

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W GRÓJCIE
z dnia r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części
miejscowości Słomczyn**

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 2024 r. poz. 1130) 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 2024 r. poz. 1465) w związku z uchwałą Nr LVII/570/23 Rady Miejskiej w Grójcu z dnia 30 stycznia 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Słomczyn 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, zwanym dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem, zwanego dalej „obszarem”, na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Zapisy niniejszej uchwały stanowią część tekstową ustaleń planu, a część graficzna wykonana w skali 1:1000, stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

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

1) Załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Grójcu o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;

2) Załącznik nr 3 - 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;

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 kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy,
 - d) maksymalną wysokość zabudowy,
 - e) minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - f) linie zabudowy,
 - g) gabaryty obiektów;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 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 stref ochronnych terenów zamkniętych;
- 11) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych
- 13) maksymalną intensywność zabudowy.

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. Ileć 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) **część graficzna** – należy przez to rozumieć część graficzną na mapie w skali 1: 1000, stanowiącą 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 wszystkie funkcje zagospodarowania określone dla tego terenu w ramach przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć planowane do realizacji na danym terenie funkcje zagospodarowania, które mają na tym terenie przeważać pod względem zajmowanej powierzchni;
- 8) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
- 9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – wyznaczona na części graficznej linia wskazująca obszar, na którym dopuszcza się realizację części nadziemnych i podziemnych budynków oraz ich rozbudowy i nadbudowy;
- 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 urządzonej w sposób umożliwiający pełnienie funkcji dojazdu, dojazdu lub dojazdu i dojazdu, wydzieloną liniami rozgraniczającymi lub też zlokalizowaną 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 w części graficznej obszar, stanowiący element zagospodarowania przestrzennego, dla którego określono zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 18) **obudowa biologiczna** – roślinność trawiasta, zaroślowa lub zadrzewienia występujące w bezpośrednim otoczeniu rowu;
- 19) **strefa ochronna terenu zamkniętego** – wskazany w części graficznej obszar, dla którego określono zasady zagospodarowania;

20) **dach zielony** – wielowarstwowe pokrycie dachowe z nasadzeniami roślin wieloletnich, gdzie warstwa wegetacyjna posiada grubość umożliwiającą wielosezonową wegetację, stanowiące powierzchnię biologicznie czynną;

21) **dach płaski** – dach o nachyleniu połaci pod kątem mniejszym lub równym 12° ;

22) **dach stromy** – dach o nachyleniu połaci pod kątem powyżej 12° .

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 cyfrowe i literowe, dotyczące przeznaczenia terenów,
- 6) strefa ekologiczna.

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

- 1) granica stref ochronnych terenu zamkniętego od obiektu wojskowego nr 1
 - końcowa w pasie 300 m – 1500 m,
 - początkowa w pasie 1500 m – 2100 m;
- 2) granica stref ochronnych terenu zamkniętego od obiektu wojskowego nr 2
 - końcowa w pasie 200 m – 1500 m,
 - początkowa w pasie 1500 m – 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) tereny usług lub produkcji, oznaczone na części graficznej symbolem U-P;
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. W granicach planu nie występują inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponad lokalnym.

2. W granicach planu dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego. Ich realizacja na poszczególnych terenach musi być zgodna z ustaleniami szczegółowymi w zakresie warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz podziału na działki, z zastrzeżeniem § 13 ust.2.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7. 1. Dopuszcza się lokalizację budynków technicznych poza wyznaczonymi na części graficznej 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 §12. 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 wewnętrzne, dojścia, dojazdu.
- 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 ustala się terenów, dla których, na podstawie przepisów odrębnych, obowiązują standardy ochrony akustycznej.

3. Na obszarze objętym planem:

- 1) zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 2) na terenie 2 U-P, 3 U-P, 4 U-P dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z zastrzeżeniem §13 ust. 2;
- 3) na terenie 1 U-P zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć uciążliwych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, z zastrzeżeniem §13 ust. 2.

4. Ustala się następujące zasady ochrony ukształtowania powierzchni ziemi i jej pokrycia:

- 1) wyznacza się strefę ekologiczną oznaczoną na części graficznej, dla której zasady zagospodarowania określono w Dziale III (Ustalenia szczegółowe dla terenów);
- 2) nakazuje się realizację powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie ze wskaźnikami określonymi w Dziale III (Ustalenia szczegółowe dla terenów);
- 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 obowiązującego regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy lub innych przepisów gminnych dotyczących zakresu gospodarki odpadami.

Rozdział 4

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§10. 1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na części graficznej – zwane dalej liniami zabudowy.

2. Lokalizację zabudowy na działkach budowlanych nakazuje się z zachowaniem ustalonych w niniejszym planie linii zabudowy, z zastrzeżeniem ust. 3 i ust. 4.

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.

4. Dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych.

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

1) dla budynków - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów, z zastrzeżeniem § 13 ust.2.

2) dla budowli - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów, z zastrzeżeniem § 13 ust.2.

