

**UCHWAŁA NR XI/95/19
RADY MIEJSKIEJ W GRÓJCJU**

z dnia 2 września 2019 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru części
miasta Grójca położonego przy ulicach Zdrojowej, Laurowej i Poświętne**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.¹⁾) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.²⁾), w związku z uchwałą nr XLII/315/18 Rady Miejskiej w Grójcu z dnia 5 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Grójca - obszar przy ulicach Zdrojowej, Laurowej i Poświętne, stwierdzając, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Grójec, uchwalonego uchwałą nr XXX/229/12 Rady Miejskiej w Grójcu z dnia 10 września 2012 r., Rada Miejska w Grójcu uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru części miasta Grójca położonego przy ulicach Zdrojowej, Laurowej i Poświętne, zwany dalej „planem”.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) część graficzna, będąca integralną częścią uchwały, w skali 1:1000, zwana dalej „rysunkiem planu” - załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Grójcu o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Grójcu o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 3.

3. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku planu.

4. Przedmiotem planu jest ustalenie:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;
- 5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 6) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów 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.

5. W ramach ustaleń, o których mowa w ust. 4, plan określa ponadto:

- 1) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości;
- 3) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 4) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

¹⁾Zmiany opublikowano w Dz.U. z 2019 r., poz. 1309.

²⁾Zmiany opublikowano w Dz.U. z 2019 r., poz. 60, poz. 235, poz.730 i poz. 1524.

6. Plan nie określa:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - gdyż na obszarze objętym planem brak jest zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - gdyż na obszarze objętym planem brak jest wyznaczonych przestrzeni publicznych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Grójec;
- 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 planie zagospodarowania przestrzennego województwa - gdyż na obszarze objętym planem brak jest takich terenów, obszarów lub krajobrazów;
- 4) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- 5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy - gdyż na obszarze objętym planem brak jest terenów, dla których wymagane jest określenie takich warunków, ograniczeń lub zakazów;
- 6) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - gdyż brak jest występowania terenów wymagających regulacji sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Grójcu;
- 2) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) zagospodarowaniu - należy przez to rozumieć działalność człowieka polegająca na celowym przekształceniu cech fizycznych środowiska w sposób umożliwiający realizację określonej funkcji na danej nieruchomości;
- 4) zabudowie - należy przez to rozumieć zagospodarowanie polegające na lokalizacji budynków;
- 5) budynku garażowo-gospodarczym - należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do przechowywania pojazdów oraz materiałów, narzędzi i sprzętu służących do obsługi budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego;
- 6) budynku mieszkalno-usługowym - należy przez to rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie jednego lokalu mieszkalnego, a także jednego lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej przekraczającej 30%, lecz nieprzekraczającej 60% powierzchni całkowitej budynku;
- 7) obiekcie towarzyszącym - należy przez to rozumieć obiekt pełniący funkcję: zaplecza technicznego, magazynowego, infrastrukturalnego, administracyjnego, garażowego lub socjalnego wyłącznie dla funkcji zagospodarowania realizujących przeznaczenie terenu, na którym obiekt ten jest zlokalizowany;
- 8) obiekcie technicznym - należy przez to rozumieć budynek lub inny obiekt budowlany: parterowy o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 60 m², związany z techniczną obsługą terenu (np. stacja transformatorowa, hydrofornia, itp.);
- 9) 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, wewnętrznej lub ciąg pieszo-rowerowy lub też zlokalizowaną w obrębie terenu o innej funkcji;
- 10) ciągu pieszo-rowerowym - należy przez to rozumieć ciąg komunikacyjny przeznaczony do ruchu pieszych i rowerów;
- 11) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci pod kątem do 12° włącznie;
- 12) dachu stromym - należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci pod kątem powyżej 12° lub określonym w uchwale;

- 13) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą obszar, na którym możliwa jest realizacja nowej zabudowy bądź rozbudowa i nadbudowa istniejącej, z dopuszczeniem sytuowania poza nią okapów, gzymsów, balkonów, tarasów, zadaszeń nad wejściami, schodów, pochylni lub ramp, spoczników, wykuszy, wiatrolapów itp. z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 14) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego;
- 15) powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć sumę pól powierzchni konturów wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków istniejących i projektowanych na danej działce budowlanej;
- 16) tablicy informacyjnej - należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 17) terenie - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym lub cyfrowo-literowym.

