

UCHWAŁA NR
Rady Miejskiej w Grójcu
z dnia roku

w sprawie zintegrowanego planu inwestycyjnego dla działek ewidencyjnych nr 2012/30, 2012/38, 2012/28, 2012/25 w Grójcu

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1469 zm.), w związku z art. 20 ust. 1 i art. 37 ea ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz z art. 64 ust. 2 i art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) i zgodnie z uchwałą Nr XXI/190/25 Rady Miejskiej w Grójcu z dnia 18 września 2025 r. w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla działek ewidencyjnych nr 2012/30, 2012/38, 2012/28, 2012/25 w Grójcu oraz stwierdzając brak naruszeń ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grójec zatwierdzonego uchwałą nr XXX/229/12 Rady Miejskiej w Grójcu z dnia 10 września 2012 r., Rada Miejska w Grójcu uchwala co następuje:

Rozdział 1: Ustalenia wstępne

§ 1.1. Uchwala się zintegrowany plan inwestycyjny dla działek ewidencyjnych nr 2012/30, 2012/38, 2012/28, 2012/25 w Grójcu, zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym określone zostały w części graficznej planu, o której mowa w ust. 3 pkt 1.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) część graficzna planu w skali 1:500, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej; które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) dane przestrzenne stanowiące załącznik nr 3.

§ 2.1. Na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania, wymagające określenia ustaleń w zakresie:

- 1) terenów górniczych;
- 2) terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 3) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 4) ochrony przyrody;
- 5) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych i dóbr kultury współczesnej;
- 6) obszarów przestrzeni publicznych;
- 7) zakazu zabudowy;
- 8) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 9) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym;
- 10) szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu;
- 11) sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

2. Następujące oznaczenia, w części graficznej planu stanowią jego obowiązujące ustalenia:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) tereny wraz z symbolami przeznaczenia terenu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy dla kondygnacji nadziemnych;
- 5) linia wymiarowa wraz z podanym wymiarem w metrach.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczony na rysunku planu i określony ustaleniami tekstu planu obszar, poza którym zakazuje się lokalizowania budynków lub ich części; poza nieprzekraczalną linią zabudowy dla kondygnacji nadziemnych mogą wystawać nie więcej niż 1,5 m elementy kondygnacji nadziemnych budynku, takie jak: schody, pochylnie dla niepełnosprawnych, balkony, zadaszenia; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym w uchwale przeznaczeniu terenu oraz sposobie zagospodarowania i zabudowy, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) usługach – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 4) zależnych miejscach do parkowania – należy przez to rozumieć miejsca do parkowania w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, zlokalizowane w garażu podziemnych na platformach parkingowych (w systemie zależnym), albo do którego dostęp odbywa się za pośrednictwem innego miejsca do parkowania, jako przedłużenie tego miejsca, których łączna ilość nie może przekroczyć 20% wszystkich miejsc do parkowania na terenie inwestycji;
- 5) gabarycie - należy przez to rozumieć wskaźnik, który ustala maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych budynku.

Rozdział 2: Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów

§ 4. Na całym obszarze objętym planem ustala się jeden rodzaj przeznaczenia terenu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony odpowiednio symbolem: MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zgodnie z częścią graficzną.

Rozdział 3: Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy

§ 5. 1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla kondygnacji nadziemnych, zgodnie z częścią graficzną planu.

2. Ustala się, że nieprzekraczalne linie zabudowy dla kondygnacji podziemnych, pokrywać się będą z liniami wyznaczonymi dla kondygnacji nadziemnych wskazanymi w części graficznej planu.

§ 6. Ustala się możliwość realizacji zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dojść i dojazdów, parkingów, zieleni.

§ 7. Na obszarze objętym planem nakazuje się stosowanie zasad uniwersalnego projektowania, w szczególności stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenów, budynków i urządzeń dla wszystkich, w szczególności dla osób ze szczególnymi potrzebami.

Rozdział 4: Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i krajobrazu

§ 8. 1. Zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

2. Zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz z wyłączeniem obiektów i sieci infrastruktury technicznej.

§ 9. Zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii.

§ 10. Ustala się, że wszelkie uciążliwości wynikające ze sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu muszą zamykać się w granicach działki budowlanej, do której podmiot posiada tytuł prawny.

§ 11. 1. Zakazuje się zmiany stosunków wodnych, a zwłaszcza zmiany kierunku odpływu wód, ze szkodą dla działek sąsiednich.

2. Nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w granicach działki budowlanej lub ich odprowadzenie do kanalizacji deszczowej.

§ 12. Na obszarze objętym planem miejscowym, w rozumieniu przepisów w zakresie ochrony przed hałasem, ustala się dopuszczalny poziom hałasu, określony wskaźnikami hałasu dla terenu MW jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Rozdział 5: Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu

§ 13. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 14. Na całym terenie objętym planem zakazuje się lokalizacji paneli słonecznych na konstrukcjach wolnostojących.

Rozdział 6: Ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego i zasad obsługi komunikacyjnej

§ 15. Dla terenu oznaczonego symbolem 1MW ustala się obsługę komunikacyjną z ulicy Piłsudskiego, położoną poza obszarem objętym planem, zgodnie ze stanem istniejącym.

