

**Projekt**

z dnia 19 lutego 2025 r.

Przygotował: Dariusz Iwańczyk

**UCHWAŁA NR XIII/.../25  
RADY MIEJSKIEJ W GRÓJCJU**

z dnia 27 lutego 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego działki nr 110/1, 110/4, 112 i 122 położone we wsi Lesznowola gm. Grójec**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990 r. (Dz. U. z 2024 r., poz. 1465, z późn. zm.) art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.) oraz w wykonaniu uchwały nr VII/56/07 Rady Miejskiej w Grójcu z dnia 5 marca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stwierdzając, że niniejszy plan jest zgodny z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania gminy Grójec, uchwała się co następuje:

**DZIAŁ I.**

**Przepisy ogólne**

**Rozdział 1.**

**Ustalenia wstępne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego działki nr 110/1, 110/4, 112 i 122 położone we wsi Lesznowola gm. Grójec, zwany dalej „planem”.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

§ 2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia terenów określające funkcje terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz kolejno numer terenu;
- 5) wymiarowanie (w metrach);
- 6) strefa ograniczeń sytuowania zabudowy od granicy lasu.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, w której może być umieszczona ściana budynku lub fragment ściany budynku bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej, zgodnie z rysunkiem planu;

- 3) usługach – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w budynkach wolnostojących lub lokalach użytkowych wbudowanych w inne budynki lub na terenie, służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, która nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska oraz uciążliwości poza terenem lub lokalem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, która nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) uciążliwościach – należy przez to rozumieć emisje będące skutkiem działalności człowieka przekraczające standardy emisyjne, a w szczególności wprowadzane do powietrza, wody, gleby lub ziemi: substancje i energie, a zwłaszcza: ciepło, hałas, wibracje, pola elektromagnetyczne, jak również zanieczyszczenie ściekami i odpadami, przekraczające obowiązujące normy zawarte w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska.
- 5) reklamie (tablicy reklamowej) – należy przez to rozumieć grafikę na materialnym podłożu, umieszczaną na ścianach budynków lub niezaurowanych częściach ogrodzeń tj. bez wolnostojącej konstrukcji nośnej;
- 6) nośniku reklamowym – należy przez to rozumieć obiekt składający się z samonośnej konstrukcji oraz płaszczyzny ekspozycyjnej (np. w formie tablicy), którego wiodącą funkcją jest prezentacja reklam;
- 7) reklamie świetlnej – należy przez to rozumieć reklamę, o jakiej mowa w pkt 6, czytelną w nocy dzięki wewnętrznemu źródłu światła;
- 8) reklamie podświetlanej – należy przez to rozumieć reklamę, o jakiej mowa w pkt 6, czytelną w nocy poprzez podświetlenie własnym zewnętrznym źródłem światła,
- 9) reklamie remontowej – należy przez to rozumieć reklamę na siatce okrywającej rusztowanie budowlane;
- 10) szyldzie – należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca prowadzenia działalności, zawierające oznaczenie przedsiębiorcy - firmę lub nazwę przedsiębiorcy ze wskazaniem formy prawnej, a w przypadku osoby fizycznej - imię i nazwisko przedsiębiorcy oraz nazwę, pod którą prowadzi działalność oraz zwięzłe określenie przedmiotu prowadzonej działalności;
- 11) szyldzie reklamowym – należy przez to rozumieć rodzaj szyldu, umieszczanego nad witryną lub wejściem do lokalu/miejsca prowadzenia działalności, zawierającego grafikę informacyjno-reklamową, określającą nazwę i charakter prowadzonej działalności;
- 12) zwiastunie szyldu – należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca prowadzenia działalności, umieszczane poza obiektem, w którym ta działalność jest prowadzona, a zawierające informację kierującą do siedziby firmy;
- 13) bannerze – należy przez to rozumieć grafikę reklamową na nośniku tekstylnym lub pcv, nie mocowaną trwale do powierzchni, na której jest umieszczana;
- 14) słupie ogłoszeniowym – należy przez to rozumieć słup informacyjno-reklamowy w formie walca lub graniastosłupa.
- 15) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć iloraz sumy powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych, wszystkich budynków zlokalizowanych na działce do powierzchni tej działki.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu**

§ 5. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu.

