

BURMISTRZ GMINY I MIASTA GRÓJEC



UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY GRÓJEC

PLAN B USŁUGI URBANISTYCZNE ŁUKASZ BEŃ

SPIS TREŚCI

1. WPROWADZENIE.....	5
1.1. PRZEDMIOT I PODSTAWA OPRACOWANIA	5
1.2. ZAKRES OPRACOWANIA	6
1.3. CEL SPORZĄDZANIA PLANU OGÓLNEGO.....	9
1.4. MATERIAŁY WYJŚCIOWE.....	9
2. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA MIASTA I POŁOŻENIE.....	12
3. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA	18
3.1. USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA	18
3.2. UWARUNKOWANIA.....	21
3.2.1. FORMY OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULINY	21
3.2.1.1. Rezerwat przyrody.....	22
3.2.1.2. Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina rzeki Jeziorki”	24
3.2.1.3. Pomniki przyrody	31
3.2.1.4. Korytarze ekologiczne.....	32
3.2.2. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE ORAZ PASY O SZEROKOŚCI 50M OD STOPY WAŁU	34
3.2.3. OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH	35
3.2.4. TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY	37
3.2.5. STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY	37
3.2.6. OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH	38
3.2.7. TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI	40
3.2.8. UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, KOMPLEKSY PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA I PODZIEMNE BEZZBIORNIKOWE MAGAZYNY SUBSTANCJI	41

3.2.9. OBSZARY UZDROWISK ORAZ OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ	42
3.2.10. ZABYTKI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY, O KTÓRYCH MOWA W USTAWIE Z DNIA 23 LIPCA 2003 R. O OCHRONIE ZABYTKÓW I OPIECE NAD ZABYTKAMI (DZ. U. Z 2022 R. POZ. 840 ORAZ Z 2023 R. POZ. 951, 1688 I 1904), LUB UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ LUB GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW ORAZ DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ.....	42
3.2.11. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE.....	45
3.2.12. TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE.....	45
3.2.13. OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA	45
3.2.14. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI.....	46
3.2.15. OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI	46
3.2.16. OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARY CICHE POZA AGLOMERACJĄ	48
3.2.17. GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I–III ORAZ GRUNTY LEŚNE	48
3.2.18. ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ	48
3.2.19. OBSZARY PASA NADBRZEŻNEGO, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO.....	49
3.3. ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU	49
3.3.1. INFRASTRUKTURA SPOŁECZNA	49
3.3.2. INFRASTRUKTURA TRANSPORTOWA	51
3.3.3. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA.....	53
3.3.4. OGRANICZENIA W ZAGOSPODAROWANIU	55

3.4. REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE	55
3.5. OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE W ZAKRESIE WYMAGAŃ, O KTÓRYCH MOWA W ART. 72 UST. 1–3 USTAWY Z DNIA 27 KWIEŹNIA 2001 R. – PRAWO OCHRONY ŚRODOWISKA	58
3.6. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ	60
3.7. OBOWIĄZUJĄCE MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENI NA TERENIE MIASTA	65
3.8. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE W STREFACH O KTÓRYCH MOWA W ART. 13C UST. 2 PKT 1–3 USTAWY	69
3.9. PORÓWNANIE ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ Z CHŁONNOŚCIĄ TERENÓW MIESZKANIOWYCH NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE	71
4. USTALENIA PLANU OGÓLNEGO	73
4.1. PODSTAWOWE USTALENIA PLANU OGÓLNEGO	73
4.2. STREFY PLANISTYCZNE ORAZ GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE	73
4.3. GMINNE STANDARDY DOSTĘPNOŚCI INFRASTRUKTURY ...	112
4.4. OBSZARY UZUPEŁNIEŃ ZABUDOWY W TYM W RAMACH ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY	113
4.5. OBSZARY ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ	114
5. UWZGLĘDNIENIE UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA	116

1. WPROWADZENIE

1.1. PRZEDMIOT I PODSTAWA OPRACOWANIA

Opracowanie zostało wykonane na zlecenie Burmistrza Gminy i Miasta zgodnie z umową zawartą pomiędzy Urzędem Miasta w Grójcu a pracownią projektową Plan B Usługi Urbanistyczne Łukasz Beń.

Opracowanie dotyczy całego obszaru gminy i miasta Grójca w granicach administracyjnych z wyłączeniem terenów zamkniętych ustalonych przez Ministra Obrony Narodowej. Obszar opracowania zajmuje powierzchnię ok. 120,55 km² i położony jest w powiecie grójeckim, w województwie mazowieckim.

Podstawą prawną opracowania jest ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2026, poz. 538 z późn. zm.). Zgodnie z powyższą ustawą Rada Miejska w Grójcu podjęła uchwałę nr IX/62/24 z dnia 23 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Grójec.

Ustalenia planu ogólnego stworzono uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego miasta wynikające m.in.:

- z ustaleń planu zagospodarowania województwa mazowieckiego,
- z występujących form ochrony przyrody,
- z obszarów szczególnego zagospodarowania,
- z rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej,
- z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym oraz krajobrazów priorytetowych.

Wyznaczając strefy planistyczne planu ogólnego brano pod uwagę w pierwszej kolejności zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, obszary uzupełnień zabudowy w ramach istniejącej zabudowy oraz obszary objęte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, dla których umożliwiono realizację funkcji mieszkaniowej.

