy.

3. Lokalizację obiektów tymczasowych dopuszcza się na zasadach określonych w przepisach odrębnych, z zachowaniem wymogu ograniczenia ekspozycji tych obiektów w kierunku dróg publicznych, z zastrzeżeniem §14 ust. 2.

Rozdział 10

Stawki procentowe

§22. 1. Ustala się stawki procentowe, stanowiące podstawę do określanie jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- a) 1% dla terenów o przeznaczeniu oznaczonym symbolem 1U, 1U/UC, 2U/UC, 1U/US, 1U/P, 2U/P, 3 U/P, 4U/P, 5 U/P, 6U/P, 7 U/P, 8U/P, 9U/P;

- b) 0% dla terenów o przeznaczeniu oznaczonym symbolem 1KDGP, 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 1KDL, 1KDD, 2KDD, 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW.

DZIAŁ III

Ustalenia szczegółowe dla terenów

Rozdział 11

Teren zabudowy usługowej

§23. 1. Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) usługi;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) obiekty sportowe i rekreacyjne,
- b) obiekty towarzyszące,
- c) siedziby jednostek ratowniczo – gaśniczych,
- d) obiekty stacjonowania zespołów ratownictwa medycznego,
- e) zieleń urządzona,
- f) zieleń izolacyjna,
- g) infrastruktura techniczna;

3) Zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń zgodnie z ustaleniami zawartymi w §14 ust. 2 pkt 2 i pkt 3.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się **zasady kształtowania zabudowy**, jak następuje:

1) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i przebudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejących obiektów budowlanych;

2) geometria dachów budynków: dowolna.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się **wskaźniki zagospodarowania**, jak następuje:

1) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- minimalna: 0,1,
- maksymalna: 2;

2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 70%;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10%;

4) gabaryty obiektów:

- a) szerokość elewacji frontowych: ograniczona wyłącznie wymiarami działek budowlanych, liniami zabudowy oraz przepisami odrębnymi;
- b) maksymalna wysokość budynków: 15 m,
- c) maksymalna wysokość budowli: 15 m.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

1) Ustala się obsługę komunikacyjną terenu za pomocą zjazdów z dróg publicznych i wewnętrznych znajdujących się w planie lub bezpośrednio graniczących z obszarem objętym planem, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych.

Rozdział 12

Tereny zabudowy usługowej i obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

§24. 1. Dla terenów zabudowy usługowej i obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U/UC** ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

1) **przeznaczenie podstawowe:**

- a) usługi,
- b) handel z możliwością utworzenia stref usług wielkopowierzchniowych;

2) **przeznaczenie uzupełniające:**

- a) obiekty sportowe i rekreacyjne,
- b) obiekty towarzyszące,
- c) siedziby jednostek ratowniczo – gaśniczych,
- d) obiekty stacjonowania zespołów ratownictwa medycznego,
- e) zieleń urządzona,
- f) zieleń izolacyjna,
- g) infrastruktura techniczna;

3) Zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń zgodnie z ustaleniami zawartymi w §14 ust. 2 pkt 2 i pkt 3.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się **zasady kształtowania zabudowy**, jak następuje:

1) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i przebudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejących obiektów budowlanych;

2) geometria dachów budynków: dowolna.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się **wskaźniki zagospodarowania**, jak następuje:

1) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- minimalna: 0,1,
- maksymalna: 2;

2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 70%;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10%;

4) **gabaryty obiektów:**

- a) szerokość elewacji frontowych: ograniczona wyłącznie wymiarami działek budowlanych, liniami zabudowy oraz przepisami odrębnymi;

b) maksymalna wysokość budynków: 15 m,

c) maksymalna wysokość budowli: 15 m.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

1) Ustala się obsługę komunikacyjną terenu za pomocą zjazdów z dróg publicznych i wewnętrznych znajdujących się w planie lub bezpośrednio graniczących z obszarem objętym planem, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych.