§ 6.1. Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia terenu zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług – oznaczony symbolem przeznaczenia terenu – **MNU**;
- 2) teren drogi wewnętrznej – oznaczony symbolem przeznaczenia terenu – **KDW**.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1 wyznaczone są liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami zgodnie z rysunkiem planu.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz krajobrazu**

§ 7. 1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu.

2. Wszelka nowa zabudowa na terenach, na których ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy musi być sytuowana zgodnie z przepisami dotyczącymi tych linii.

§ 8. Zakazuje się lokalizowania obiektów zaliczonych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii na całym obszarze objętym planem.

§ 9. W zakresie rozmieszczenia reklam i znaków informacyjno – plastycznych:

- 1) realizację reklam i znaków informacyjno – plastycznych dopuszcza się przy zachowaniu przepisów odrębnych oraz gdy nie jest to sprzeczne z ustaleniami dla konkretnej jednostki terenowej, pod następującymi warunkami:
  - a) wielkość powierzchni reklamowej tablicy reklamowej, szyldu, bannera oraz płaszczyzny ekspozycyjnej nośnika reklamowego nie może przekraczać 8 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem sytuacji, gdy ściana szczytowa budynku wykorzystywana jest w całości przez jedną kompozycję plastyczną; dotyczy to również reklamy remontowej,
  - b) dopuszczalną wysokość nośników reklamowych, łącznie z płaszczyzną ekspozycyjną, ustala się na 5 m liczonych od poziomu terenu, przy czym nośniki takie nie mogą być lokalizowane na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
  - c) sposób umieszczenia reklam i znaków informacyjno – plastycznych musi nawiązywać do elementów istniejącego zagospodarowania: osi jezdni, płaszczyzn fasad zabudowy, itp.,
  - d) stosowanie reklamy remontowej jest możliwe tylko w trakcie formalnie prowadzonych robót budowlanych,
  - e) odległości reklam i znaków informacyjno – plastycznych od dróg publicznych regulują przepisy odrębne;
- 2) nie dopuszcza się sytuowania reklam i znaków informacyjno – plastycznych:
  - a) na drzewach i w ich bezpośrednim sąsiedztwie,
  - b) na obiektach małej architektury stanowiących ozdobę przestrzeni publicznych (fontanny, rzeźby itp.),
  - c) na latarniach ulicznych.

§ 10. Ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń od strony przestrzeni publicznych:

- 1) ogrodzenie należy realizować w liniach rozgraniczających ustalonych w planie, przy czym dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzenia w głąb terenu działki, zwłaszcza w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód w postaci drzew, urządzeń infrastruktury technicznej oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych;
- 2) ustala się następujące warunki, które muszą być zachowane przy realizacji ogrodzeń:
  - a) maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,6 m od poziomu terenu, przy czym dopuszcza się zachowanie istniejących wyższych ogrodzeń, o ile nie zagraża to bezpieczeństwu ruchu,
  - b) dopuszcza się realizację ogrodzeń wyższych niż ww. 1,6 m od poziomu terenu, ale wyłącznie na zasadzie dostosowania wysokości do wysokości ogrodzenia bezpośrednio sąsiadującej posesji, o ile nie zagraża to bezpieczeństwu ruchu,
  - c) powyżej 0,5 m od poziomu terenu dopuszcza się wyłącznie ogrodzenie ażurowe z siatki lub innych elementów metalowych, którego co najmniej 25% powierzchni stanowią prześwity lub otwory;
  - d) odległość ogrodzenia od istniejącego gazociągu nie może być mniejsza niż 0,5 m.

### **Rozdział 4.**

#### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

§ 11. 1. Całość obszaru objętego niniejszym planem położona jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki.