W planie ogólnym Gminy i Miasta Grójec określone są odpowiednie strefy planistyczne zgodnie z art. 13c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 poz. 538 z późn. zm.).

Gminny katalog stref planistycznych wyznacza ich profil funkcjonalny, wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

Plan ogólny sporządzany jest w formie danych przestrzennych obejmując m.in.

- lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem ogólnym w postaci wektorowej wraz z atrybutami zawierającymi informacje o akcie,
- lokalizację przestrzenną stref planistycznych wraz z atrybutami zawierającymi informacje o obiektach przestrzennych,
- lokalizację obszaru uzupełnień zabudowy,
- lokalizację obszaru zabudowy śródmiejskiej.

1.2. ZAKRES OPRACOWANIA

Zakres Planu Ogólnego Gminy określa ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2026 poz. 538 z późn. zm.) w głównej mierze art. 13a. i 13b.

Art. 13a. 1. Dla obszaru gminy, z wyłączeniem morskich wód wewnętrznych oraz terenów zamkniętych innych niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu, rada gminy uchwała plan ogólny gminy, zwany dalej „planem ogólnym”.

2. Zmiana planu ogólnego może obejmować część obszaru gminy.

3. Zmiana planu ogólnego dla części obszaru gminy wymaga dokonania zmian w odniesieniu do wszystkich treści, które w wyniku wprowadzenia zmiany przestają być aktualne.

4. W planie ogólnym:

1) określa się:

- a) strefy planistyczne,*
- b) gminne standardy urbanistyczne;*

2) można określić:

- a) obszary uzupełnienia zabudowy,*
- b) obszary zabudowy śródmiejskiej.*

5. Plan ogólny w zakresie, o którym mowa w:

- 1) *ust. 4 pkt 1 i pkt 2 lit. b, uwzględnia się przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz stanowi podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;*
- 2) *ust. 4 pkt 2 lit. a, stanowi podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy.*

6. Plan ogólny nie stanowi podstawy prawnej:

- 1) *decyzji innych niż wymienione w ust. 5;*
- 2) *wniesienia sprzeciwu, o którym mowa w art. 30 ust. 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r. poz. 725 i 834);*
- 3) *sprawdzenia, o którym mowa w art. 35 ust. 1 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.*

7. Plan ogólny jest aktem prawa miejscowego.

Art. 13b. Ustalenia planu ogólnego określa się, uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w szczególności:

- 1) *ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa;*
- 2) *znajdujące się na obszarze gminy:*
 - a) *formy ochrony przyrody oraz ich otuliny,*
 - b) *obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału,*
 - c) *obszary gruntów zmeliorowanych,*
 - d) *tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy,*
 - e) *strefy ochronne ujęć wody,*
 - f) *obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,*
 - g) *tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi,*
 - h) *udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji,*
 - i) *obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej,*
 - j) *zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej,*
 - k) *obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne,*
 - l) *tereny zamknięte i ich strefy ochronne,*
 - m) *obszary ograniczonego użytkowania,*
 - n) *obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,*

- o) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji,*
- p) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją,*
- q) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne,*
- r) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,*
- s) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego;*
- 4) rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu;*
- 5) rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe;*
- 6) opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska;*
- 7) zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.*

Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów oraz art. 13h Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa, że część graficzną uzasadnienia planu ogólnego stanowi prezentacja graficzna:

- 1) danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego, o których mowa w art. 67a ust. 3 pkt 1 i ust. 3a pkt 1;
- 2) granic działek ewidencyjnych pochodzących z bazy danych, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne;
- 3) obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, stanowiących uwarunkowania, o których mowa w art. 13b pkt 3, przy czym jeżeli te obiekty przestrzenne pochodzą ze zbiorów danych zgłoszonych do ewidencji zbiorów oraz usług danych przestrzennych, o której mowa w art. 13 ust. 2 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, wykorzystuje się geometrię tych obiektów przestrzennych.

Część graficzną uzasadnienia planu ogólnego może stanowić prezentacja graficzna obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, stanowiących uwarunkowania, o których mowa w art. 13b pkt 4, przy czym jeżeli te obiekty przestrzenne pochodzą ze zbiorów danych przestrzennych zgłoszonych do ewidencji zbiorów oraz usług danych przestrzennych, o której mowa w art. 13 ust. 2 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, wykorzystuje się geometrię tych obiektów przestrzennych.

Część graficzną uzasadnienia planu ogólnego sporządza się w postaci elektronicznej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, w skali nie mniejszej niż 1:25 000.

1.3. CEL SPORZĄDZANIA PLANU OGÓLNEGO

Plan ogólny gminy i miasta ma na celu zapewnić zrównoważony rozwój gminy i miasta oraz harmonijne zagospodarowanie jej przestrzeni.

Zadaniami planu ogólnego jest określenie podstawowych kierunków zagospodarowania przestrzennego poprzez wyznaczenie stref planistycznych, czyli obszarów o określonym profilu przeznaczenia.

Plan ogólny jest aktem prawa miejscowego, który zastąpił dotychczasowe Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Jest wiążący dla wszystkich mieszkańców na obszarze Gminy i Miasta.

