Projekt

Przygotował Dariusz Iwańczyk

UCHWAŁA NR LXIII/ /23
RADY MIEJSKIEJ W GRÓJCU

z dnia 26 czerwca 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Słomczyn

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jedn.: Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zmianami[1)]) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn.: Dz. U. z 2023 r. poz. 977) 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 zmienionej uchwałą Nr LIII/532/22 Rady Miejskiej w Grójcu z dnia 24 października 2022r. 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

[1)] Zmiany opublikowano w Dzienniku Ustaw z 2023 r. poz. 572

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. Ilekroć 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) terenie - 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 wbudowanew 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 m^2;

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 m , 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 m powierzchni składowej;$_2$

3) handel i usługi: 3 stanowiska postojowe na 100 m powierzchni użytkowej;$_2$

4) funkcje biurowe: 3 stanowiska postojowe na 100 m 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:$_2$

1) 1 stanowisko postojowe na 2000 m powierzchni użytkowej w budynku;$_2$

2) 1 stanowisko postojowe na 2000 m 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 scalania i podziału 3000 m ,

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 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 Szczególne 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 ma 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 dojść 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-jezdnych.

§ 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 0 150 mm, dla kanalizacji sanitarnej 0 0,20 m, dla kanalizacji deszczowej 0 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 uszkadzania 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 przeznaczenie 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 2 Tereny zabudowy usługowej i obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m .

§ 24. 1. Dla terenów zabudowy usługowej i obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m , 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 m , 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 urządzona.

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%.

3. 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%.

4. 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%.

5. 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 XLVI/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.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI SŁOMCZYN - ETAP I

WYBYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GRODZIEC
Uchwała Nr XXXI/230/18 Rady Miejskiej w Grodzcu z dnia 15 września 2018 roku

STREFA - E: obszar projektowanej strefy gospodarczej "Słomczyn"

- tereny usług i obiekty usługowe
- teren projektowanego zalesiania/zadrzewienia w obrębie strefy gospodarczej "Słomczyn"
- obszary o wysokich walorach przyrodniczych
- obszary tetnicejących korytarzy ekologicznych regionalnych i lokalnych
- zgrupowania stanowisk archeologicznych
- modernizacja i przebudowa drogi krajowej nr 50 zgodnie z wymogami wynikającymi z funkcji
- obszar lokalizacji obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²
- pasma lokalizacji usług wzdłuż dróg

LEGENDA:

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU
GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE
- granice obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca teren o różnych przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

PRZEZNACZENIE TERENÓW
- U tereny zabudowy usługowej
- U/UC tereny zabudowy usługowej i obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²
- U/P tereny zabudowy usługowo - produkcyjnej
- U/US teren zabudowy usługowej sportu i rekreacji
- KDGP teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego
- KDZ tereny dróg publicznych klasy zbiorczej
- KDL teren drogi publicznej klasy lokalnej
- KDD tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
- KDW tereny dróg wewnętrznych

LINIE ZABUDOWY
- nieprzekraczalne linie zabudowy

INNE OZNACZENIA
- wymiary w metrach
- strefa ekologiczna

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH
INNE OZNACZENIA
- strefa ochrony archeologicznej
- granica stref ochronnych terenu zamkniętego wojskowego nr 1 - końcowe w paśmie 300 m - początkowe w paśmie 300 - 1500 m
- granica stref ochronnych terenu zamkniętego wojskowego nr 2 - końcowe w paśmie 200 - 1000 m - początkowe w paśmie 1000 - 2100 m

Projekt planu został sporządzony na podstawie bazy danych ewidencji gruntów i budynków prowadzonej przez Starostwo Powiatowe w Grodzisku Mazowieckim
Geoinfo Przemysł Grzybowski

ZAŁĄCZNIK NR 1
do uchwały Nr ..... Rady Miejskiej w Grodzcu z dnia .....
w sprawie uchwalenia
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI SŁOMCZYN - ETAP I

RYSUNEK PLANU

SKALA 1 : 1000

0	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100 m

BIURO URBANISTYCZNE I PROJEKTOWE
ul. Kościuszki 12 / 14 , 05-825 Grodzisk Mazowiecki
tel./ fax: 48(22) 755 20 31, e-mail: biuro@biuro-t.pl, www.biuro-t.pl

DYREKTOR: mgr inż. arch. Małgorzata Grzybek uprawnienia do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania nr 2.0001.V.1.0002
OPRACOWANIE: mgr Mariusz Żuma

Załącznik nr 2
do uchwały nr LXIII/ /23
Rady Miejskiej w Grójec
z dnia 26 czerwca 2023r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Grójcu o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych przez Burmistrza Gminy i Miasta Grójec uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru części miejscowości Słomczyn - etap I

Pierwsze wyłożenie do publicznego wglądu od 1 lutego do 1 marca 2023r.