2. Zagospodarowanie terenów w granicach obszaru o których mowa w ust. 1 odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 12. W granicach planu wskazuje się w odniesieniu do dopuszczalnego poziomu hałasu następujące rodzaje terenów, o których mowa w przepisach odrębnych:

- 1) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MNU – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.

§ 13. 1. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko na całym obszarze objętym planem.

2. Dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na całym obszarze objętym planem z zachowaniem pozostałych ustaleń planu.

3. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczeń może negatywnie wpłynąć na stan wód podziemnych.

§ 14. 1. Na obszarze planu występują urządzenia wodne, w tym urządzenia melioracji wodnej.

2. Dopuszcza się przebudowę urządzeń melioracyjnych (w tym systemów drenarskich) na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w tym w szczególności w przepisach prawa wodnego.

## **Rozdział 5.**

### **Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości**

§ 15. W planie nie ustala się obszarów wymagających przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości.

§ 16. W przypadku scaleń i podziałów ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki i minimalna szerokość frontów działki zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) dopuszcza się od 0° do 30° odchylenia od kąta prostego położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego;
- 3) parametry określone w pkt. 1 i 2 nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

## **Rozdział 6.**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

§ 17. W obrębie ustalonej strefy ograniczeń sytuowania zabudowy od granicy lasu nakazuje się zagospodarowanie i zabudowę terenu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego.

## **Rozdział 7.**

### **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

§ 18. Ustala się, że obsługa komunikacyjna terenów odbywać się będzie poprzez drogi oznaczone symbolem KDW oraz poprzez drogi graniczące z obszarem objętym planem.

§ 19. Dopuszcza się wydzielenie na terenie oznaczonym symbolem MNU dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 8 m.

§ 20. 1. Potrzeby w zakresie parkowania należy zapewnić na działce, na której jest realizowana inwestycja, w liczbie wynikającej ze wskaźników określonych w ustaleniach szczegółowych.

2. Miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować w ilości i na zasadach, o których mowa w przepisach odrębnych.

## **Rozdział 8.**

### **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

§ 21. 1. Urządzenia infrastruktury technicznej lokalnej, mogą być realizowane na terenach oznaczonych symbolami MNU w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

2. Sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować na terenach dróg zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny oznaczone symbolami MNU w szczególności w pasie terenu pomiędzy wyznaczoną w planie linią rozgraniczającą od strony drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy.

**§ 22. Zaopatrzenie w wodę:**

- 1) ustala się docelowe zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) ustala się przekrój przewodu sieci nie mniej niż  $\varnothing 32$ ;
- 3) dopuszcza się możliwość zaopatrzenia w wodę ze studni;
- 4) ustala się obowiązek projektowania i wykonywania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przeciwpożarowej, w tym rozmieszczenie hydrantów nadziemnych zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych.

**§ 23. Odprowadzenie i oczyszczanie ścieków:**

- 1) ustala się docelowe odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych do sieci kanalizacyjnej;
- 2) ustala się przekrój przewodu sieci nie mniej niż  $\varnothing 40$ ;
- 3) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub do przydomowych oczyszczalni ścieków.

**§ 24. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:**

- 1) wody opadowe i roztopowe z działek budowlanych należy odprowadzać na teren nieutwardzony i zagospodarować w granicach nieruchomości bez szkody dla gruntów sąsiednich;
- 2) ustala się nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed wpływem wód opadowych i roztopowych.

**§ 25. Zaopatrzenie w energię elektryczną:**

- 1) ustala się zasilanie w energię elektryczną z linii kablowych lub napowietrznych 15kV i 0,4 kV;
- 2) dopuszcza się uzupełnienie zasilania w energię elektryczną o energię wytworzoną z odnawialnych źródeł energii;
- 3) zakaz lokalizowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru.

**§ 26.** W zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną ustala się możliwość realizacji infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych, dotyczących w szczególności ochrony środowiska.