§25. 1. Dla terenów zabudowy usługowej i obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², oznaczonych na rysunku planu symbolami **2U/UC** ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

1) **przeznaczenie podstawowe:**

a) usługi,

b) handel z możliwością utworzenia stref usług wielkopowierzchniowych;

2) **przeznaczenie uzupełniające:**

a) obiekty sportowe i rekreacyjne,

b) obiekty towarzyszące,

c) siedziby jednostek ratowniczo – gaśniczych,

d) obiekty stacjonowania zespołów ratownictwa medycznego,

e) zieleń urządzona,

f) zieleń izolacyjna,

g) infrastruktura techniczna;

3) Zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń zgodnie z ustaleniami zawartymi w §14 ust. 2 pkt 2, pkt 3 i pkt 4.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się **zasady kształtowania zabudowy**, jak następuje:

1) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i przebudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejących obiektów budowlanych;

2) geometria dachów budynków: dowolna.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się **wskaźniki zagospodarowania**, jak następuje:

1) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- minimalna: 0,1,

- maksymalna: 2;

2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 70%;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10%;

4) **gabaryty obiektów:**

a) szerokość elewacji frontowych: ograniczona wyłącznie wymiarami działek budowlanych, liniami zabudowy oraz przepisami odrębnymi;

b) maksymalna wysokość budynków: 15 m,

c) maksymalna wysokość budowli: 15 m.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

1) Ustala się obsługę komunikacyjną terenu za pomocą zjazdów z dróg publicznych i wewnętrznych znajdujących się w planie lub bezpośrednio graniczących z obszarem objętym planem, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych.

Rozdział 13

Tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej

§26. 1. Dla terenów zabudowy usługowo-produkcyjnych, oznaczonych na rysunku planu **1U/P, 7U/P**, ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) produkcja przemysłowa,
- b) składy i magazyny,
- c) usługi;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) obiekty towarzyszące,
- b) siedziby jednostek ratowniczo – gaśniczych,
- c) obiekty stacjonowania zespołów ratownictwa medycznego,
- d) zieleń urządzona,
- e) zieleń izolacyjna,
- f) infrastruktura techniczna;

3) Zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń zgodnie z ustaleniami zawartymi w §14 ust. 2 pkt 2 i pkt 3.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się **zasady kształtowania zabudowy**, jak następuje:

1) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejących obiektów budowlanych;

2) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w zakresie przetwarzania pojazdów na terenie 1U/P;

3) geometria dachów budynków: dowolna.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się **wskaźniki zagospodarowania**, jak następuje:

1) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- minimalna: 0,1,
- maksymalna: 2.

2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 70%;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10%;

4) gabaryty obiektów:

- a) szerokość elewacji frontowych: ograniczona wyłącznie wymiarami działek budowlanych, liniami zabudowy oraz przepisami odrębnymi;
- b) maksymalna wysokość budynków: 15 m,
- c) maksymalna wysokość budowli: 15 m.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

1) Ustala się obsługę komunikacyjną terenu za pomocą zjazdów z dróg publicznych i wewnętrznych znajdujących się w planie lub bezpośrednio graniczących z obszarem objętym planem, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych.

§27. 1. Dla terenów zabudowy usługowo-produkcyjnych, oznaczonych na rysunku planu **2U/P, 3U/P, 4 U/P**, ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) produkcja przemysłowa,
- b) składy i magazyny,
- c) usługi;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) obiekty towarzyszące,
- b) siedziby jednostek ratowniczo – gaśniczych,
- c) obiekty stacjonowania zespołów ratownictwa medycznego,
- d) zieleń urządzona,
- e) zieleń izolacyjna,
- f) infrastruktura techniczna;

3) Zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń zgodnie z ustaleniami zawartymi w §14 ust. 2 pkt 1, pkt 2 i pkt 3.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się **zasady kształtowania zabudowy**, jak następuje:

- 1) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejących obiektów budowlanych;
- 2) geometria dachów budynków: dowolna.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się **wskaźniki zagospodarowania**, jak następuje:

- 1) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - minimalna: 0,1,
 - maksymalna: 2;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 70%;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10%;

4) gabaryty obiektów:

- a) szerokość elewacji frontowych: ograniczona wyłącznie wymiarami działek budowlanych, liniami zabudowy oraz przepisami odrębnymi;
- b) maksymalna wysokość budynków: 15 m,
- c) maksymalna wysokość budowli: 15 m.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

1) Ustala się obsługę komunikacyjną terenu za pomocą zjazdów z dróg publicznych i wewnętrznych znajdujących się w planie lub bezpośrednio graniczących z obszarem objętym planem, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych.

