

# Projekt

## I

### UCHWAŁA NR ..... RADY MIEJSKIEJ W GRÓJCU

z dnia 25 marca 2019 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Grójca**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zm.<sup>1)</sup>), art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.<sup>2)</sup>) wykonując uchwałę nr XXXV/264/17 Rady Miejskiej w Grójcu z dnia 22 września 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Gminy Grójec, Rada Miejska w Grójcu uchwała co następuje:

#### **DZIAŁ I. Przepisy ogólne Rozdział 1. Ustalenia wstępne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Grójca, 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.

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

**§ 3. 1.** Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania krajobrazu;
- 5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;

<sup>1)</sup>Zmiany opublikowano w Dz.U. z 2018 r., poz. 1000; poz. 1349; poz. 1432; poz. 2500

<sup>2)</sup>Zmiany opublikowano w Dz.U. z 2019 r., poz. 60

- 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Plan nie zawiera ze względu na brak występowania tej problematyki:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**§ 4. 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) oznaczenia terenów określające funkcje terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz kolejno numer terenu.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

**§ 5.** 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;

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dotyczące przeznaczenie terenu**

**§ 6.** Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu.

**§ 7. 1.** Ustala się przeznaczenie terenu dla obszaru objętego planem **ZN** – teren zieleni nieurządzonej.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1 wyznaczony jest liniami rozgraniczającymi i oznaczony zgodnie z rysunkiem planu.

## **Rozdział 3.**

### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

**§ 8.** Ustala się zakaz zabudowy z wyjątkiem infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem.

**§ 9.** Ustala się minimalną powierzchnię nowowydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

## **Rozdział 4.**

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

**§ 10.** W granicach planu wskazuje się tereny oznaczone symbolami **ZN** w odniesieniu do dopuszczalnego poziomu hałasu jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, o których mowa w przepisach ochrony środowiska.

**§ 11.** Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko na całym obszarze objętym planem, za wyjątkiem inwestycji zgodnych z przeznaczeniem terenu.

## **Rozdział 5.**

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

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

§ 13. W przypadku scaleń i podziałów ustala się następujące parametry działek:

- 1) minimalna powierzchnia działki i minimalna szerokość frontów działki zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) dopuszcza się 40° odchylenie 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.**

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

§ 14. Ustala się, obsługę komunikacyjną terenu poprzez drogę graniczącą z obszarem objętym planem.

§ 15. Ustala się wydzielenie na terenie objętych planem drogi wewnętrzne obsługujące działki budowlane.

§ 16. 1. Potrzeby w zakresie parkowania należy zapewnić na działce, na której jest inwestycja, w liczbewynikającej 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 7.**

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

§ 17. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) ustala się docelowe zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- 2) ustala się przekrój sieci nie mniej niż  $\phi 32$ ,
- 3) do czasu wybudowania zbiorczej sieci wodociągowej 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,
- 5) dopuszcza się sieci wodociągowe w granicach działek budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu.

§ 18. Odprowadzenie i oczyszczanie ścieków:

- 1) ustala się docelowe odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych do sieci kanalizacyjnej,
- 2) ustala się przekrój sieci nie mniej niż  $\phi 40$ ,
- 3) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych zlokalizowanych na terenie własnej nieruchomości oraz do przydomowych oczyszczalni ścieków,
- 4) dopuszcza się sieci kanalizacji sanitarnej w granicach działek budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu,
- 5) wody opadowe z działek budowlanych należy odprowadzać na teren nieutwardzony i zagospodarować w granicach nieruchomości bez szkody dla gruntów sąsiednich,
- 6) ustala się nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed spływem wód opadowych i roztopowych.

§ 19. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

- 1) zasilanie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych linii kablowych lub napowietrznych 15kV i 0,4 kV,

- 2) dopuszcza się uzupełnienie zasilania w energię elektryczną o energię wytworzoną z ogniw fotowoltaicznych,
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci elektroenergetycznych SN i nn w granicach działek budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu,
- 4) zezwala się na dostosowanie istniejących stacji transformatorowych do zwiększonego poboru mocy,

#### **§ 20. Dostęp do sieci telekomunikacyjnych:**

- 1) dopuszcza się lokalizację sieci telekomunikacyjnej w granicach działek budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu,
- 2) w zakresie telefonii bezprzewodowej ustala się realizację stacji bazowych telefonii komórkowej wyłącznie w formie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania zgodnie z właściwymi obowiązującymi przepisami i normami.

#### **§ 21. Zaopatrzenie w gaz:**

- 1) zaopatrzenie w gaz z projektowanej sieci gazowej średniego ciśnienia,
- 2) do czasu wybudowania sieci gazowej dopuszcza się wykorzystywanie zbiorników na gaz płynny.
- 3) ustala się przekrój sieci nie mniej niż  $\varnothing 32$ .
- 4) należy zachować normatywne odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie właściwych przepisów,
- 5) sieci gazowe średniego ciśnienia i przyłączy gazowych należy projektować jako podziemne z rozproszaniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne.

#### **§ 22. 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 8.**

#### **Ustalenia wynikające z potrzeb obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej**

#### **§ 23. Ustala się zasady wynikające z potrzeb obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej:**

- 1) obiekty budowlane należy projektować i budować w sposób zapewniający ochronę ludności zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej określonymi w przepisach odrębnych;
- 2) obiekty budowlane należy projektować i budować zgodnie z wymogami ochrony przeciwpożarowej, określonymi w przepisach odrębnych.