1.4. MATERIAŁY WYJŚCIOWE

Przy opracowaniu niniejszego planu ogólnego wykorzystano następujące materiały źródłowe:

- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego (Uchwała nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r.),
- Strategia Rozwoju Gminy i Miasta Grójec na lata 2022–2030 – uchwała nr LII/516/22 Rady Miejskiej w Grójcu z dnia 26 września 2022 r.;
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grójec – uchwała nr XXX/229/12 Rady Miejskiej w Grójcu z dnia 10 września 2012 r.;
- Regulamin utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy i Miasta Grójec – uchwała nr LX/588/23 Rady Miejskiej w Grójcu z dnia 27 marca 2023 r.;
- Stan środowiska w województwie mazowieckim Raport 2020, GIOŚ, 2020 r.;

- Strategiczny Program Państwowego Monitoringu Środowiska na lata 2020–2025, GIOŚ, 2020 r.;
- Roczna ocena jakości powietrza w województwie mazowieckim. Raport wojewódzki za rok 2023, GIOŚ, 2024 r.;
- „Raport o stanie Gminy Grójec za 2023 rok”
- Gminny Program Rewitalizacji dla Gminy i Miasta Grójec na lata 2023-2030
- Program Ochrony Środowiska dla Gminy Grójec na lata 2024 – 2027 z perspektywą na lata 2028 – 2031
- Program Ochrony środowiska dla Gminy i Miasta Grójec na lata 2008-2011 z uwzględnieniem perspektywy na lata 2012-2015
- Program Opieki nad Zabytkami dla Gminy i Miasta Grójec na lata 2012-2015
- „Mapa obszarów głównych zbiorników wód podziemnych (GZWP) w Polsce wymagających szczególnej ochrony”; A. S. Kleczkowski, 1990 r.;
- Program ochrony środowiska przed hałasem dla województwa mazowieckiego
- Mapy regionalizacji geobotanicznej Polski wg Matuszkiewicza;
- Przeglądowa mapa geologiczno-inżynierska Polski 1:300 000; PGI;
- Szczegółowa mapa geologiczna Polski – 1: 50 000;
- „Geografia regionalna Polski” - J. Kondracki; PWN 2001 r.;
- „Geologia regionalna Polski”, Ewa Słupnicka; Wydawnictwa Uniwersytetu Warszawskiego, 1997;
- Mapa Topograficzna Polski – skala 1:10 000;
- Mapa geologiczna Polski – mapa bez utworów czwartorzędowych – skala 1: 200 000;
- Mapa sozologiczna – skala 1 : 50 000;
- Przeglądowa mapa geomorfologiczna Polski - skala 1 : 500 000;
- Mapa hydrogeologiczna – skala 1: 200 000.

Materiały kartograficzne

- wektorowa mapa ewidencyjna miasta .dxf,
- wektorowa mapa ewidencyjna miasta .GML,
- baza obiektów topograficznych BDOT10K;
- geoportal.gov.pl,

Inne źródła:

- <https://grojecmiasto.pl/>
- <https://zabytek.pl>,
- <https://sipww.pl>,
- kzgw.gov.pl,
- baza.pgi.gov.pl,
- www.archiwum.gddkia.gov.pl,
- <https://grojec.e-mapa.net/wykazplanow/>
- <https://bd1.stat.gov.pl>,
- <https://crfop.gdos.gov.pl>,
- <https://uzdrowiska-pgu.pl>,
- <https://www.bd1.lasy.gov.pl>,
- <https://mazowieckie.e-mapa.net/>
- https://wody.isok.gov.pl/imap_kzgw/
- wizje terenowe
- dokumentacja fotograficzna

2. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA MIASTA I POŁOŻENIE

Gmina Grójec jest gminą miejsko-wiejską położoną w centralnej części województwa mazowieckiego na pograniczu Wysoczyzny Rawskiej i Równiny Warszawskiej, u zbiegu dwóch ważnych dróg krajowych nr 7 i 50, łączących północną Polskę z południową oraz wschodnią część kraju z zachodnią.

Siedzibą władz gminnych jest Miasto Grójec. Oprócz Miasta w skład Gminy wchodzi 41 sołectw: Bikówek, Częstoniew, Częstoniew-Kolonia, Dębie, Duży Dół, Fałęcin, Głuchów, Gościeńczyce, Grudzkowola, Janówek, Kępina, Kobylin, Kociszew, Kośmin, Krobów, Krobów-Szymanówek, Las Lesznowski, Lesznowola, Lisówek, Maciejowice, Marianów, Mieczysławówka, Mięsy, Mirowice-Parcela, Mirowice Wieś, Pabierowice, Piekiełko, Podole, Skurów, Słomczyn, Szczęsna, Uleniec, Wola Krobowska, Wola Krobowska-Ogrodzienice, Wola Worowska, Worów, Wólka Turowska, Zakrzewska Wola, Zalesie, Załazcze, Żyrówek.

