

**Projekt**

Przygotował Dariusz Iwańczyk

**UCHWAŁA NR XXX/.../26  
RADY MIEJSKIEJ W GRÓJCIE**

z dnia 23 kwietnia 2026 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicach  
Zdrojowej i Maratońskiej w Grójcu**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. 2025 r., poz. 1153 z późn. zm.), w związku z art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.) w celu wykonania uchwały Nr X/83/24 Rady Miejskiej w Grójcu z dnia 27 listopada 2024r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicach Zdrojowej i Maratońskiej w Grójcu, po stwierdzeniu, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grójec, uchwalonego uchwałą Nr XXX/229/2012 Rady Miejskiej w Grójcu z dnia 10 września 2012r., uchwała się co następuje:

**Rozdział 1.  
Ustalenia ogólne**

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicach Zdrojowej i Maratońskiej w Grójcu, zwany dalej „planem”. Granice planu określone zostały na rysunku planu, zgodnie z załącznikiem do uchwały Nr X/83/24 Rady Miejskiej w Grójcu z dnia 27 listopada 2024r, obejmują one teren o powierzchni 2,6556 ha w obrębie ewidencyjnym Grójec.

**§ 2.** Rysunek planu w skali 1:1000 stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 3.** Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

**§ 4.** Dane przestrzenne obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, stanowią załącznik nr 3.

**§ 5.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) zwymiarowane odległości mierzone w metrach.

**§ 6. 1.** W planie ustala 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;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;

- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu.

2. Plan nie ustala, ze względu na brak występowania:

- 1) granic i sposobu zagospodarowania 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;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

#### **§ 7. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:**

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru planu o określonym przeznaczeniu, wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem liczbowym oraz literowym na rysunku planu;
- 4) 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;
- 5) przeznaczenie uzupełniające – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które jest niezbędne dla funkcjonowania przeznaczenia podstawowego lub będące dla niego dodatkiem, w zakresie określonym w ustaleniach szczegółowych planu;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu, linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość, w jakiej może być usytuowany budynek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi, ciągu pieszego lub inne tereny, bez uwzględnienia balkonów, loggii, werand, ganków, wykuszy, okapów, nadwieszów, rynien, rur spustowych, gzymsów, parapetów, schodów, ramp oraz innych podobnych elementów architektonicznych wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m oraz schodów zewnętrznych, podestów i ramp przy wejściach do budynków;
- 7) powierzchni użytkowej – należy przez to rozumieć powierzchnię mierzoną po wewnętrznej długości ścian na wszystkich kondygnacjach, z wyjątkiem powierzchni klatek schodowych oraz szybów dźwigowych; za kondygnację uważa się również garaże podziemne, piwnice, sutereny i poddasza użytkowe;
- 8) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 9) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połączy dachowych nie większym niż 120;

- 10) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność usługową prowadzoną w lokalach użytkowych, służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, w szczególności obejmującą: handel detaliczny w lokalach o powierzchni użytkowej do 500 m<sup>2</sup>, usługi bytowe, biura, usługi oświaty oraz usługi bankowe i finansowe, która przy zastosowanych rozwiązaniach technicznych i organizacyjnych nie powoduje przekraczania standardów jakości środowiska oraz nie powoduje uciążliwości (w szczególności hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń i uciążliwego oświetlenia) poza granicami terenu lub lokalu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 11) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć zielen ukształtowaną w sposób zaplanowany z dopuszczeniem obiektów małej architektury, urządzeń sportowych, ciągów pieszych, rowerowych oraz podziemnego uzbrojenia terenu wraz z urządzeniami budowlanymi, zapewniającymi możliwość użytkowania obiektu zgodnie z ich przeznaczeniem.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów objętych planem**

**§ 8. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowym zgodnie z rysunkiem planu:**

- 1) od 1MWW do 3MWW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej;