### **Rozdział 9.**

#### **Ustalenia stawek procentowych**

**§ 24.** 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 0 %.

### **DZIAŁ II.**

#### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

#### **Rozdział 10.**

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

#### **§ 25.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia 1ZN ustala się:

- 1) Przeznaczenie: teren zieleni nieurządzonej;

- 2) Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz zabudowy i wyjątkiem infrastruktury technicznej,
  - b) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej nie ustala się,
  - c) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej nie ustala się,
  - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie ustala się,
  - e) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania: min. 1 miejsca do parkowania;
- 3) Minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie mniej niż 38 m<sup>2</sup>;
- 4) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki nie mniej niż 38 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 15 m;
- 5) Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

### **DZIAŁ III. Przepisy końcowe**

**§ 26.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Grójec.

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

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

Projekt Burmistrza Gminy i Miasta Grójec

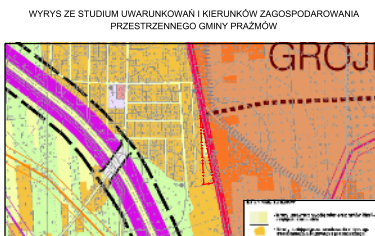
Przygotował Dariusz Iwańczyk - Naczelnik Wydziału  
Gospodarki Przestrzennej i Ochrony Środowiska

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZ CI MIASTA GRÓJCA



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

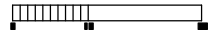
OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM  
GRANICZĄCE TERENY O RÓŻNYM  
CZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA  
TENU  
I ELENIE NIURZĄDZONEJ



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZ CI MIASTA GRÓJCA

FAZA: UCWHALENIE  
OPRACOWAŁ: PLAN B USŁUGI URBANISTYCZNE ŁUKASZ BEN  
Zespół pod kierunkiem:  
mgr inż. Łukasz Beń (WA-452/KW/291/2014)

SKALA 1:1000



DATA: MARZEC 2019

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Grójcu  
z dnia 25 marca 2019 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 (tekst jedn. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm. ) Rada Miejska w Grójcu rozstrzyga co następuje:

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Grójca , wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 4 lutego 2019 r. do 4 marca 2019 r. **nie wniesiono uwag.**

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Grójcu

z dnia 25 marca 2019 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2018 r., poz.1945 z późn. zm.) Rada Miejska w Grójcu rozstrzyga co następuje:

W przedmiotowym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części miasta Grójca, nie ma ustaleń dotyczących inwestycji z zakresy infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.



## UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zgodnie z art. 14 ust. 8 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2018r.poz.1945 z późn. zm.) jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia którego, uprawnia Radę Miejską ustawa z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2018r., poz. 994 z późn. zm.).

Uchwała niniejsza jest zakończeniem procedury planistycznej sporządzenia zmiany planu zapoczątkowanej uchwałą Nr XXXV/264/17 Rady Miejskiej w Grójcu z dnia 22 września 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Grójca uchwalonego uchwałą Nr XLVIII/368/14 Rady Miejskiej w Grójcu z dnia 20 stycznia 2014 roku opublikowanej w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego poz. 1440.

Przedmiotem opracowania planistycznego jest wyłączenie terenu objętego planem z pasa drogowego Al. Niepodległości i przeznaczenie go pod zieleń nieurządzoną. Plan ten nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Grójec” przyjętym uchwałą Nr XXX/229/12 Rady Miejskiej w Grójcu z dnia 10 września 2012 r.

Projekt zmiany planu miejscowego sporządzony zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, rozporządzeń wykonawczych oraz przepisów odrębnych. Zgodnie z art. 17 tej ustawy został poddany opiniowaniu i uzgodnieniu. Projekt uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia.

Z uwagi na fakt, iż opracowany projekt planu zawiera w całości nowe ustalenia dla tego terenu, zmiany przybrały formę nowego planu miejscowego.

Ze względu na niewielki zakres wprowadzonych zmian Burmistrz Gminy i Miasta Grójec działając zgodnie z art.48 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jedn. Dz. U. z 2018r., poz. 2081), postanowieniem z dnia 17. 07. 2018r. znak: GP.6722.2.5.2017.ID odstąpił od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego dokumentu. Odstąpienie to zostało uzgodnione z Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Grójcu ( pismo z dnia 14 czerwca 2018 znak: ZNS.700.9.2018) oraz z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Warszawie (pismo z dnia 10 lipca 2018r. znak: WOŚ-III.410.441.2018.JD).

Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 4 lutego 2019r. do 4 marca 2019r.. W czasie wyłożenia zmiany planu został wyznaczony termin przeprowadzenia dyskusji publicznej nad przyjętymi w nim rozwiązaniami. W wyznaczonym terminie do składania uwag do projektu zmiany planu nie wpłynęła żadna uwaga.

Procedura sporządzenia planu została przeprowadzona z uwzględnieniem przepisów o ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jedn. Dz. U. z 2018r., poz. 2081)

Procedura planistyczna sporządzenia zmiany planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a projekt zmiany planu miejscowego spełnia wymogi merytoryczne i formalne.