§11. 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) usług handlu: 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, maksymalnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz gabarytów obiektów zostały zawarte w ustaleniach Działu III (Ustalenia szczegółowe).

Rozdział 5

Szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości

§12.1. 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 scalania i podziału 3000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki uzyskanej w wyniku scalania i podziału 40 m,
 - c) kąt granic bocznych w stosunku do linii rozgraniczających dróg obsługujących te działki – w przedziale 40°-140°,
 - d) dopuszcza się działki o powierzchni mniejszej niż ustalona w lit. a powyżej, wyłącznie pod obiekty infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy wydzielone w celu polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej oraz regulacji stanów prawnych nieruchomości.

Rozdział 6

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

§ 13. 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 -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).

2) w strefie ochronnej terenu zamkniętego od obiektu wojskowego nr 2 w pasie 200 m - 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).

3) w strefie ochronnej terenu zamkniętego od obiektu wojskowego nr 1 i 2 w pasie 1500 m - 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 terenach zamkniętych resortu obrony narodowej wymienionym w ust. 1 pkt 1 i 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 7

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 14.1. W granicach planu nie występują tereny dróg publicznych.

§ 15.1. Ustala 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.

§16.1. 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.

§17. 1. 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.

§18.1. 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, z wyłączeniem przyłączy, minimalne średnice przewodów: dla wodociągu $\varnothing$ 150 mm, dla kanalizacji sanitarnej $\varnothing$ 0,20 m, dla kanalizacji deszczowej $\varnothing$ 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 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 do komunalnego systemu kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub indywidualnych systemów oczyszczania ścieków, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

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) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do komunalnego systemu kanalizacji deszczowej,

2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do ziemi, z ewentualnym wykorzystaniem kanalizacji deszczowej, dołów chłonnych, drenażu, rowów, z uwzględnieniem warunków gruntowo-wodnych oraz z zachowaniem wymagań określonych w przepisach odrębnych;

3) dopuszcza się budowę i funkcjonowanie zbiorników retencyjnych, a także zbiorników retencyjno-chłonnych, bioretencyjnych, infiltracyjnych, infiltracyjno-odparowujących, z zachowaniem wymagań określonych w przepisach odrębnych;

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

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

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

1) z sieci ciepłowniczej;

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

3) z urządzeń wykorzystujących energię z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem pkt 4;

4) zakazuje się lokalizacji biogazowni i elektrowni wiatrowych z wyłączeniem mikroinstalacji, z zastrzeżeniem §13 ust. 2.

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 §13 ust.2;

3) dopuszcza się uzyskiwanie energii elektrycznej z urządzeń wykorzystujących energię z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem pkt 4;

4) zakazuje się lokalizacji biogazowni i elektrowni wiatrowych, z wyłączeniem mikroinstalacji, z zastrzeżeniem §13 ust.2.

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 8

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§19.1. Dopuszcza się wykorzystanie terenów w sposób dotychczasowy czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

2. Lokalizację obiektów tymczasowych dopuszcza się na zasadach określonych w przepisach odrębnych, z zachowaniem wymogu ograniczenia ekspozycji tych obiektów w kierunku dróg publicznych, z zastrzeżeniem §13 ust. 2.

Rozdział 9

Stawki procentowe

§20. 1. Ustala się stawki procentowe, stanowiące podstawę do określania 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 symbolami 1U-P, 2U-P, 3U-P, 4U-P.

DZIAŁ III

Ustalenia szczegółowe dla terenów

Rozdział 10

Teren usług lub produkcji

§21. 1. Dla terenu usług lub produkcji, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U-P** ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) usługi z wyłączeniem usług handlu wielkopowierzchniowego, usług turystyki, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług, edukacji, usług sportu, i rekreacji, usług kultury i rozrywki, usług kultu religijnego,
- b) produkcja z wyłączeniem przemysłu portowego, elektrowni wiatrowych;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) zieleń urządzona,
- b) komunikacja drogowa wewnętrzna,
- c) komunikacja pieszo – rowerowa,
- d) parkingi,
- e) garaże;

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

- 1) dopuszcza się realizację obiektów towarzyszących;
- 2) nakazuje się realizację zieleni urządzonej w postaci drzew, krzewów, bylin, skomponowanych jako element estetyczny i izolacyjno-ochronny;
- 3) geometria dachów budynków: dowolna;
- 4) zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń zgodnie z ustaleniami zawartymi w §13 ust. 2 pkt 1 i 3.

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

- 1) nadziemną intensywność zabudowy:
 - minimalna: 0,1,
 - maksymalna: 2;

- 2) maksymalną intensywność zabudowy: 2;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,7;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,1;

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 bezpośrednio graniczących z obszarem objętym planem, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych lub poprzez drogi wewnętrzne lub ustalone służebności.