**§ 9. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, ustala się:**

- 1) w zakresie zasad zagospodarowania terenów:
  - a) przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z niniejszym planem dopuszcza się ich wykorzystanie w sposób dotychczasowy,
  - c) dopuszcza się na terenie planu wydzielenie dróg wewnętrznych,
  - d) dopuszcza się na terenie planu lokalizację obiektów małej architektury.
- 2) w zakresie kolorystyki i materiałów wykończeniowych budynków:
  - a) przy realizacji elewacji budynków zakaz stosowania materiałów okładzin ścian zewnętrznych takich jak: siding z tworzyw sztucznych oraz stłuczka szklana,
  - b) ustala się kolorystykę elewacji budynków dla barwionych materiałów elewacyjnych - kolor biały oraz jasne odcienie kolorów: szarego, beżowego i żółtego, dla niebarwionych materiałów elewacyjnych, takich jak drewno, kamień, szkło, metal, cegła - ich kolor naturalny,
  - c) ustala się kolorystykę dachów dla barwionych materiałów – odcienie kolorów: czerwonego, brązowego oraz szarości, kolor czarny, dla niebarwionych materiałów - ich kolor naturalny,
  - d) obowiązuje użycie ujednoczonej kolorystyki elewacji budynków oraz połączeń dachowych w obrębie jednej działki.
- 3) w zakresie lokalizacji urządzeń obrony cywilnej ustala się:
  - a) możliwość lokalizacji urządzeń sygnalizacji alarmowej obrony cywilnej,
  - b) przy projektowaniu i realizacji nowej zabudowy – uwzględnienie wymogów obrony cywilnej, zgodnych z przepisami odrębnymi.

**§ 10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, podjętych w trybie przepisów odrębnych, ustala się:**

- 1) realizacja przeznaczenia terenów w obrębie obszaru objętego niniejszym planem nie jest uwarunkowana uprzednim scaleniem i podziałem nieruchomości, wobec czego nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości.
- 2) z zastrzeżeniem przepisu ust. 3 poniżej, w przypadku scalenia i podziału nieruchomości dokonywanego na wnioski podmiotów określonych w przepisach odrębnych, ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:

- a) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
  - b) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>;
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80-100°.
- 3) Parametry określone w niniejszej uchwale, nie dotyczą działek wydzielonych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi oraz na przyłączenia do działek sąsiednich.

**§ 11. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:**

- 1) obszar Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 2151 Subniecka Warszawska (część centralna), obejmujący cały obszar objęty planem, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
  - 2) kształtowanie zieleni urządzonej w postaci drzew i krzewów zgodnie z dominującym udziałem krajowych gatunków drzew i krzewów;
  - 3) zakaz wprowadzenia nieoczyszczonych ścieków komunalnych do wód powierzchniowych i do ziemi;
  - 4) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi, zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w tym także w zakresie łączności publicznej;
- 5 -
- 5) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi dla następujących rodzajów terenów, oznaczonych symbolami:
    - a) od 1MWW do 3MWW – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego.

**Rozdział 3.  
Ustalenia dotyczące komunikacji**

**§ 12.** Ustala się obsługę komunikacyjną terenów, o których mowa w Rozdziale 5 uchwały z przylegających ulic i dróg wewnętrznych.

**§ 13.** Dla terenów przeznaczonych pod realizację dróg wewnętrznych ustala się następujące zasady zagospodarowania.

- 1) dopuszcza się obsługę terenów wyznaczonych planem z dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się wyznaczanie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 5,0 m;
- 3) dopuszcza się możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 4) dopuszcza się zmianę kategorii i klas technicznych dróg zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszcza się lokalizację urządzeń komunikacyjnych związanych z obsługą ruchu, miejsc postojowych i parkingów oraz sygnalizacji drogowej przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 6) powiązanie układu komunikacyjnego, o którym mowa w pkt 1, z otaczającym układem komunikacyjnym poprzez ul. Maratońską i/lub ul. Zdrojową.