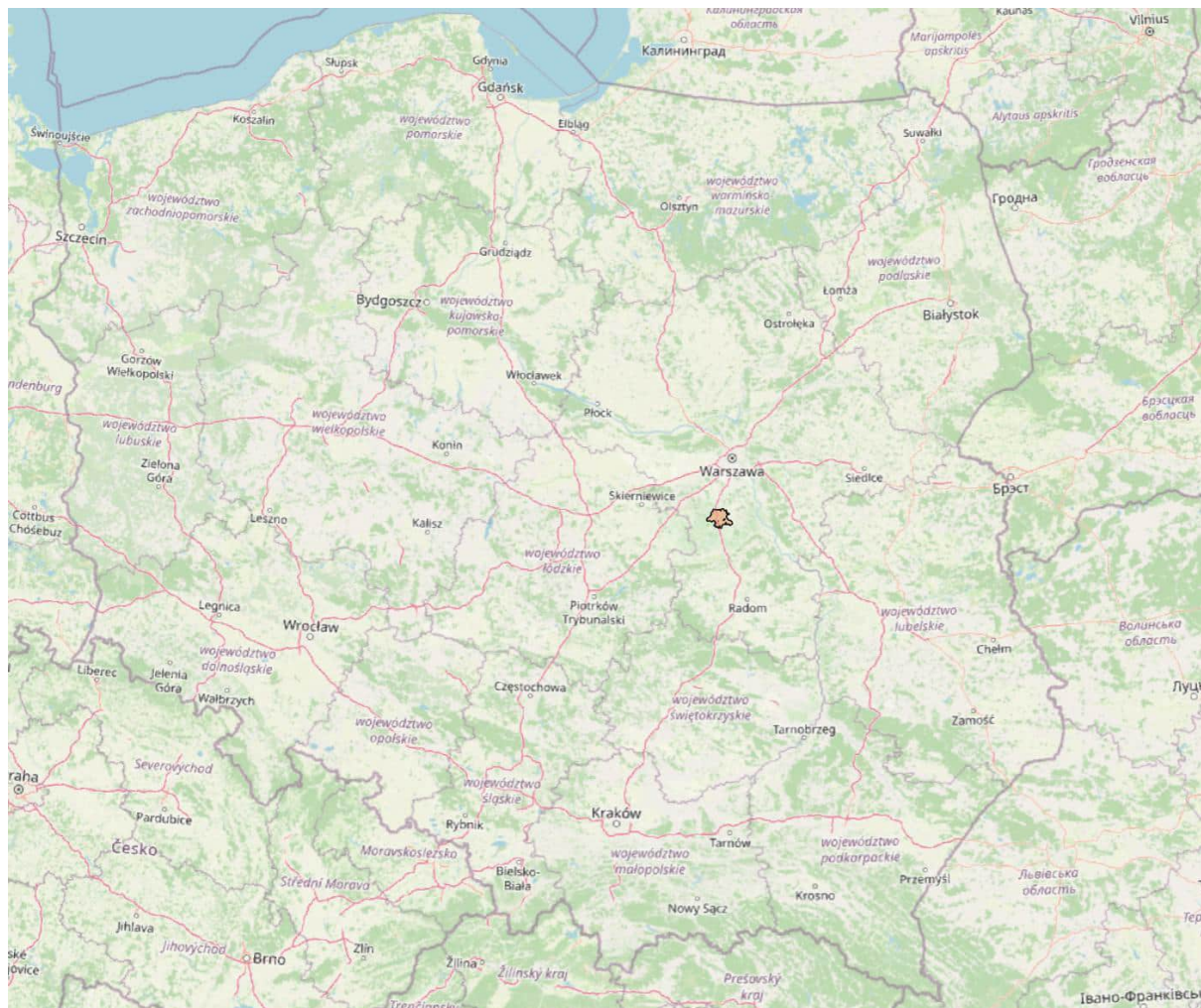
Miasto Grójec jest także głównym ośrodkiem miejskim powiatu grójeckiego, w którym swoje siedziby mają najważniejsze instytucje publiczne.

Na obszarze Gminy występuje wzajemne przenikanie pozostałości elementów krajobrazu naturalnego oraz dominującego na tym terenie otwartego krajobrazu rolniczego, przy czym największe zgrupowanie elementów krajobrazu naturalnego występuje w północnej części gminy, wzdłuż szerokiej doliny rzeki Jeziorki na odcinku od granicy z sąsiednią Gminą Pniewy na zachodzie do granicy z Gminą Prażmów na północnym wschodzie. Obie formy krajobrazowe wymagają odpowiedniego planowania dla utrzymania ładu przestrzennego, który zagwarantuje spójny i zrównoważony rozwój przy zachowaniu walorów przyrodniczych specyficznych dla Gminy Grójec.

Na terenie Gminy zlokalizowany jest obszar chronionego krajobrazu: Dolina Rzeki Jeziorki, jak również rezerwat Łęgacz nad Jeziorką. Gmina posiada gęstą i dobrze wykształconą sieć rzeczną. Funkcjonująca sieć rowów działa jednostronnie, co prowadzi do znacznego przesuszenia łąk i spadku ich produktywności. W przyszłości grozi to wyjałowieniem znacznych obszarów. To niepokojące zjawisko zauważalne jest m.in. w dolinie Kraski. Równie niepokojącym zjawiskiem jest zanikanie naturalnej retencji gruntowej, a także znaczne zanieczyszczenie cieków będące efektem intensywnego rozwoju sadownictwa.

Ze względu na rolniczy charakter Gminy występują konflikty przestrzenne polegające na niezachowaniu stref ochronnych na styku kompleksów sadowniczych z obszarami osadnictwa oraz terenami chronionymi. Intensywne uprawy sadownicze wymagają stosowania oprysków przeciw szkodnikom oraz nawozów. Powoduje to skażenie powietrza, gleby i wód, co

niewątpliwie wpływa negatywnie na zdrowie ludzi i zwierząt. Konieczne jest zatem przedsięwzięcie działań zmierzających to rozpowszechnienia wśród rolników wiedzy na temat skutków stosowania chemikaliów na środowisko.