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Gminy i Miasta Grójec w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Grójcu załącznik do uchwały nr **LXIII/ /23** z dnia **26.06.2023r.**		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	15-02-2023r.	Grójeckie Tereny Inwestycyjne Sp. z o.o. Słomczyn 80 05-600 Grójec	Zmiana ustaleń dotyczących materiałów wykończeniowych dachów i elewacji.	**Słomczyn** działki nr 366/91, 366/92, 366/93, 366/94, 366/95, 366/96, 366/101, 366/102.	§ 8 ust. 1 , pkt 3, lit. b		uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	Proponowana zmiana nie ma uzasadnienia, ponieważ sformułowanie zaproponowane przez wnioskodawcę nie ma żadnego wpływu na znaczenie, czy precyzyjność zapisów ustaleń planu w tym zakresie. Zapisy te są tożsame.
2	15-02-2023r.	Commercial Networks Service Tymczyszyn Sp. K. ul. Zacicze 16A 65-775 Zielona Góra	Likwidacja ograniczeń dotyczących wysokości zabudowy i realizacji obiektów o konstrukcji metalowej.	**Słomczyn** działki nr 36633, 366/63, 366/65, 366/67, 366/71, 366/74, 366/77, 366/78.	§ 27 ust. 1, pkt 3 i ust. 3 pkt.4, lit. b i c.		uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	Proponowane zmiany naruszają szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu związane z występowaniu stref ochronnych w pasie 300 m; 200-1500 m i 300-1500 m. od terenów zamkniętych resortu

				Jednostki terenowe 2 U/P i 3 U/P.						obrony narodowej, stanowiących kompleks wojskowy Słomczyn. W związku z powyższym uwagę rozpatrzono **negatywnie**.

Przy drugim wyłożeniu do publicznego wglądu od 8 do 31 maja 2023r.nie wniesiono uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXIII/ /23

Rady Miejskiej w Grójcu

z dnia 26 czerwca 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Słomczyn – etap I

Na zasadach określonych w § 18 na okres kierunkowy, w ramach realizacji niniejszego planu, przewiduje się realizację inwestycji dotyczących uzbrojenia komunalnego (należącego do zadań Gminy) w dziedzinach:

- **doprowadzenia wody na cele bytowo-gospodarcze:**

  budowa przewodów wodociągowych:

  Ø 160 m – ok. 815 m

  Σ – 815 m

- **odprowadzenia ścieków bytowo-gospodarczych:**

  budowa grawitacyjnej sieci kanalizacji sanitarnej:

  Ø 0,20 m – ok. 6900 m

  Σ – 6900 m

- **odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:**

  budowa grawitacyjnej sieci kanalizacji deszczowej:

  Ø 0,30 m – ok. 5560 m

  Σ – 5560 m

Wyżej podane planowane elementy uzbrojenia mogą być finansowane:

- ze środków własnych gminy,
- z dotacji,
- z kredytów i pożyczek komercyjnych,
- z kredytów i pożyczek preferencyjnych,

Przedstawione wyżej planowane inwestycje mogą być również finansowane z innych, nie wymienionych źródeł.

Zestawienie przewidywanych do realizacji podstawowych elementów uzbrojenia komunalnego odniesieniu do obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Słomczyn – etap I

Zestawienie przewidywanych podstawowych elementów uzbrojenia komunalnego

Tabela 4: Zestawienie zapotrzebowania na infrastrukturę techniczną

Tereny	Zaopatrzenie w wodę		Kanalizacja sanitarna		Kanalizacja deszczowa	
	Długość [m]	Średnica Ø [mm]	Długość [m]	Średnica Ø [mm]	Długość [m]	Średnica Ø [mm]
1KDZ	0	160	2000+3140	200	2000+1800	300
2KDZ	0	160	140	200	140	300
3KDZ	0	160	105	200	105	300
1KDD	215	160	215	200	215	300
2KDD	600	160	600	200	600	300
1KDL	0	80	700	200	700	300

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXIII/ /23
Rady Miejskiej w Grójcu
z dnia 26 czerwca 2023 r.

Dane przestrzenne

UZASADNIENIE

do uchwały Nr LXIII/.../23 Rady Miejskiej w Grójcu z dnia 26 czerwca 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Słomczyn, na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r., poz. 977).
Zgodnie z uchwałą Nr XXVI/224/20 Rady Miejskiej w Grójcu z dnia 28 września 2020 roku, zmienionej uchwałą Nr LIII/532/22 Rady Miejskiej w Grójcu z dnia 24 października 2022 roku, przystąpiono do sporządzania zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Słomczyn. Powierzchnia ok. 205 ha.