**§ 27. Zaopatrzenie w gaz:**

- 1) ustala się docelowe zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia;
- 2) ustala się przekrój przewodu sieci nie mniej niż  $\varnothing 32$ ;
- 3) do czasu wybudowania sieci gazowej dopuszcza się wykorzystywanie zbiorników na gaz płynny.

**§ 28. Zaopatrzenie w ciepło:**

- 1) budynki w granicach planu mogą być zaopatrywane w energię cieplną w oparciu o indywidualne źródła zasilane: gazem, energią elektryczną, olejem niskosiarkowym, węglem spalonym w piecach niskoemisyjnych lub przez przyłączenie do sieci gazowej lub poprzez odnawialne źródła energii z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatru;
- 2) zakazuje się stosowania do celów grzewczych miału, koksu oraz olei ciężkich i przetworzonych.

**§ 29. Gospodarowanie odpadami:**

- 1) ustala się lokalizowanie miejsc na odpady w sposób umożliwiający dostęp do nich z drogi publicznej lub wewnętrznego układu komunikacyjnego;

- 2) ustala się gromadzenie odpadów stałych, bytowych na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich selektywnego gromadzenia; opróżnianych za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb.

## **Rozdział 9.**

### **Ustalenia stawek procentowych**

**§ 30.** Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 20 %.

## **DZIAŁ II.**

### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

#### **Rozdział 10.**

#### **Ustalenia szczegółowe terenów funkcjonalnych**

**§ 31.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **1MNU** ustala się:

- 1) Przeznaczenie: - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; - zabudowa usługowa.
- 2) Przeznaczenia, o których mowa w pkt 1 mogą być realizowane oddzielnie lub łącznie.
- 3) Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się realizację:
    - budynków mieszkaniowych jednorodzinnych wolnostojących i bliźniaczych,
    - budynku gospodarczego, budynku garażowego wolnostojącego,
    - zieleni towarzyszącej;
    - sieci, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,001;
  - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,7;
  - d) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 50 % powierzchni działki;
  - e) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy – 30 % powierzchni działki;
  - f) maksymalna wysokość zabudowy z wyjątkiem zabudowy garażowej i gospodarczej – 10 metrów;
  - g) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej – 8 metrów;
  - h) dachy dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°, przy czym główne połacie dachowe muszą posiadać jednakowy spadek;
  - i) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:
    - min. 2 miejsc do parkowania na jeden lokal mieszkalny,
    - min. 3 miejsca do parkowania na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
- 4) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 3000 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m.
- 5) Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

**§ 32.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **2MNU**, **3MNU** ustala się:

- 1) Przeznaczenie:
  - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - zabudowa usługowa.
- 2) Przeznaczenia, o których mowa w pkt 1 mogą być realizowane oddzielnie lub łącznie.
- 3) Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się realizację:
- budynków mieszkaniowych jednorodzinnych wolnostojących i bliźniaczych,
  - budynku gospodarczego, budynku garażowego wolnostojącego,
  - zieleni towarzyszącej;
  - sieci, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej;
- b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,001;
- c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,7;
- d) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 50 % powierzchni działki;
- e) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy – 30 % powierzchni działki;
- f) maksymalna wysokość zabudowy z wyjątkiem zabudowy garażowej i gospodarczej – 10 metrów;
- g) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej – 8 metrów;
- h) dachy dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°, przy czym główne połacie dachowe muszą posiadać jednakowy spadek;
- i) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:
- min. 2 miejsc do parkowania na jeden lokal mieszkalny,
  - min. 3 miejsca do parkowania na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
- 4) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 1200 m<sup>2</sup>;
- b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m.
- 5) Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