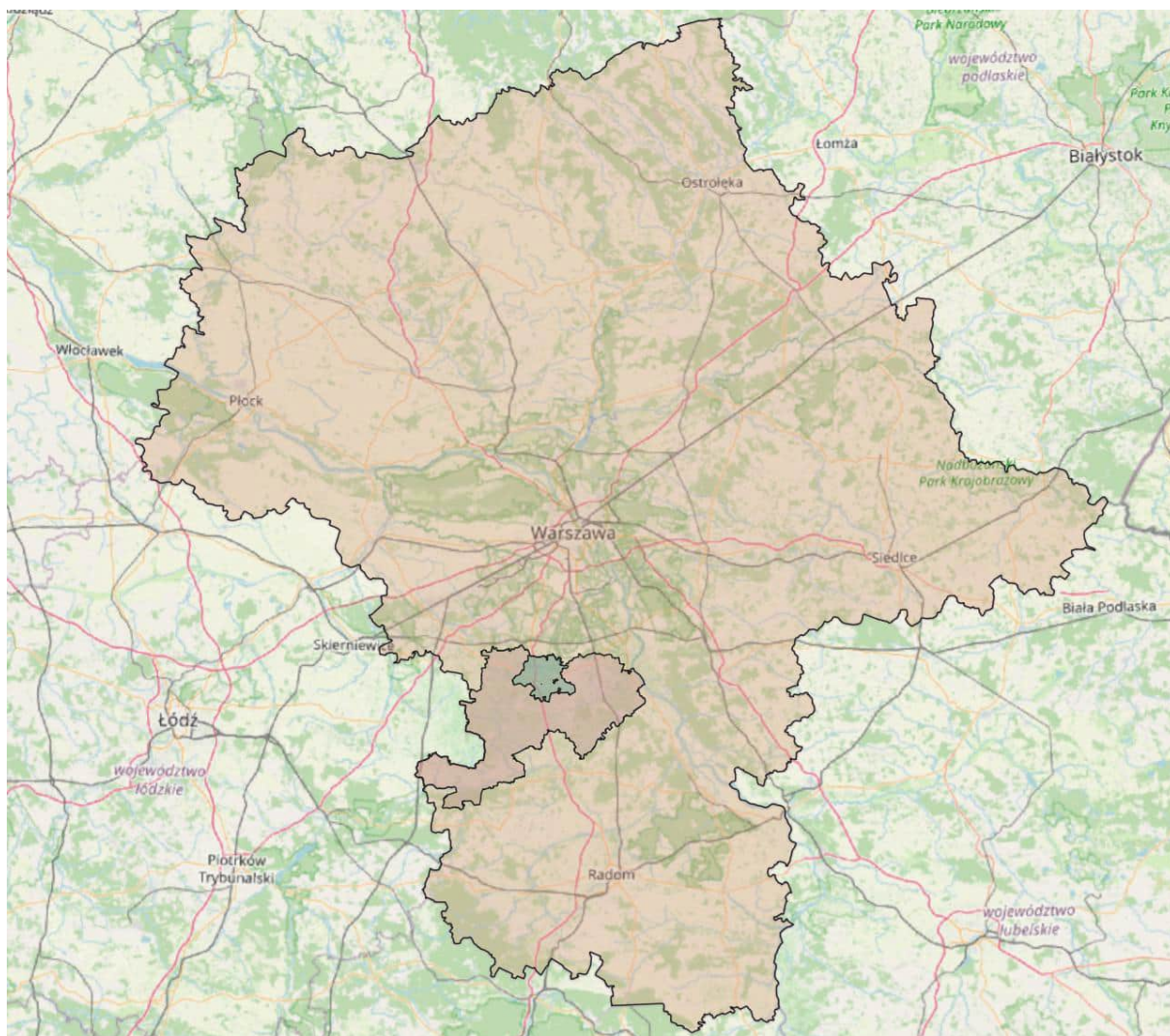
Mapa 1. Położenie gminy Grójec na tle granic Polski
(opracowanie własne na tle OSM)

Sieć głównych ciągów komunikacyjnych na obszarze Gminy ma cechy układu promienistego, którego punkt węzłowy stanowi Miasto Grójec. Na terenie Gminy krzyżują się dwie ważne drogi krajowe nr 50 oraz nr S7 (E77), które jednocześnie odgrywają kluczową rolę w procesie rozwoju Miasta. Obie trasy stanowią ważny element krajowej sieci komunikacyjnej i charakteryzują się dużym natężeniem ruchu (także pojazdów ciężarowych). Pełnią jednocześnie funkcję obwodnicy, przez co ruch tranzytowy nie odbywa się przez centrum. Ponadto przez Gminę przebiegają drogi wojewódzkie: 722 (w kierunku Piaseczna), 728 (w kierunku Jędrzejowa), 730 (w kierunku Głowaczowa).