**§ 14. 1.** Dla terenów oznaczonych symbolami od 1MWW do 3MWW ustala się realizację miejsc do parkowania w obrębie działki budowlanej objętej inwestycją, w tym na parkingach terenowych lub w garażu podziemnym, w liczbie nie mniejszej niż:

- 1) dla lokali mieszkalnych - 1,5 miejsca do parkowania na lokal,
- 2) dla lokali handlowych o powierzchni użytkowej poniżej 100m<sup>2</sup> - 2 miejsca do parkowania na lokal,
- 3) dla lokali handlowych o powierzchni użytkowej od 100m<sup>2</sup> do 500m<sup>2</sup> - 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu,

- 4) dla lokali usług bytowych - 2 miejsca do parkowania na lokal,
- 5) dla biur, usług oświaty, bankowych i finansowych - 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu,
- 6) w przypadku wskaźnika, o którym mowa w pkt 1, wynik obliczeń zaokrągla się w górę do pełnej liczby miejsc do parkowania.

2. Minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych oraz prawem o ruchu drogowym.

#### **Rozdział 4.** **Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej**

##### **§ 15. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:**

- 1) wymóg modernizacji, rozbudowy i budowy nowych odcinków sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) rozbudowę prowadzoną na bazie istniejących układów i systemów.

##### **§ 16. W zakresie zaopatrzenia w wodę, ustala się:**

- 1) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej poprzez istniejącą i projektowaną sieć wodociągową;
- 2) średnicę projektowanej sieci wodociągowej co najmniej DN 63;
- 3) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 17. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się** odprowadzanie ścieków bytowych do istniejących lub projektowanych ciśnieniowych kanalizacji sanitarnych co najmniej DN 40 lub grawitacyjnych kanalizacji sanitarnych co najmniej DN 110.

##### **§ 18. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:**

- 1) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, zaś w przypadku jej braku, zagospodarowanie wód w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, w szczególności poprzez stosowanie: zbiorników retencyjnych lub odparowujących, studni chłonnych, a także innych form wprowadzenia do gruntu, z zachowaniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych z terenów komunikacji, do odbiorników po ich wcześniejszym podczyszczeniu jeżeli przepisy odrębne tego wymagają;
- 3) średnicę projektowanych przewodów sieci kanalizacji deszczowej co najmniej DN 150, przy czym nie dotyczy to średnic przewodów sieci i instalacji tłocznych, średnic przewodów przyłączy, a także instalacji kanalizacji deszczowych sytuowanych na działce budowlanej.

##### **§ 19. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:**

- 1) obowiązek urządzenia na każdego budynku miejsca do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z obowiązkiem ich segregacji;
- 2) wywóz odpadów oraz postępowanie z różnego rodzaju odpadami zgodnie z przyjętymi przez Radę Miejską aktami prawa lokalnego.

##### **§ 20. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:**

- 1) zasilenie poprzez indywidualne przyłącza co najmniej DN 32 w oparciu o sieć gazową średniego ciśnienia;
- 2) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę systemu sieci gazociągów średniego i niskiego ciśnienia.

##### **§ 21. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:**

- 1) zaopatrzenie z miejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) dopuszcza się stosowanie źródeł odnawialnych, np. kolektorów słonecznych na dachach budynków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

- 3) w przypadku braku technicznych lub ekonomicznie uzasadnionych warunków przyłączenia do miejskiej sieci ciepłowniczej dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła – kotłowni gazowych, w tym zlokalizowanych na dachach budynków (jako nadbudowa/urządzenie techniczne), przy czym dopuszcza się ich wspomaganie instalacjami wykorzystującymi odnawialne źródła energii, w szczególności kolektorami słonecznymi oraz instalacją fotowoltaiczną, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§ 22. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:**

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej lub projektowanej sieci średniego i niskiego napięcia;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych w granicach planu;
- 3) linie kablowe średniego i niskiego napięcia oraz linie oświetlenia ulicznego lokalizować w miarę możliwości technicznych w pasach drogowych;
- 4) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§ 23. W zakresie łączności telekomunikacyjnej ustala się:**

- 1) obsługę z istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych przy uwzględnieniu dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych jakie muszą być spełnione dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i miejsc przebywania dla ludzi;
- 3) dla masztów telefonii komórkowej oraz sieci szerokopasmowego internetu nie ustala się maksymalnej wysokości.