§ 3. 1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z usługami, oznaczony na rysunku planu symbolem MN/U;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolem MW/U;
- 3) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem U;
- 4) tereny komunikacji:
 - a) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDL,
 - b) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD,
 - c) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW.

§ 4. 1. Granicami terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w niniejszym planie są linie rozgraniczające tereny:

- 1) dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDL;
- 2) dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD.

2. Na pozostałych terenach, niewymienionych w ust. 1 dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego z zachowaniem pozostałych ustaleń planu.

§ 5. 1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nakaz sytuowania budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a i 3;
- 2) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie:
 - a) remontu, przebudowy, docieplenia, zmiany sposobu użytkowania niezależnie od parametrów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu oraz od sposobu ich usytuowania względem ustalonych w planie linii zabudowy,
 - b) rozbudowy i nadbudowy z zachowaniem pozostałych ustaleń planu oraz z uwzględnieniem ustalonych w planie linii zabudowy;
- 3) dopuszczenie lokalizacji obiektów technicznych poza wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy z zachowaniem pozostałych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych;
- 4) zakaz sytuowania wszelkich obiektów i urządzeń tymczasowych z dopuszczeniem obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych;
- 5) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych;
- 6) dla budynków lub części budynków pełniących funkcje użyteczności publicznej - nakaz uwzględnienia przystosowania tych budynków i zagospodarowania terenu do korzystania przez osoby niepełnosprawne, zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych;

7) nakaz zapewnienia warunków bezpieczeństwa w zakresie ochrony przeciwpożarowej zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych przy realizacji przeznaczenia terenów.

2. Ustala się następujące zasady dotyczące kolorystyki oraz materiałów budowlanych:

- 1) materiał elewacji budynków: tynk, cegła klinkierowa, kamień naturalny, okładziny drewniane, klinkierowe, kamienne, szkło;
- 2) dla budynków usługowych na terenie zabudowy usługowej, oznaczonym na rysunku planu symbolem U, dopuszcza się jako materiał elewacji budynków również: okładziny ceramiczne, płyty ceramiczne, aluminiowe, stalowe, włóknisto-cementowe, kompozytowe lub materiały o zbliżonym do nich standardzie estetycznym i jakościowym z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) zakaz stosowania blachy falistej i blachy trapezowej jako materiału elewacji budynków i garaży;
- 4) kolorystyka elewacji budynków: biel, odcienie szarości, pastelowe z gamy beż, jasnożółty, jasnobrązowy z dopuszczeniem kolorystyki zastosowanych materiałów budowlanych w kolorach dla nich naturalnych oraz kolorystyki zastosowanej stali lub aluminium;
- 5) zasada stosowania kolorystyki elewacji budynków, określona w pkt 4, dotyczy 80% powierzchni każdej ze ścian budynków;
- 6) dla budynków usługowych na terenie zabudowy usługowej, oznaczonym na rysunku planu symbolem U nakaz zróżnicowania form architektonicznych elewacji poprzez:
 - a) wprowadzenie podziałów materiałowych, bryłowych, kolorystycznych oraz przeszkleń,
 - b) zakaz budowy jednorodnych, monolitycznych powierzchni na elewacji od strony ul. Poświętne o powierzchni powyżej 120 m²,
 - c) nakaz przeszklenia elewacji od strony ul. Poświętne na powierzchni nie mniejszej niż 20% powierzchni tej elewacji;
- 7) materiał dachów stromych: dachówka cementowa, ceramiczna, gont lub pokrycia dachówko podobne z dopuszczeniem stosowania blachodachówki z zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) dla budynków usługowych na terenie zabudowy usługowej, oznaczonym na rysunku planu symbolem U dopuszczenie stosowania również blachy jako materiału dachów stromych;
- 9) kolorystyka dachów stromych: odcienie czerwieni, brązu, odcienie szarości, grafitowe.