Korzystne położenie Gminy w stosunku do szlaków komunikacyjnych, a także dobre połączenie z Warszawą i pozostałą częścią województwa mazowieckiego oraz głównymi ciągami komunikacyjnymi kraju (drogą nr 2 i nr 8) stanowi szansę rozwoju Gminy, a zwłaszcza Miasta Grójec i wpływa na wysoki stopień atrakcyjności osadnictwa i inwestowania. Niestety, powoduje także szereg zagrożeń związanych z bezpieczeństwem ruchu drogowego i zanieczyszczeniem środowiska oraz konfliktów przestrzennych.

Przez Gminę przebiega nieużytkowana wąskotorowa linia kolejowa. Przez Gminę nie przebiega żadna normalnotorowa linia kolejowa, a najbliższe stacje (trasa nr 8 Warszawa Zachodnia – Kraków) znajdują się w miejscowościach Krężel, Michalczew oraz Chynów (ok. 20 km do Miasta Grójec). Brak ten stanowi istotny problem dla mieszkańców Gminy podróżujących do Warszawy oraz potencjalnych inwestorów. Szansą na przywrócenie połączeń kolejowych dla Gminy są działania spółki PKP PLK, która przygotowuje studium planistyczne rozbudowy Warszawskiego Węzła Kolejowego ze szczególnym uwzględnieniem nowej linii średnicowej. W projekcie zaplanowano trasę kolejową na linii Warszawa – Piaseczno – Tarczyn – Grójec – Białobrzegi po linii torów kolei wąskotorowej.

Usługi publicznego transportu zbiorowego w Gminie świadczy Przedsiębiorstwo Komunikacji Samochodowej Sp. z o.o. w Grójcu. Firma prowadzi regularny przewóz osób głównie na terenie południowej części województwa mazowieckiego ze szczególnym uwzględnieniem powiatu grójeckiego.



Mapa 2. Położenie Gminy i Miasta Grójec na tle województwa oraz powiatu
(opracowanie własne na podstawie danych granic województwa, powiatu na tle OSM)



Mapa 3. Położenie Gminy i Miasta Grójec na tle powiatu

Zgodnie z podziałem fizyczno - geograficznym Polski, teren gminy Grójec położony jest na Wysoczyźnie Rawskiej wchodzącej w skład Niziny Środkowopolskiej. Rzeźba staroglacjalna jest mało zróżnicowana, przeważają równiny, miejscami urozmaicone rozległymi, niskimi pagórami lub wzgórzami pochodzenia glacialnego, rozcięte przez płytkie i szerokie doliny oraz płaskie i rozległe obniżenia. W obszarze staroglacjalnym występują też rozległe równiny zastoiskowe, miejscami powiązane z pradolinami.



Mapa 4. Położenie Gminy i Miasta Grójec na tle mapy satelitarnej
(źródło: opracowanie własne z wykorzystaniem mapy satelitarnej)

Położenie gminy i miasta w systemie gospodarczym

Gmina Grójec jest częścią grójecko – wareckiego kompleksu sadowniczego, rozciągającego się na obszarze gmin Błędów, Belsk, Pniewy, Grójec, Jasieniec, Chynów, Tarczyn i Warka. Kompleks liczący ok. 43 tys. ha stanowi ok. 13% sadów w kraju. Jego rozmiary, ukształtowanie przestrzenne i usytuowanie stanowią niezwykle istotne uwarunkowanie wpływające na samą Gminę, jak i region, w znacznym stopniu determinują sytuację na rynku pracy oraz określają kierunki rozwoju gospodarczego. Wysoki poziom produkcji sadowniczej, przechowalnictwo i przetwórstwo, wymagają dalszego rozwoju infrastruktury, zarówno w zakresie obsługi, jak i zbytu owoców i przetworów.

Jednocześnie na terenie Gminy brak jest wielkiego przemysłu i przesłanek, aby ten stan rzeczy mógł ulec zmianie.

Na terenie Gminy zarejestrowanych jest prawie cztery tysiące podmiotów gospodarczych, co stanowi niemal 40% wszystkich firm w powiecie grójeckim. Świadczy to o wysokim poziomie aktywności gospodarczej mieszkańców oraz o znaczeniu jakie odgrywa Grójec dla gospodarki powiatu.

Analiza obszarów działalności przedsiębiorstw na podstawie PKD wskazuje, że najwięcej firm zajmowało się handlem detalicznym i hurtowym z wyłączeniem handlu pojazdami samochodowymi (działy 46 i 47). Pozostałe sekcje to: budownictwo, działalność profesjonalna, naukowa i techniczna oraz transport i gospodarka magazynowa. Pod względem wielkości dominowały mikroprzedsiębiorstwa (do 9 pracowników), które stanowiły 97%, 2,4% to małe przedsiębiorstwa (od 10 do 49 pracowników), 0,5% przedsiębiorstwa średnie (50-249 pracowników), a zaledwie 0,1% przedsiębiorstwa duże.

Pomiędzy drogą nr 50 a granicą z sołectwem Mięsy, na 150 ha należących do Gminy zlokalizowana jest „strefa gospodarcza Słomczyn”. Atutem gruntów jest dogodna lokalizacja w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej nr 50, stanowiącej ważną arterię komunikacyjną.

Na terenie Gminy Grójec usługi w zakresie zbiorowego dostarczania wody oraz odprowadzania i oczyszczania ścieków świadczy spółka komunalna Zakład Wodociągów i Kanalizacji w Grójcu Sp. z o. o., która obsługuje także dwie komunalne oczyszczalnie ścieków: w Kobylinie i wiejską w Uleńcu.