Administracyjnie obszar objęty planem stanowi część gminy Grójec, część obrębu Słomczyn, nie sąsiaduje z terenem innej gminy.
Funkcjonalnie plan obejmuje: tereny przeznaczone w obowiązującym planem pod zabudowę usługową, produkcyjno-usługową, produkcyjno-składową, sportu i rekreacji, usług turystyki, handlu oraz dróg. Część terenu jest już zabudowana, przez teren przebiega droga krajowa nr 50.

Gmina Grójec należy do regionu wodnego środkowej Wisły na obszarze dorzecza Wisły. Cały obszar planu znajduje się w zlewni Wisły i odwadniany jest przez rzeki Kraskę i Molnicę. Teren planu nie znajduje się w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.
W obrębie obszaru objętego planem nie występują formy ochrony przyrody w rozumieniu Ustawy o ochronie przyrody:.
W granicach obszaru objętego planem nie występują eksploatowane złoża surowców mineralnych.
Na obszarze opracowania (również całej gminy) brak zarejestrowanych osuwisk oraz terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.
Teren objęty planem znajduje się w strefach ochronnych terenów zamkniętych resortu obrony narodowej, w których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu.

W wyniku realizacji ww. uchwały został opracowany projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko ustaleń miejscowego planu i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Ustalenia planu miejscowego określają m.in.: przeznaczenie terenu, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, granice terenów pod budowę obiektów handlowych o których mowa w art. 10 ust. 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zasady prawidłowej obsługi komunikacyjnej w powiązaniu z istniejącym układem komunikacyjnym tej części miejscowości, ochrony zabytków, zasady ochrony środowiska oraz systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej.

Postępowanie zgodne z planem przyczyni się do znaczącej poprawy stanu zagospodarowania poprzez uporządkowanie istniejącej oraz wprowadzenie nowej zabudowy wraz z obsługą komunikacyjną, umożliwi również uwzględnienie wniosków właścicieli gruntów o zmianę ustaleń obowiązującego planu. Procedura formalno-prawna sporządzenia planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. W projekcie planu uwzględniono:

   1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów;

   2) walory architektoniczne i krajobrazowe dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym wprowadzonym zasadom lokalizowania zabudowy na działkach i urządzeń technicznych, zasadom dotyczącym kolorystyki i materiałów dla dachów i elewacji budynków;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez wprowadzenie:

   a) zakazu lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

   b) obowiązek zagospodarowania działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i drogi przed spływem wód;

   c) obowiązek gromadzenia i selekcji odpadów w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy oraz przepisami odrębnymi;

   d) obowiązek usuwania i utylizacji odpadów wytwarzanych w ramach usług, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;

   e) ochronę walorów środowiska przyrodniczego, w tym istniejącej zieleni, pojedynczych drzew i krzewów oraz ich skupisk;

   f) zachowania walorów środowiska przyrodniczego, w tym istniejącej zieleni, pojedynczych drzew i krzewów oraz ich skupisk;

   g) przestrzeganie ograniczeń i zakazów w zagospodarowaniu obszarów chronionych, określonych w przepisach odrębnych oraz w aktach prawa miejscowego;

   h) zakazu przekraczania standardów jakości powietrza, poziomu hałasu lub pól elektromagnetycznych, określonych w przepisach odrębnych, poza granicami działek, na których lokalizowane będą przedsięwzięcia, których funkcjonowanie wiąże się z ww emisjami;

   i) obowiązku ochrony wód podziemnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 2151 Subniecka Warszawska.

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez:

   a) wprowadzenie zasad ochrony stref ochrony archeologicznej,

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez:

   a) określenie zasad ochrony środowiska, w tym zróżnicowano tereny i przyporządkowano do odpowiednich grup, dla których przepisy o ochronie środowiska określają dopuszczalne poziomy hałasów;

   b) ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych tj. wymagania zagospodarowania terenu i kształtowania nawierzchni dróg i chodników w sposób umożliwiający korzystanie osobom ze szczególnymi potrzebami;

   c) wskazanie granic stref ochronnych terenów zamkniętych resortu obrony narodowej oraz ograniczeń w zagospodarowaniu w tych strefach;

6) walory ekonomiczne przestrzeni racjonalnie wykorzystując istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy wyznaczaniu nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę;