§ 16. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym z siecią ulic miejskich, wyprowadzających ruch na układ ponadlokalny, poprzez ulice Piłsudskiego, położoną poza obszarem objętym planem.

§ 17. W celu zaspokojenia potrzeb parkingowych, ustala się:

- 1) minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług;
- 2) minimum 1,5 miejsca postojowego na każdy lokal mieszkalny o powierzchni mniejszej niż 50 m²;
- 3) minimum 1,5 miejsca postojowego na każdy lokal mieszkalny o powierzchni 50 m² i większej;
- 4) liczbę miejsc postojowych dla pojazdów posiadających kartę parkingową, na terenie dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) liczbę miejsc parkingowych dla pojazdów z kartą parkingową, poza wydzielonymi drogami:
 - a) 1 stanowisko – jeżeli łączna liczba stanowisk wynosi 1 - 15;
 - b) 2 stanowiska – jeżeli łączna liczba stanowisk wynosi powyżej 15;
- 6) dopuszcza się lokalizowanie miejsc postojowych w wielostanowiskowych garażach podziemnych;
- 7) dopuszcza się budowę zależnych miejsc do parkowania;
- 8) realizowanie stanowisk postojowych na terenie działki budowlanej.

Rozdział 7: Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 18. 1. Dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i remont urządzeń i sieci infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem.

2. Ustala się powiązanie sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej z odpowiednimi miejskimi sieciami infrastruktury technicznej.

§ 19. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) przekrój przewodu sieci nie mniejszy niż $\phi 63$, z zastrzeżeniem pkt. 3;
- 3) wodociągowa sieć rozdzielcza musi spełniać warunki ochrony przeciwpożarowej.

§ 20. Ustala się następujące ogólne zasady odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych:

- 1) odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych do sieci kanalizacyjnej;
- 2) przekrój sieci nie mniejszy niż $\phi 160$ mm dla przewodów sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej i nie mniejszy niż $\phi 63$ mm dla przewodów kanalizacji sanitarnej ciśnieniowej;

§ 21. Ustala się następujące ogólne zasady odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych:

- 1) wody opadowe lub roztopowe należy odprowadzać do gruntu, w ramach powierzchni biologicznie czynnej, w granicach działki budowlanej;
- 2) nakazuje się podczyszczenie wód opadowych i roztopowych zbieranych z powierzchni utwardzonych przed ich odprowadzeniem do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) dopuszcza się odprowadzanie wód do kanalizacji deszczowej zlokalizowanej w ul. Piłsudskiego, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 22. 1. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w gaz:

- 1) docelowe zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia;
- 2) przekrój przewodów sieci gazowej nie mniejszy niż $\phi 32$.

§ 23. Ustala się następujące ogólne zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) zaopatrzenie z dystrybucyjnych sieci elektroenergetycznych (kablowych lub napowietrznych) SN 15 kV i nN 0,4 kV;
- 2) dopuszcza się uzupełnienie zasilania w energię elektryczną o energię wytworzoną w instalacjach wykorzystujących odnawialne źródła energii (OZE), w tym głównie w technologii fotowoltaicznej, z dopuszczeniem budowy urządzeń przetwarzających i magazynujących energię z OZE.

§ 24. Ustala się następujące ogólne zasady zaopatrzenia w energię ciepłą:

- 1) budynki lub zespół budynków należy wyposażyć w indywidualne źródła dostarczania ciepła,
- 2) dopuszcza się wykorzystujące OZE do ogrzewania budynków.

§ 25. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące telekomunikacji:

- 1) zaspokojenie potrzeb poprzez sieci i urządzenia telekomunikacji różnych operatorów;
- 2) sieć telekomunikacyjną należy realizować jako podziemną.

§ 26. Gospodarowanie odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych

Rozdział 8: Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

§ 27. W planie nie wskazuje się obszarów do obowiązkowego scalenia oraz podziału nieruchomości.

§ 28. 1. W przypadku scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działki – 1000 m²;
 - 2) minimalną szerokość frontu działki - 20,0 m;
 - 3) położenie granic działki w stosunku do pasa drogowego pod kątem prostym z dopuszczeniem odchylenia wynoszącego nie więcej niż 10°.
2. Ustalenia zawarte w ust. 1 nie dotyczą działek wydzielanych na potrzeby dróg oraz infrastruktury technicznej.

Rozdział 9: Ustalenia szczegółowe w zakresie przeznaczenia i zagospodarowania terenu

§ 29. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem **1MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie usług;
- 3) lokale usługowe ogólnodostępne mogą być lokalizowane wyłącznie w parterze budynku;
- 4) suma powierzchni użytkowej wszystkich lokali usługowych w budynku nie może przekraczać 25%;
- 5) dopuszcza się budowę wielostanowiskowego garażu podziemnego;
- 6) nakazuje się budowę obiektów rekreacyjnych ogólnodostępnych;
- 7) obiekty, o których mowa w pkt 6 stanowią inwestycję uzupełniającą w rozumieniu przepisów o zintegrowanym planie inwestycyjnym;
- 8) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 16 m,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 2,0,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy – 2,3,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,7 (70%),
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,05 (5%), zgodnie ze stanem istniejącym;

- g) gabaryt budynku – 5;
- 9) ustala się stawkę opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0,01%.

Rozdział 10: Przepisy przejściowe i końcowe

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Grójcu