### **Rozdział 5.**

#### **Ustalenia szczegółowe - warunki zabudowy i zagospodarowania terenów**

#### **§ 24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MWW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – miejsca parkingowe, wiaty i altany, urządzenia budowlane, zieleń urządzone, sieci oraz urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, dojścia i dojazdy, ciągi piesze;
- 3) w budynkach mieszkalnych dopuszcza się realizację w parterze budynków lokali użytkowych o funkcji usług nieuciążliwych, o których mowa w §7 pkt 10, przy zachowaniu wymagań wynikających z przepisów odrębnych;
- 4) w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy – od 0,01 do 1,2 dla działki budowlanej,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej,
  - c) powierzchnia zabudowy – do 40% powierzchni działki budowlanej,
  - d) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §14 uchwały.
- 5) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania nowej zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy – do 12m,
  - b) ilość kondygnacji nadziemnych – do 3,
  - c) ilość kondygnacji podziemnych - do 1,
  - d) geometria dachów – dachy płaskie.

- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 2000m<sup>2</sup>, dopuszcza się możliwość wydzielenia mniejszych działek pod warunkiem, że działki te zostaną przeznaczone na powiększenie sąsiedniej nieruchomości;
- 7) zapewnienie obsługi komunikacyjnej z dróg publicznych przyległych do terenów na warunkach określonych w przepisach odrębnych, z dopuszczeniem dojazdów i ciągów pieszo-jezdnymi o minimalnej szerokości 5m;
- 8) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 4 uchwały.

**§ 25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 2MWW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – miejsca parkingowe, wiaty i altany, urządzenia budowlane, zieleni urządzonej, sieci oraz urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, dojścia i dojazdy, ciągi piesze;
- 3) w budynkach mieszkalnych dopuszcza się realizację w parterze budynków lokali użytkowych o funkcji usług nieuciążliwych, o których mowa w §7 pkt 10, przy zachowaniu wymagań wynikających z przepisów odrębnych;
- 4) w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy – od 0,01 do 1,6 dla działki budowlanej,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej,
  - c) powierzchnia zabudowy – do 40% powierzchni działki budowlanej,
  - d) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §14 uchwały.
- 5) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania nowej zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy – do 15 m,
  - b) ilość kondygnacji nadziemnych – do 4,
  - c) ilość kondygnacji podziemnych - do 1,
  - d) geometria dachów – dachy płaskie.
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 2000m<sup>2</sup>, dopuszcza się możliwość wydzielenia mniejszych działek pod warunkiem, że działki te zostaną przeznaczone na powiększenie sąsiedniej nieruchomości;
- 7) zapewnienie obsługi komunikacyjnej z dróg publicznych przyległych do terenów na warunkach określonych w przepisach odrębnych, z dopuszczeniem dojazdów i ciągów pieszo-jezdnymi o minimalnej szerokości 5m;
- 8) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 4 uchwały.

**§ 26. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 3MWW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – miejsca parkingowe, wiaty i altany, urządzenia budowlane, zieleni urządzonej, sieci oraz urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, dojścia i dojazdy, ciągi piesze;
- 3) w budynkach mieszkalnych dopuszcza się realizację w parterze budynków lokali użytkowych o funkcji usług nieuciążliwych, o których mowa w §7 pkt 10, przy zachowaniu wymagań wynikających z przepisów odrębnych;
- 4) w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy – od 0,01 do 2 dla działki budowlanej,

- b) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej,
  - c) powierzchnia zabudowy – do 40% powierzchni działki budowlanej,
  - d) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §14 uchwały.
- 5) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania nowej zabudowy:
- a) wysokość zabudowy – do 18m,
  - b) ilość kondygnacji nadziemnych – do 5,
  - c) ilość kondygnacji podziemnych - do 1,
  - d) geometria dachów – dachy płaskie.
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 2000m<sup>2</sup>, dopuszcza się możliwość wydzielenia mniejszych działek pod warunkiem, że działki te zostaną przeznaczone na powiększenie sąsiedniej nieruchomości;
- 7) zapewnienie obsługi komunikacyjnej z dróg publicznych przyległych do terenów na warunkach określonych w przepisach odrębnych, z dopuszczeniem dojazdów i ciągów pieszo-jezdnymi o minimalnej szerokości 5m;
- 8) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 4 uchwały.