**§ 33.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **4MNU**, **5MNU** ustala się:

- 1) Przeznaczenie:
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - zabudowa usługowa.
- 2) Przeznaczenia, o których mowa w pkt 1 mogą być realizowane oddzielnie lub łącznie.
- 3) Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) dopuszcza się realizację:
- budynków mieszkaniowych jednorodzinnych wolnostojących i bliźniaczych,
  - budynku gospodarczego, budynku garażowego wolnostojącego,
  - zieleni towarzyszącej;
  - sieci, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej;
- b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,001;
- c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,7;
- d) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 50 % powierzchni działki;
- e) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy – 30 % powierzchni działki;
- f) maksymalna wysokość zabudowy z wyjątkiem zabudowy garażowej i gospodarczej – 10 metrów;
- g) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej – 8 metrów;
- h) dachy dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°, przy czym główne połacie dachowe muszą posiadać jednakowy spadek;

- i) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:
  - min. 2 miejsc do parkowania na jeden lokal mieszkalny,
  - min. 3 miejsca do parkowania na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
- 4) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m.
- 5) Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

#### **Rozdział 11.**

##### **Ustalenia szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej terenów funkcjonalnych**

§ 34. Dla realizacji wyznaczonego planem układu komunikacyjnego, dla poszczególnych dróg ustala się pasy terenu określone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.

§ 35. dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **1KDW**, **2KDW**, **3KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi wewnętrznej.
- 2) warunki i zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających terenu **1KDW**: 10 metrów zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających terenu **2KDW**: 10 metrów zgodnie z rysunkiem planu;
  - c) szerokość w liniach rozgraniczających terenu **3KDW**: 10 metrów zgodnie z rysunkiem planu;
  - d) ustala się możliwość lokalizowania: zieleni urządzonej, sieci i przyłączy infrastruktury technicznej oraz odwodnienia

#### **DZIAŁ III.**

##### **Przepisy końcowe**

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

§ 37. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy i Miasta.

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



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA TERENU OBEJMUJĄCEGO DZIAŁKI NR 110/1, 110/4, 112 I 122 POŁOŻONE WE WSI LESZNOWOLA GM. GRÓJEC



**LEGENDA**

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM  
 — LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA  
 ▲ NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY  
 — WYMIAROWANIE [W METRACH]

SZCZEGÓLNE WARUNKI W ZAGOSPODAROWANIU TERENÓW ORAZ OGRANICZEŃ W ICH UŻYTKOWANIU  
 ■ STREFA OGRANICZEŃ SYTUOWANIA ZABUDOWY OD GRANICY LASU

PRZEZNACZENIE TERENU  
 ■ MNU - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUG  
 ■ KDW - TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ

INFORMACJA  
 - - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM

Załącznik nr 1  
do Uchwały nr / /2025  
Rady Miejskiej w Grójcu  
z dnia 2025 r.

Plan miejscowy sporządzono z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy zasadniczej wydanej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Plan miejscowy sporządzono w układzie współrzędnych PL-2000 strefa 7

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU OBEJMUJĄCEGO DZIAŁKI NR 110/1, 110/4, 112 I 122 POŁOŻONE WE WSI LESZNOWOLA GM. GRÓJEC

FAZA: UCHWALENIE

OPRACOWAŁ: Zespół pod kierunkiem:  
mgr inż. Łukasz Beń (WA-452/KW/291/2014)

SKALA 1:1000

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GRÓJEC

III. FUNKCJE TERENÓW

- tereny urozemnia z wydzieleniem gruntów klas II-IV z wyłączeniem wodów
- tereny lasobranicze
- tereny łąk, pastwisk i dolin nadzecznych
- tereny łąkow i zaprzeczonych

0 10 20 30 40 50 m

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XIII/.../25

Rady Miejskiej w Grójcu

z dnia 27 lutego 2025 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.) Rada Miejska w Grójcu rozstrzyga co następuje:

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działki nr 110/1, 110/4, 112 i 122 położone we wsi Lesznowola gm. Grójec, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 2 do 31 stycznia 2025r., w terminie do dnia 14 lutego 2025 r. nie wpłynęła żadna uwaga.

Tym samym Rada Miejska w Grójcu stwierdza brak podstaw do podjęcia czynności związanych z rozstrzygnięciem o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.), określa się sposób realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w Lesie Lesznowskim i Mirowicach, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasady ich finansowania:

**§ 1.** Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej określone w planie obejmują w szczególności sprawy wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, utrzymania czystości i porządku, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.