Mapa 5. Obręby Gminy Grójec powiatu grójeckiego

(<https://grojecmiasto.pl/wiadomosci/39732/pozyskano-prawie-30-mln-zlotych-dla-mieszkancow-gminy-grojec>)

3. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA

3.1. USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego (dalej: PZPWM) został przyjęty przez Sejmik Województwa Mazowieckiego Uchwałą nr 22/18 z dnia 19 grudnia 2018 r.

W „Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego” Gmina Grójec została zaliczona do strategicznego obszaru produkcji żywielskiej w ramach podregionu sochaczewsko-grójeckiego jako wiejski obszar funkcjonalny uczestniczący w procesach rozwojowych.

Zagospodarowanie przestrzenne (układ osadniczy i funkcje)

❖ „Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego określa politykę przestrzenną w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, ukierunkowania rozwoju gospodarczego i ochrony środowiska.”

Znaczenie dla Grójca:

- Miasto Grójec jest w PZPWM wskazane jako ośrodek gminny o funkcji lokalnego centrum usługowego, włączony w strefę oddziaływania metropolii warszawskiej (do 50 km od Warszawy).
- Rozwój przestrzenny gminy ma być skierowany na porządkowanie i uzupełnianie istniejącej zabudowy, a nie na rozpraszanie zabudowy na terenach rolnych o wysokiej klasie bonitacyjnej.
- Plan traktuje obszar gminy jako część zintegrowanej strefy osadniczo-produkcyjnej południowego Mazowsza, gdzie rozwój gospodarczy powinien łączyć się z utrzymaniem funkcji rolniczej.

Transport i dostępność komunikacyjna

- ❖ „Priorytet I: zapewnienie połączeń komunikacyjnych ośrodków regionalnych i subregionalnych z Warszawą;
- ❖ Priorytet II: zapewnienie połączeń miast powiatowych i ośrodków gminnych położonych wzdłuż głównych dróg i linii kolejowych z Warszawą.”

Znaczenie dla Grójca:

- Grójec leży bezpośrednio przy trasie S7 (Warszawa–Kraków) – to jedna z najważniejszych osi transportowych województwa. PZPWM nakazuje utrzymanie jej przepustowości i bezpieczeństwa, a także rozdzielenie ruchu lokalnego i tranzytowego.
- W dokumentach planistycznych wskazano także korytarz drogi krajowej 50, pełniący funkcję „obwodnicy zewnętrznej Warszawy” (tzw. „trasy tranzytowej Mazowsza”). Dla gminy Grójec oznacza to:
 - konieczność ochrony rezerw terenowych przy węzłach komunikacyjnych (np. w rejonie Słomczyna, Mszczonowa, Belska Dużego),
 - możliwość lokalizacji nowych terenów aktywności gospodarczej przy węzłach, pod warunkiem zapewnienia odpowiedniego dostępu komunikacyjnego i minimalizacji kolizji z terenami rolnymi.
- Wskazano też powiązania z drogami wojewódzkimi nr 725, 728, 730 – obsługującymi komunikację wewnątrz powiatu i w kierunku Pilicy.

Obszary rolnicze i gospodarka rolna

- ❖ „Obszary rolnicze stanowią strefy żywicielskie, będące rynkiem zbytu i źródłem surowców, a także obszary przejmowane przez użytkowanie miejskie.”
- ❖ „Projektowane nowe ciągi komunikacyjne przebiegają przez obszary rolnicze, rozcinając rozłogi pól.”

Znaczenie dla Grójca:

- Grójec znajduje się w rdzeniu tzw. „regionu sadowniczego grójecko-wareckiego” – plan wojewódzki uznaje go za obszar produkcji rolniczej o znaczeniu ponadregionalnym, wymagający ochrony.
- PZPWM zaleca:
 - ograniczanie rozlewania się zabudowy mieszkaniowej na tereny sadownicze,
 - utrzymanie i modernizację zaplecza przechowalniczego i przetwórczego owoców (magazyny, chłodnie, sortownie),
 - wspieranie lokalnych ciągów transportowych produktów rolnych (drogi dojazdowe, lokalne połączenia z S7 i DK50).
- Dla gminy Grójec oznacza to obowiązek w studium i mpzp ochrony terenów sadowniczych klasy I–III oraz wspieranie przetwórstwa owocowego i logistyki produktów rolnych.

Środowisko, krajobraz i przyroda

❖ „Za walory przyrodnicze przyjęto najcenniejsze obszary, w tym tereny istotne dla zachowania powiązań przyrodniczych.”

❖ „Bez aktualizacji Planu może nastąpić utrata ciągłości przyrodniczej i walorów krajobrazowych.”

Znaczenie dla Grójca:

- Przez gminę przebiegają lokalne korytarze ekologiczne, łączące doliny rzek Jeziorki i Mogielanki – te korytarze są elementem sieci powiązań przyrodniczych województwa, których ciągłość ma być utrzymana.
- Na terenie gminy i w jej otoczeniu znajdują się:
 - obszary chronionego krajobrazu,
 - cenne przyrodniczo tereny sadownicze, które stanowią również krajobraz kulturowy wymagający ochrony wizualnej i przestrzennej.
- PZPWM nakłada obowiązek:
 - unikania fragmentacji siedlisk przy realizacji nowych dróg i inwestycji,
 - zachowania pasów zieleni wzdłuż cieków i dróg,
 - uwzględniania korytarzy ekologicznych w planach miejscowych.