#### **Rozdział 6. Ustalenia końcowe**

§ 27. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związaną z uchwaleniem niniejszego planu, w wysokości 10%.

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

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



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXX/.../26  
Rady Miejskiej w Grójcu  
z dnia 23 kwietnia 2026 r.

## **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

### **Rozstrzygnięcie 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**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 poz. 1130 z późn. zmianami) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicach Zdrojowej i Maratońskiej.

**§ 1.** Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej określone w planie obejmują w szczególności sprawy wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji sanitarnej oraz deszczowej, utrzymania czystości i porządku, zaopatrzenia w energię elektryczną, 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. 207 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. 2024 poz. 54), 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 (Dz.U. 2024 poz. 266).

**§ 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. 2024 poz. 1530).

**§ 4.** Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej oraz kanalizacji sanitarnej oraz deszczowej 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. 2024 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 miasta.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXX/.../26  
Rady Miejskiej w Grójcu  
z dnia 23 kwietnia 2026 r.

**Dane przestrzenne**

## Uzasadnienie

### Do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicach Zdrojowej i Maratońskiej w Grójcu

Rada Miejska w Grójcu w dniu 27 listopada 2024 r. podjęła uchwałę Nr X/83/24 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicach Zdrojowej i Maratońskiej w Grójcu.

Przedmiotem planu, zgodnie z uchwałą o przystąpieniu, jest ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów położonych przy ulicach Zdrojowej i Maratońskiej w Grójcu, z zachowaniem wymogów ładu przestrzennego oraz realizowanej polityki przestrzennej miasta określonej w obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grójec”, uchwalonym uchwałą Nr XXX/229/2012 Rady Miejskiej w Grójcu z dnia 10 września 2012 r. Obszar objęty planem ma powierzchnię 2,5 ha. Celem prac planistycznych jest uporządkowanie struktury przestrzennej i funkcjonalnej tej części miasta oraz umożliwienie dalszego rozwoju poprzez powiększenie strefy zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Burmistrza Gminy i Miasta Grójec przeprowadził tryb formalny sporządzenia planu miejscowego zgodnie z art. 17 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i art. 39 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko i przeprowadził strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko.

W trybie ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia dokumentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz projektu prognozy oddziaływania na środowisko wpłynęły trzy wnioski organów uzgadniających i opiniujących, które zostały rozpatrzone przez Burmistrza Gminy i Miasta Grójec w ustawowym terminie. Burmistrz Gminy i Miasta Grójec uzyskał do projektu Planu wymagane opinie i uzgodnienia. Projekt planu nie wymagał uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2023 r., poz. 1094 z późn. zm.) uzyskano wymagane ww. ustawą uzgodnienia Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na podstawie tej ustawy Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Powiatowy Inspektor Sanitarny w Grójcu następnie zaopiniowali pozytywnie projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Do wyłożonego od 17 czerwca do 17 lipca 2025r. (w ramach konsultacji społecznych) do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wniesiono pięć uwag, uwagi zostały częściowo uwzględnione. W związku z powyższym zaszła konieczność ponownienia konsultacji społecznych aby zaznajomić mieszkańców z wprowadzonymi zmianami. Do wyłożonego ponownie w dniach od 19 sierpnia do 18 września 2025r., projektu planu wraz z prognozą oddziaływania ustaleń planu na środowisko wpłynęły 2 uwagi do projektu planu do prognozy nie złożono uwag. Jedna uwaga powieliała uwagę która wpłynęła w pierwszym wyłożeniu, dlatego nie została uwzględniona przez Burmistrza Gminy i Miasta Grójec, w zakresie w jakim nie została również uwzględniona po pierwszym wyłożeniu. Druga uwaga dotyczyła niewielkiego zmniejszenia obszaru objętego projektem planu, uwaga ta została uwzględniona. Zmiana wprowadzona w wyniku uwzględnienia uwagi nie wymagała ponownienia uzgodnień i konsultacji społecznych.