**§ 2.** Określa się sposób realizacji inwestycji wskazanych w § 1:

- 1) Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, ustawą Prawo ochrony środowiska, ustawą o zamówieniach publicznych oraz ustawą o finansach publicznych;
- 2) Sposób realizacji inwestycji określonych w § 1 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępowaniem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w art. 2 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54), o ile nie stanowi to naruszenia przepisów planu;
- 3) Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła określone w § 1 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2024 r., poz. 266, z późn. zm.).

**§ 3.** Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1270, z późn. zm.).

**§ 4.1.** Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji finansowane będą na podstawie art. 15 ust.1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2024 r., poz. 757), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo kanalizacyjnego, w oparciu o uchwalone przez Radę Miejską wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń sieci wodociągowo-kanalizacyjnej (art. 21 ww. ustawy) lub w oparciu o budżet gminy.

2. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 4 i 5 ustawy z 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2024 r., poz. 266, z późn. zm.).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XIII/.../25  
Rady Miejskiej w Grójcu  
z dnia 27 lutego 2025 r.

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## Uzasadnienie

do uchwały Nr XIII/ /25 Rady Miejskiej w Grójcu z dnia 27 lutego 2025 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego działki nr 110/1, 110/4, 112 i 122 położone we wsi Lesznowola gm. Grójec.

Zgodnie z uchwałą nr VII/56/07 Rady Miejskiej w Grójcu z dnia 5 marca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące działki ew. nr 110/1, 110/4, 112 i 122 położone we wsi Lesznowola gm. Grójec. Powierzchnia 8,27 ha.

Teren objęty planem znajduje się w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Dolina Rzeki Jeziorki”, teren nie jest położony w strefach ochronnych terenów zamkniętych, brak jest zarejestrowanych osuwisk oraz terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, nie znajduje się na terenach zagrożonych powodzią, nie występują zabytki.

W wyniku realizacji ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu 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, zasady prawidłowej obsługi komunikacyjnej w powiązaniu z istniejącym układem komunikacyjnym, zasady ochrony środowiska oraz systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej. Głównym założeniem realizacji niniejszego planu miejscowego jest zmiana przeznaczenia działek/części działek z terenów leśnych i rolnych na tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej. Celem również ważnym sporządzenia planu jest dostosowanie zasad zagospodarowania terenów do aktualnych przepisów z zakresu zagospodarowania przestrzennego, jak i przepisów odrębnych, w tym z zakresu ochrony środowiska. Procedura formalno-prawna sporządzenia planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 67 ust. 3 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. 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;

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

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

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

7) 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;

8) 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, uwzględnienie zapisów art. 67 ust. 3 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), 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 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.) przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w terminie przewidzianym do składania wniosków określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu, nie złożono wniosków. W związku z zawiadomieniem instytucji o przystąpieniu do sporządzenia planu wpłynęły wnioski, które zostały uwzględnione. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 2 stycznia do 31 stycznia 2025 r. W trakcie wyłożenia, w dniu 15 stycznia 2025 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami. Po wyłożeniu projektu planu, w terminach ustawowych nie wpłynęły żadne uwagi i wnioski do prognozy oddziaływania na środowisko w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko i do projektu planu.

## **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 XXVII/213/2000 Rady Miejskiej w Grójcu z dnia 18 grudnia 2000 r., zmienionego 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, z uwagi na tereny leśne uzyskano Marszałka Województwa Mazowieckiego z dnia 20 czerwca 2013 r. [znak: RW-RM-II.6111.89.2008.AM] wyrażającą zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zgodny z ustaleniami obowiązującego Studium.

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

Prognoza finansowa skutków uchwalenia planu określa potencjalne dochody i wpływy z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Uchwalenie planu jest pozytywne w odniesieniu do finansów publicznych i budżetu gminy.

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, w związku art. 67 ust. 3 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).