§22. 1. Dla terenu usług lub produkcji oznaczonego na rysunku planu symbolem **2U-P** ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) usługi z wyłączeniem usług handlu wielkopowierzchniowego, usług turystyki, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług, edukacji, usług sportu, i rekreacji, usług kultury i rozrywki, usług kultu religijnego,
- b) produkcja z wyłączeniem przemysłu portowego, elektrowni wiatrowych;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) zieleń urządzonej,
- b) komunikacja drogowa wewnętrzna,
- c) komunikacja pieszo – rowerowa,
- d) parkingi,
- e) garaże;

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

1) ustala się strefę ekologiczną, oznaczoną na części graficznej, dla której:

- a) nakazuje się zachowanie 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 powierzchni utwardzonej rozumianej jako nawierzchnie typu: dojścia lub dojazdy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,15,
- d) dopuszcza się realizację przejść dla zwierząt;

2) dopuszcza się realizację obiektów towarzyszących;

3) nakazuje się realizację zieleni urządzonej w postaci drzew, krzewów, bylin, skomponowanych jako element estetyczny i izolacyjno-ochronny;

4) geometria dachów budynków: dowolna;

5) zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń zgodnie z ustaleniami zawartymi w §13 ust. 2 pkt 1 i 3.

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

1) nadziemną intensywność zabudowy:

- minimalna: 0,1,

- maksymalna: 2;

2) maksymalną intensywność zabudowy: 2;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,7;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,1;

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 bezpośrednio graniczących z obszarem objętym planem, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych lub poprzez drogi wewnętrzne lub ustalone służebności.

§23. 1. Dla terenu usług lub produkcji, oznaczonego na rysunku planu symbolem **3U-P** ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

1) **przeznaczenie podstawowe:**

a) usługi z wyłączeniem usług handlu wielkopowierzchniowego, usług turystyki, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług, edukacji, usług sportu, i rekreacji, usług kultury i rozrywki, usług kultu religijnego,

b) produkcja z wyłączeniem przemysłu portowego, elektrowni wiatrowych;

2) **przeznaczenie uzupełniające:**

a) zieleń urządzonej,

b) komunikacja drogowa wewnętrzna,

c) komunikacja pieszo – rowerowa,

d) parkingi,

e) garaże;

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

1) dopuszcza się realizację obiektów towarzyszących;

2) nakazuje się realizację zieleni urządzonej w postaci drzew, krzewów, bylin, skomponowanych jako element estetyczny i izolacyjno-ochronny;

3) geometria dachów budynków: dowolna;

4) zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń zgodnie z ustaleniami zawartymi w §13 ust. 2

pkt 3.

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

1) nadziemną intensywność zabudowy:

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

2) maksymalną intensywność zabudowy: 2;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,7;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,1;

4) **gabaryty obiektów:**

- a) szerokość elewacji frontowych: ograniczona wyłącznie wymiarami działek budowlanych, liniami zabudowy oraz przepisami odrębnymi;
- b) maksymalna wysokość budynków: 30 m,
- c) maksymalna wysokość budowli: 30 m.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

1) Ustala się obsługę komunikacyjną terenu za pomocą zjazdów z dróg publicznych bezpośrednio graniczących z obszarem objętym planem, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych lub poprzez drogi wewnętrzne lub ustalone służebności.

§24. 1. Dla terenu usług lub produkcji, oznaczonego na rysunku planu symbolem **4U-P** ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

1) **przeznaczenie podstawowe:**

- a) usługi z wyłączeniem usług handlu wielkopowierzchniowego, usług turystyki, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług, edukacji, usług sportu, i rekreacji, usług kultury i rozrywki, usług kultu religijnego,
- b) produkcja z wyłączeniem przemysłu portowego, elektrowni wiatrowych;

2) **przeznaczenie uzupełniające:**

- a) zieleń urządzona,
- b) komunikacja drogowa wewnętrzna,
- c) komunikacja pieszo – rowerowa,
- d) parkingi,
- e) garaże;

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

1) ustala się strefę ekologiczną, oznaczoną na części graficznej, dla której:

- a) nakazuje się zachowanie 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 powierzchni utwardzonej rozumianej jako nawierzchnie typu: dojścia lub dojazdy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,15,
- d) dopuszcza się realizację przejść dla zwierząt;

2) dopuszcza się realizację obiektów towarzyszących;

3) nakazuje się realizację zieleni urządzonej w postaci drzew, krzewów, bylin, skomponowanych jako element estetyczny i izolacyjno-ochronny;

- 4) geometria dachów budynków: dowolna;
- 5) zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń zgodnie z ustaleniami zawartymi w §13 ust. 2 pkt 1 i 2.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się **wskaźniki zagospodarowania**, jak następuje:
- 1) nadziemną intensywność zabudowy:
 - minimalna: 0,1,
 - maksymalna: 2;
 - 2) maksymalną intensywność zabudowy: 2;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,7;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,1;
 - 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 poprzez drogi wewnętrzne lub ustalone służebności.

DZIAŁ IV

Ustalenia końcowe

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

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

.....
Przewodniczący Rady Miejskiej w Grójcu