Projekt planu miejscowego był przedmiotem głosowania na sesji Rady Miejskiej w Grójcu z dnia 27 listopada 2025r. Rada Miejska nie uchwaliła przedłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Nie przyjęła również uchwały o zmianie uchwały intencyjnej Nr X/83/24 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicach Zdrojowej i Maratońskiej w Grójcu w zakresie zmniejszenie obszaru objętego tą uchwałą a wynikająca z uwzględnienia uwagi do projektu planu.

Burmistrz Gminy i Miasta Grójec wystąpił do Rady Miejskiej w Grójcu stosownie do przepisu art. 19 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym o wskazanie zakresu dokonania zmian w projekcie planu aby ponownie mógł być przedłożony do uchwalenia.

Rada Miejska wniosła o zmianę projektu ww miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poprzez:

1. Zmniejszenie wysokości zabudowy (ilości kondygnacji).
2. Zwiększenie wskaźnika ilości miejsc postojowych.

Projekt po zmianie uwzględniającej ww zalecenia został poddany ponownie konsultacjom społecznym w dniach od 5 stycznia do 6 lutego oraz od 20 lutego do 20 marca 2026r.

Do konsultowanego w dniach od 5 stycznia do 6 lutego 2026r. wpłynęły 2 uwagi jedna została uwzględniona wymagała ona zmiany uchwały intencyjnej w celu zmniejszenie obszaru objętego planem, Rada Miejska ponownie nie przyjęła uchwały zmieniającej uchwałę Nr X/83/24 z dnia 27 listopada 2024 r, druga uwaga została częściowo uwzględniona.

Do konsultowanego w dniach od 20 lutego do 20 marca 2026r. projektu planu wraz z prognozą oddziaływania ustaleń planu na środowisko wpłynęła 1 uwaga. Uwaga dotycząca ustaleń planu (zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej do 40 %) nie została uwzględniona, natomiast uwzględniono częściowo uwagę dotyczącą prognozy oddziaływania na środowisko.

W stosunku do przedłożonego Radzie Miejskiej w listopadzie projektu obecnym projekcie wprowadzono następujące zmiany:

Zmniejszono na wszystkich terenach:

- wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:

Teren 1MWW z od 0,1 do 1,6 na od 0,1 do 1,2;

Teren 2 MWW z od 0,1 do 2 na od 0,1 do 1,6;

Teren 3MWW z od 0,1 do 2,4 na od 0, 1 do 2;

- maksymalną wysokości zabudowy:

Teren 1MWW z 15 m (4 kondygnacje) na 12 m (3 kondygnacje);

Teren 2 MWW z 18 m (5 kondygnacji) na 15m (4 kondygnacje);

Teren 3MWW z 21 m (6kondygnacji) na 18 m (5 kondygnacje);

Zwiększono na wszystkich terenach minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych na lokal mieszkalny z 1 miejsce na lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej do 50m<sup>2</sup> i 1,5 miejsca na jeden lokal mieszkalny powyżej 50 m<sup>2</sup> na 1,5 miejsca na każdy lokal mieszkalny.

Prognoza została uzupełniona przez wyraźniejsze wskazanie, że realizacja planu może powodować lokalny wzrost ruchu samochodowego, niewielkie zwiększenie poziomu hałasu oraz zwiększenie stopnia uszczelnienia terenu. Uzupełniono także ocenę wpływu na klimat lokalny, gospodarkę wodami opadowymi oraz gospodarkę odpadami.

Prognoza została również doprecyzowana w zakresie monitoringu.

Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz przedkłada Radzie Miejskiej projekt planu miejscowego wraz z raportem podsumowującym przebieg konsultacji społecznych, zawierający w szczególności wykaz zgłoszonych uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem oraz protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji, w tym rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu.

Uchwalenie planu ustali jasne zasady zagospodarowania terenów objętych planem i usprawni procedury inwestycyjne. Wyznaczenie terenów funkcjonalnych przyczyni się do rozwoju inwestycyjnego obszaru oraz do rozwoju społeczno-gospodarczego gminy.

Przedkładany do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zgodny z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grójec, natomiast

uzasadnienie do uchwały spełnia wymagania art. 42 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

W związku z powyższym, podjęcie uchwały jest uzasadnione.