§ 6. 1. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) nakaz, aby oddziaływanie z instalacji związanych z przeznaczeniem terenu nie powodowało przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego, zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą oraz parkingów samochodowych lub zespołów parkingów na potrzeby planowanej zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą;
- 3) zakaz urządzania miejsc stałego i tymczasowego składowania odpadów;
- 4) dopuszczenie niwelacji terenu;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z usługami, oznaczony na rysunku planu symbolem MN/U oraz tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolami MW/U - kwalifikowane są jako tereny mieszkaniowo-usługowe zgodnie z zapisami przepisów odrębnych;
- 6) dopuszcza się stosowanie rozwiązań technicznych, takich jak ekrany akustyczne, zielen izolacyjna, elewacje tłumiące hałas, szczelne przegrody lub okna dźwiękoszczelne, w celu osiągnięcia standardów ochrony akustycznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

2. Na obszarze planu ustala się zasady kształtowania krajobrazu jak w ust. 1, w § 5 oraz w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

§ 7. 1. W przypadku scalenia i podziału nieruchomości dokonywanego na wniosek podmiotów określonych w przepisach odrębnych, ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalne powierzchnie działek:
 - a) w przypadku zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 2000 m²,
 - b) w przypadku zabudowy usługowej na terenie zabudowy usługowej, oznaczonym na rysunku planu symbolem U - 1500 m²,
 - c) w przypadku innym niż w lit. a i b - 800 m²;
- 2) minimalne szerokości frontów działek:
 - a) w przypadku zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz w przypadku zabudowy usługowej na terenie zabudowy usługowej, oznaczonym na rysunku planu symbolem U - 25,0 m,
 - b) w przypadku innym niż w lit. a - 18,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek do linii rozgraniczającej przyległej drogi - od 70° do 110°.

2. Zasad i warunków wymienionych w ust. 1 nie stosuje się do wydzielen pod obiekty infrastruktury technicznej oraz ciągi komunikacyjne.

§ 8. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) nakaz zapewnienia wymaganych miejsc postojowych w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym jednorodzinny lub mieszkalno-usługowym,
 - b) 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej nie większej niż 60 m² w budynku mieszkalnym wielorodzinny,
 - c) 1,5 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej większej niż 60 m² w budynku mieszkalnym wielorodzinny,
 - d) 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy w budynku mieszkalnym jednorodzinny lub mieszkalno-usługowym,
 - e) 3 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług innych niż w lit. d, jednak nie mniej niż 2 miejsca postojowe, w przypadku budynków lub lokali usługowych o powierzchni użytkowej mniejszej niż 100 m²;
- 2) nakaz lokalizacji wymaganych miejsc postojowych na działce budowlanej, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 3) nakaz realizacji wymaganych miejsc postojowych jako otwarte lub wbudowane w garażach stanowiska postojowe;
- 4) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz realizacji ogólnodostępnego ciągu pieszo-rowerowego o szerokości minimum 5 m, zgodnie z rysunkiem planu, z dopuszczeniem zmiany jego przebiegu;
- 6) powiązania dróg publicznych na obszarze objętym planem poprzez skrzyżowania.

2. W zakresie zagospodarowania terenów komunikacji ustala się:

- 1) dla terenów dróg publicznych lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL, 2KDL:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - 1KDL - nie mniej niż 1 m, zgodnie z rysunkiem planu (w granicach planu znajduje się fragment drogi),
 - 2KDL - nie mniej niż 7 m, zgodnie z rysunkiem planu (w granicach planu znajduje się fragment drogi),
 - b) dopuszczenie lokalizacji sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych na terenie 1KDL;

- 2) dla terenów dróg publicznych dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - 1KDL- 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2KDL - od 0 m do 9 m, zgodnie z rysunkiem planu (w granicach planu znajduje się fragment drogi),
 - b) dopuszczenie lokalizacji sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;

- 3) dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających - 10 m,
- b) dopuszczenie lokalizacji chodników, ścieżek rowerowych,
- c) dopuszczenie lokalizacji sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej,
- d) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych.

§ 9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie budowy nowych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) nakaz lokalizacji nowo projektowanych sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego, zwłaszcza o charakterze ogólnolokalnym lub tranzytowym, w granicach ciągów komunikacyjnych lub innych terenów publicznie dostępnych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń, o których mowa w pkt 2, poza liniami rozgraniczającymi ciągi komunikacyjne, pod warunkiem zapewnienia dostępności celem prowadzenia czynności eksploatacyjnych;
- 4) w zakresie zaopatrzenie w wodę ustala się następujące zasady:
 - a) zaopatrzenie w wodę nakazuje się realizować z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) parametry sieci wodociągowej nakazuje się wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z uwzględnieniem funkcji zabezpieczenia przeciwpożarowego;
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych ustala się następujące zasady:
 - a) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do komunalnego systemu kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszczenie odprowadzania ścieków bytowych komunalnych i przemysłowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych, z zachowaniem przepisów odrębnych oraz z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MW/U, U zakazuje się użytkowania zbiorników na nieczystości ciekłe oraz oczyszczalni przydomowych,
 - d) jakość odprowadzanych ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych winna odpowiadać warunkom fizykochemicznym, określonym w przepisach odrębnych,
 - e) dopuszczenie lokalizacji lokalnych przepompowni ścieków;
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych ustala się następujące zasady:
 - a) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do gminnej sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych na terenie własnej działki nie naruszając interesu osób trzecich, z zachowaniem przepisów odrębnych dotyczących jakości wód wprowadzanych do ziemi,
 - c) dopuszczenie budowy i funkcjonowania zbiorników retencyjnych oraz oczyszczalni wód deszczowych jako elementów systemu odprowadzania wód opadowych i roztopowych z obszaru objętego planem,
 - d) jakość odprowadzanych wód opadowych lub roztopowych winna odpowiadać warunkom fizykochemicznym, określonym w przepisach odrębnych,