7) prawo własności wyznaczając liniami rozgraniczającymi tereny przeznaczone pod zabudowę w uporządkowanych relacjach w stosunku do inwestycji celu publicznego;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa ustalając przebiegi dróg, sieci i urządzeń infrastruktury zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym regulującymi działania w sytuacjach szczególnych zagrożeń oraz wskazując granice stref ochronnych terenów zamkniętych resortu obrony narodowej oraz ograniczeń w zagospodarowaniu w tych strefach;

9) potrzeby interesu publicznego wskazując w projekcie planu tereny przeznaczone pod drogi publiczne, usługi publiczne;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, określając możliwość wyposażenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informację na stronie internetowej Gminy Grójec, ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o:

    a) przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i o wyłożeniu projektu do publicznego wglądu,

    b) możliwości składania wniosków i uwag do planu na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej,

    c) możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029) przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

2. Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu Burmistrz Miasta i Gminy Grójec rozważył interes publiczny i interesy prywatne, i ustosunkował się do zgłoszonych wniosków i uwag.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Grójec, w terminie przewidzianym do składania wniosków określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu nie złożono wniosków. W związku z zawiadomieniem instytucji o przystąpieniu do sporządzenia planu wpłynęło 6 wniosków od instytucji. Zgłoszone wnioski zostały uwzględnione w zakresie zgodnym z ustawą „O planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym".

W trakcie procedowania sporządzanego planu Rada Miejska w Grójcu w dniu 24 października 2022 roku podjęła uchwałę nr LIII/532/22 zmieniającą uchwałę 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, w której dopuszczono etapowanie sporządzenia i uchwalenia planu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 1 lutego do 1 marca 2023 r. W trakcie wyłożenia, w dniu 28.02.2023 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami. Po wyłożeniu projektu planu, w terminach ustawowych nie wpłynęły uwagi i wnioski do prognozy oddziaływania na środowisko w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, do projektu planu wpłynęły 4 uwagi, które rozpatrzono zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 2 uwagi zostały uwzględnione w całości, 2 uwagi zostały nie odrzucone w całości.

W wyniku uwzględnienia uwag projekt planu oraz prognoza oddziaływania na środowisko zastały zmienione i ponowie poddane uzgodnieniu z Centralnym Wojskowym Centrum Rekrutacji i opiniowaniu przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Grójcu.

Po uprzednim ogłoszeniu projekt planu miejscowego został ponownie wyłożony wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach 8 do 31 maja 2023 r. W trakcie wyłożenia, w dniu 30.05.2022 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami. Po wyłożeniu projektu planu, w terminach ustawowych nie wpłynęły uwagi i wnioski do prognozy oddziaływania na środowisko w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko oraz do projektu planu.

3. Umożliwiając sytuowanie nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, w szczególności:

   1) projektowane struktury przestrzenne oparto o istniejący system komunikacyjny z uwzględnieniem jego ewemtualnej przebudowy oraz o projektowane drogi: klasy głównej ruchu przyspieszonego, klasy zbiorczej, lokalnej, dojazdowej, drogi wewnętrzne;

   2) zapewniono rozwiązania przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez wskazanie w zakresie przeznaczenia dopuszczonego dla terenów dróg publicznych m.in.: ścieżek rowerowych,

   3) na obszarze planu znajdują się tereny zabudowy usługowej w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2, obiektów usługowo-produkcyjnych i produkcyjnych, zabudowy usług sportu i rekreacji, obsługi komunikacji drogowej - projekt przewiduje uzupełnienie i uporządkowanie istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej.

II. Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grójec oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Grójec.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grójec zostało uchwalone uchwałą Nr XXX/229/12 Rady Miejskiej w Grójcu z dnia 10 września 2012 r. Projekt planu wyczerpuje wyznaczone w Studium zasięgi terenów przeznaczonych pod zabudowę w miejscach niewymagających uzyskania zgód na wyłączenia z produkcji rolnej i w miejscach, gdzie uzyskano zgody na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne przy sporządzaniu poprzednich planów miejscowych.
Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wykazuje niezgodności wynikających z analizy uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w obowiązującym Studium.

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Łączny prognozowany bilans finansowy planu będzie dodatni po stronie wpływów. Największe przychody mogą wystąpić z tytułu podatków od nieruchomości, podatków gruntowych i od budynków.
Największe wydatki wystąpić mogą z tytułu uzbrojenia terenu, nie ma konieczności wykupu terenów pod drogi publiczne.

Opracowany projekt planu uzyskał wszystkie niezbędne opinie i uzgodnienia określone

w art. 17 pkt 6 lit. a i b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.