§28. 1. Dla terenu zabudowy usługowo-produkcyjnej, oznaczonego na rysunku planu **5U/P, 6 U/P, 9U/P** ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) produkcja przemysłowa,
- b) składy i magazyny,
- c) usługi;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) obiekty towarzyszące,
- b) siedziby jednostek ratowniczo – gaśniczych,
- c) obiekty stacjonowania zespołów ratownictwa medycznego,
- d) zieleń urządzona,
- e) zieleń izolacyjna,
- f) infrastruktura techniczna;

3) Zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń zgodnie z ustaleniami zawartymi w §14 ust. 2 pkt 2 i 4.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się **zasady kształtowania zabudowy**, jak następuje:

- 1) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejących obiektów budowlanych;
- 2) geometria dachów budynków: dowolna.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się **wskaźniki zagospodarowania**, jak następuje:

1) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- minimalna: 0,1,
- maksymalna: 2;

2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 70%;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10%;

4) gabaryty obiektów:

- a) szerokość elewacji frontowych: ograniczona wyłącznie wymiarami działek budowlanych, liniami zabudowy oraz przepisami odrębnymi,
- b) maksymalna wysokość budynków: 20 m,
- c) maksymalna wysokość budowli: 20 m.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

1) Ustala się obsługę komunikacyjną terenu za pomocą zjazdów z dróg publicznych i wewnętrznych znajdujących się w planie lub bezpośrednio graniczących z obszarem objętym planem, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych.

§29. 1. Dla terenu zabudowy usługowo-produkcyjnej, oznaczonego na rysunku planu **8U/P** ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) produkcja przemysłowa,
- b) składy i magazyny,
- c) usługi;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) obiekty towarzyszące,
- b) siedziby jednostek ratowniczo – gaśniczych,
- c) obiekty stacjonowania zespołów ratownictwa medycznego,
- d) zieleń urządzona,
- e) zieleń izolacyjna,
- f) infrastruktura techniczna;

3) Zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń zgodnie z ustaleniami zawartymi w §14 ust. 2 pkt 2 i pkt 3.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się **zasady kształtowania zabudowy**, jak następuje:

1) ustala się strefę ekologiczną, oznaczoną na rysunku planu, dla której:

- a) nakazuje się realizację rowu jako otwartego, z zachowaniem jego ciągłości i przepustowości, z wyłączeniem miejsc lokalizacji przepustów pod dojścia i dojazdy,
- b) nakazuje się realizację obudowy biologicznej rowu z gatunków rodzimych drzew i krzewów, zgodnych z dolinnymi warunkami siedliskowymi,
- c) dopuszcza się maksymalny udział 15% powierzchni utwardzonej rozumianej jako nawierzchnie typu: dojścia lub dojazdy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
- d) dopuszcza się realizację przejść dla zwierząt.

2) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejących obiektów budowlanych;

3) geometria dachów budynków: dowolna.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się **wskaźniki zagospodarowania**, jak następuje:

1) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- minimalna: 0,1,
- maksymalna: 2;

2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 70%;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10%;

4) gabaryty obiektów:

- a) szerokość elewacji frontowych: ograniczona wyłącznie wymiarami działek budowlanych, liniami zabudowy oraz przepisami odrębnymi,
- b) maksymalna wysokość budynków: 15 m,
- c) maksymalna wysokość budowli: 15 m.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

1) Ustala się obsługę komunikacyjną terenu za pomocą zjazdów z dróg publicznych i wewnętrznych znajdujących się w planie lub bezpośrednio graniczących z obszarem objętym planem, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych.

Rozdział 14

Teren zabudowy usługowej lub sportu i rekreacji

§30. 1. Dla terenu zabudowy usługowej lub sportu i rekreacji, oznaczonego na rysunku planu **1U/US**, ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) usługi,
- b) sport i rekreacja;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) obiekty towarzyszące,
- b) siedziby jednostek ratowniczo – gaśniczych,
- c) obiekty stacjonowania zespołów ratownictwa medycznego,
- d) zieleń urządzona,
- e) zieleń izolacyjna,
- f) infrastruktura techniczna;

3) Zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń zgodnie z ustaleniami zawartymi w §14 ust. 2 pkt 2 i pkt 3.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się **zasady kształtowania zabudowy**, jak następuje:

1) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejących obiektów budowlanych;

2) geometria dachów budynków: dowolna.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się **wskaźniki zagospodarowania**, jak następuje:

1) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- minimalna: 0,1,
- maksymalna: 2;

2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 70%;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10%;

4) gabaryty obiektów:

- a) szerokość elewacji frontowych: ograniczona wyłącznie wymiarami działek budowlanych, liniami zabudowy oraz przepisami odrębnymi,
- b) maksymalna wysokość budynków: 15 m,
- c) maksymalna wysokość budowli: 15 m.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

1) Ustala się obsługę komunikacyjną terenu za pomocą zjazdów z dróg wewnętrznych znajdujących się w planie.