- e) dopuszczenie lokalizacji lokalnych przepompowni wód opadowych i roztopowych;
- 7) w przypadku zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zasilanie z projektowanej sieci gazowej;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) nakaz podłączenia do sieci systemu elektroenergetycznego,
 - b) dopuszczenie realizacji kubaturowych stacji transformatorowych na wydzielonych działkach oraz słupowych stacji transformatorowych lub wbudowanych w inne obiekty budowlane;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i technologicznych ustala się nakaz podłączenia do komunalnego systemu ciepłowniczego z dopuszczeniem indywidualnych lub zbiorowych lokalnych źródeł ciepła przy zastosowaniu paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, energii elektrycznej lub odnawialnych źródeł energii;
- 10) budowa, rozbudowa i remont sieci i urządzeń telekomunikacji publicznej - na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 11) w zakresie gospodarki odpadami ustala się nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z usługami, oznaczonego na rysunku planu symbolem MN/U, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej;
- 2) lokalizację budynków mieszkalno-usługowych, z zastrzeżeniem pkt 5 i 6;
- 3) lokalizację budynków usługowych wolnostojących lub dobudowanych do budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo mieszkalno-usługowego, z zastrzeżeniem pkt 5 i 6;
- 4) ustala się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego na działce budowlanej;
- 5) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 6) zakaz realizacji usług w zakresie:
 - a) myjni, warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów, stacji paliw, logistyki i spedycji,
 - b) schronisk dla zwierząt;
- 7) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży wbudowanych w budynek mieszkalny, mieszkalno-usługowy, usługowy, wolnostojących, dobudowanych do budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego lub zblokowanych w granicy działki budowlanej z budynkami gospodarczymi, garażowo-gospodarczymi lub garażami, zlokalizowanymi na sąsiednich działkach budowlanych;
- 8) dopuszczenie lokalizacji obiektów towarzyszących budynkowi mieszkalnemu jednorodzinnemu, budynkowi mieszkalno-usługowemu lub budynkom usługowym;
- 9) dopuszczenie lokalizacji obiektów technicznych, sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 10) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, dojazdów;
- 11) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - od 0,05 do 0,75;
- 12) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 25%;
- 13) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 30%;
- 14) gabaryty zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych i usługowych - 12 m do najwyższego punktu dachu,
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych i usługowych

- 12 m do najwyższego punktu dachu,
- pozostałych budynków, w tym budynków gospodarczych, garażowo- gospodarczych i garaży - 6 m do najwyższego punktu dachu;

b) liczba kondygnacji:

- budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych i usługowych
- maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne,
- pozostałych budynków, w tym budynków gospodarczych, garażowo- gospodarczych i garaży - jedna kondygnacja nadziemna;

15) geometrię dachów budynków i garaży - dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;

16) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - 800 m²;

17) zasada wydzielania nowych działek budowlanych, określona w pkt 16, nie dotyczy wydzielania działek pod poszerzanie i wyznaczenie dróg publicznych na podstawie przepisów odrębnych, pod obiekty infrastruktury technicznej i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;

18) obsługę komunikacyjną terenu - z dróg publicznych zlokalizowanych na terenach 1KDL, 2KDL lub z przyległej drogi publicznej zlokalizowanej poza granicą opracowania planu.