Rozdział 15

Tereny dróg

§31. 1. Dla terenu drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczonego na rysunku planu **1KDGP**, ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego – droga krajowa nr 50,

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) zieleń urządzone.

3) Warunki zagospodarowania dla terenu:

- a) szerokość fragmentu pasa drogowego – zgodnie z rysunkiem planu (w granicach obszaru planu znajduje się fragment drogi),
- b) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej niekolidujących z istniejącymi i planowanymi urządzeniami drogi,
- c) dopuszcza się realizację dróg rowerowych,
- d) zakazuje się realizacji nowych zjazdów z jezdni głównej,
- e) obsługa terenów przyległych poprzez dodatkowe jezdnie oraz istniejące zjazdy z jezdni głównej,
- f) dopuszcza się lokalizację stanowisk postojowych wyłącznie przy wydzielonych dodatkowych jezdniach dla obsługi ruchu z terenów przyległych.

4) Wskaźniki zagospodarowania:

- a) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 5%.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDZ, 2 KDZ, 3KDZ** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) droga publiczna klasy zbiorczej,

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zieleń urządzona.

3) Warunki zagospodarowania dla terenu:

- a) szerokość fragmentu pasa drogowego – zgodnie z rysunkiem planu (w granicach obszaru planu znajdują się fragmenty dróg),
- b) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej niekolidujących z istniejącymi i planowanymi urządzeniami drogi,
- c) dopuszcza się realizację dróg rowerowych,
- d) obsługa komunikacyjna przyległych działek i terenów.

4) Wskaźniki zagospodarowania:

a) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 5%.

4. Dla terenu drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL**, ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) droga publiczna klasy lokalnej,

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zieleń urządzona.

3) Warunki zagospodarowania dla terenu:

- a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu,
- b) podstawowy przekrój drogi: jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu,
- c) szerokość jezdni zgodna z przepisami odrębnymi,
- d) dopuszcza się możliwość lokalizacji stanowisk postojowych,
- e) dopuszcza się realizację dróg rowerowych,
- f) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej niekolidujących z istniejącymi i planowanymi urządzeniami drogi,
- g) obsługa komunikacyjna przyległych działek i terenów.

4) Wskaźniki zagospodarowania.

a) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 5%.

5. Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD**, **2KDD**, ustala się następujące zasady i zagospodarowania terenu:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) droga publiczna klasy dojazdowej,

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zieleń urządzona.

3) Warunki zagospodarowania dla terenu:

a) szerokość dróg w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu,

- b) podstawowy przekrój dróg: jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu,
- c) szerokość jezdni zgodna z przepisami odrębnymi,
- d) dopuszcza się możliwość lokalizacji stanowisk postojowych,
- e) dopuszcza się realizację dróg rowerowych,
- f) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej niekolidujących z istniejącymi i planowanymi urządzeniami drogi,
- g) obsługa komunikacyjna przyległych działek i terenów.

4) Wskaźniki zagospodarowania.

- a) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 5%.

6. Dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) droga wewnętrzna,

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) zieleń urządzona.

3) Warunki zagospodarowania dla terenu:

- a) szerokość dróg w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu,
- b) podstawowy przekrój dróg: jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu,
- c) szerokość jezdni zgodna z przepisami odrębnymi,
- d) dopuszcza się możliwość lokalizacji stanowisk postojowych,
- e) dopuszcza się realizację dróg rowerowych,
- f) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej niekolidujących z istniejącymi i planowanymi urządzeniami drogi,
- g) obsługa komunikacyjna przyległych działek i terenów.

4) Wskaźniki zagospodarowania.

- a) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 5%.

DZIAŁ IV

Ustalenia końcowe

§32. W obrębie obszaru objętego niniejszym planem tracą moc:

- 1) uchwała nr XLVII/367/09 Rady Miejskiej w Grójcu z dnia 31 sierpnia 2009 roku w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar części wsi Słomczyn;
- 2) uchwała nr XXVII/168/12 Rady Miejskiej w Grójcu z dnia 27 kwietnia 2012 roku w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar części wsi Słomczyn.

§33. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Grójec.

§34. Plan wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia niniejszej uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

.....
Przewodniczący Rady Miejskiej w Grójcu