§ 11. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z usługami, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji usług w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych z zastrzeżeniem pkt 5 i 6;
- 3) dopuszczenie lokalizacji garaży wyłącznie wbudowanych w budynki mieszkalne wielorodzinne lub garaży podziemnych;
- 4) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garażowo-gospodarczych;
- 5) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 6) zakaz realizacji usług w zakresie:
 - a) myjni, warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów, stacji paliw, logistyki i spedycji,
 - b) schronisk dla zwierząt;
- 7) dopuszczenie lokalizacji obiektów technicznych, sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 8) dopuszczenie lokalizacji dojeżdż, dojazdów;
- 9) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - od 0,20 do 1,20;
- 10) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 20%;
- 11) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 30%;
- 12) gabaryty zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy - 18,5 m do najwyższego punktu dachu,
 - b) liczba kondygnacji - maksymalnie sześć kondygnacji nadziemnych;
- 13) geometrię dachów budynków i garaży - dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;
- 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - 2000 m²;
- 15) zasada wydzielania nowych działek budowlanych, określona w pkt 14, nie dotyczy wydzielania działek pod poszerzanie i wyznaczenie dróg publicznych na podstawie przepisów odrębnych, pod obiekty infrastruktury technicznej i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;

16) dopuszcza się lokalizację części lub całości wymaganej liczby miejsc postojowych, o których mowa w § 8 ust. 1 pkt 1, poza działką budowlaną, jednak w granicach następujących terenów:

- a) dla zabudowy lokalizowanej na terenie 1MW/U - w ramach terenów 1MW/U, 2MW/U lub U,
- b) dla zabudowy lokalizowanej na terenie 2MW/U - w ramach terenów 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, U lub MN/U,
- c) dla zabudowy lokalizowanej na terenie 3MW/U - w ramach terenów 2MW/U, 3MW/U lub MN/U;

17) obsługę komunikacyjną terenu - z dróg publicznych zlokalizowanych na terenach 1KDL, 2KDL, 1KDW, 2KDW lub z przyległej drogi publicznej zlokalizowanej poza granicą opracowania planu.

§ 12. Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem U, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków usługowych z zakazem lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 2) dopuszczenie lokalizacji garaży wyłącznie wbudowanych w budynki usługowe;
- 3) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garażowo-gospodarczych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji obiektów technicznych, sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) dopuszczenie lokalizacji dojazdów;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - od 0,00 do 1,00;
- 7) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 35%;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 15%;
- 9) gabaryty zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy - 18,5 m do najwyższego punktu dachu,
 - b) liczba kondygnacji - maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne;
- 10) geometrię dachów budynków i garaży - dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - 1500 m²;
- 12) zasada wydzielania nowych działek budowlanych, określona w pkt 11, nie dotyczy wydzielania działek pod poszerzanie i wyznaczenie dróg publicznych na podstawie przepisów odrębnych, pod obiekty infrastruktury technicznej i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 13) dopuszcza się lokalizację części lub całości wymaganej liczby miejsc postojowych, o których mowa w § 8 ust. 1 pkt 1, poza działką budowlaną, jednak w granicach terenu U;
- 14) obsługę komunikacyjną terenu - z dróg publicznych zlokalizowanych na terenach 1KDL, 1KDD lub z przyległej drogi publicznej zlokalizowanej poza granicą opracowania planu.

§ 13. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości:

- 1) dla terenów 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U - 30%,
- 2) dla terenów innych niż w pkt 1 - 1%.

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

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru części miasta Grójca położonego przy ulicach Zdrojowej, Laurowej i Poświętnej

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XI/95/19
Rady Miejskiej w Grójcu
z dnia 2 września 2019r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XI/95/19
Rady Miejskiej w Grójcu
z dnia 2 września 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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Grójca , wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 6 czerwca 2019 r. do 5 lipca 2019 r. **nie wniesiono uwag.**

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 (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) określa się sposób realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru części miasta Grójca położonego przy ulicach Zdrojowej, Laurowej i Poświętne, 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:

- 1) dróg gminnych;
- 2) 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 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 (t.j. Dz. U. z 2019r. poz. 1396 ze zm.), o ile nie stanowi to naruszenia przepisów planu.
- 3) Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2019r. poz. 755 ze 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 (t.j. Dz. U. z 2019r. poz. 869)

§ 4. 1. Zadania w zakresie budowy dróg gminnych finansowane będą z budżetu gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. 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 (t.j. Dz. U. z 2019r. poz. 1437), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego, w oparciu o uchwalone przez Radę Gminy wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń sieci wodociągowo-kanalizacyjnej (art. 21 ww. ustawy) lub w oparciu o budżet gminy.

3. 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 (t.j. Dz. U. z 2019r. poz. 755 ze zm.).