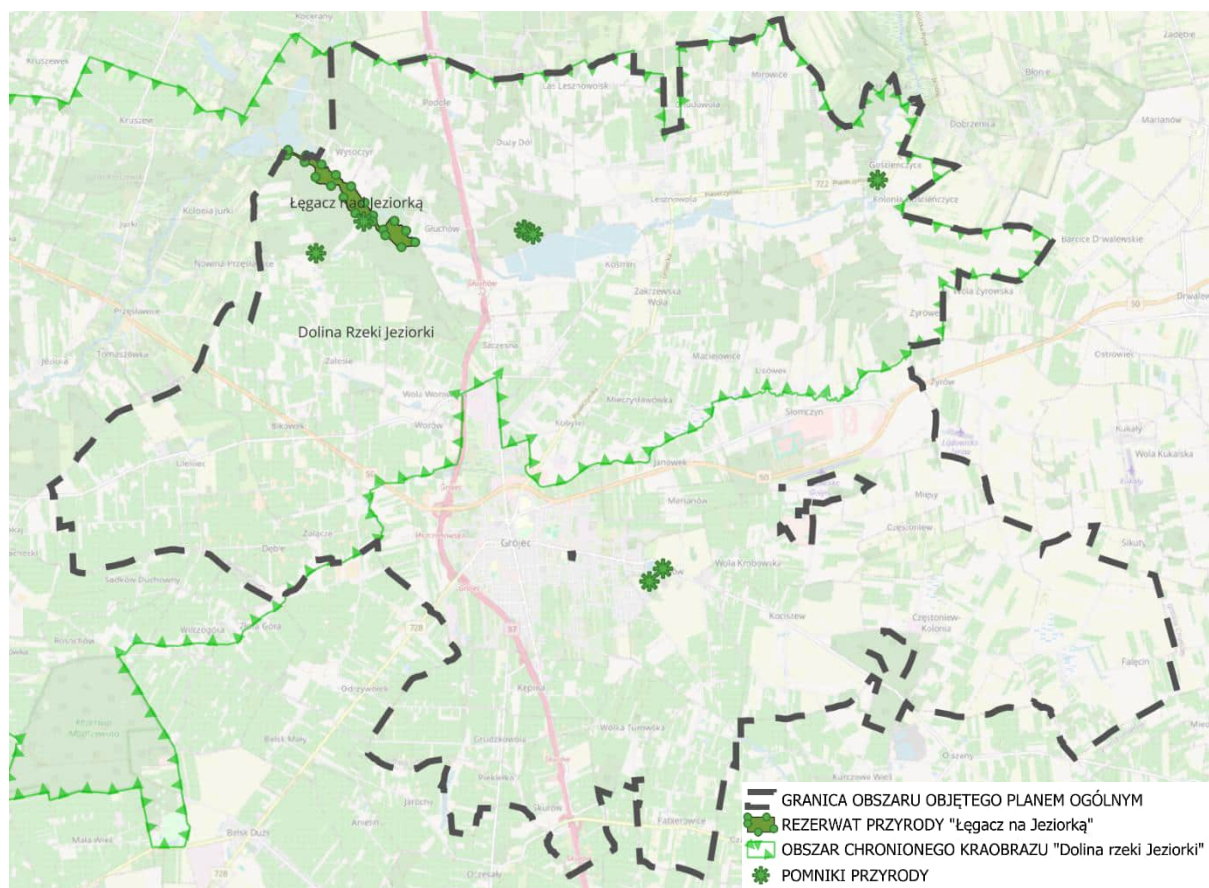
Na terenie gminy występują istniejące obiekty infrastruktury technicznej – gazociąg: DN 300 Sękocin – Lubienia oraz gazociąg DN 300/200 Szczęsna – Czaplinek.

W rozdziale 4.2 PZPWM wskazano, że za inwestycje celu publicznego w zakresie gospodarki odpadami uznaje się budowę i utrzymywanie urządzeń służących do odzysku i unieszkodliwiania odpadów (w tym ich składowania) wskazanych w wojewódzkim planie gospodarki odpadami. Aktualnie obowiązującym dokumentem w tym zakresie jest *Plan gospodarki odpadami dla województwa mazowieckiego 2030*, który został przyjęty uchwałą Sejmiku Województwa nr 9/25 z dnia 25 lutego 2025 r. W ww. dokumencie w *Tabeli 170 Wykaz stacji demontażu pojazdów*, w poz. 33 wskazano stacje demontażu pojazdów – MOTORLINK sp. z o.o., zlokalizowaną pod adresem Słomczyn 65.

3.2. UWARUNKOWANIA

3.2.1. FORMY OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULINY

Na terenie Gminy i Miasta Grójec nie występują parki narodowe, parki krajobrazowe, użytki ekologiczne, natomiast występuje rezerwat przyrody „Łęgacz nad Jeziorką”, obszar chronionego krajobrazu „Dolina rzeki Jeziorki” oraz 8 pomników przyrody. Teren Gminy graniczy od północno-wschodniej części z Chojnowskim Parkiem Krajobrazowym i Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu.



Mapa 6. Obszary i obiekty chronione na terenie Gminy i Miasta Grójec

(źródło: <http://geoserwis.gdos.gov.pl/>)

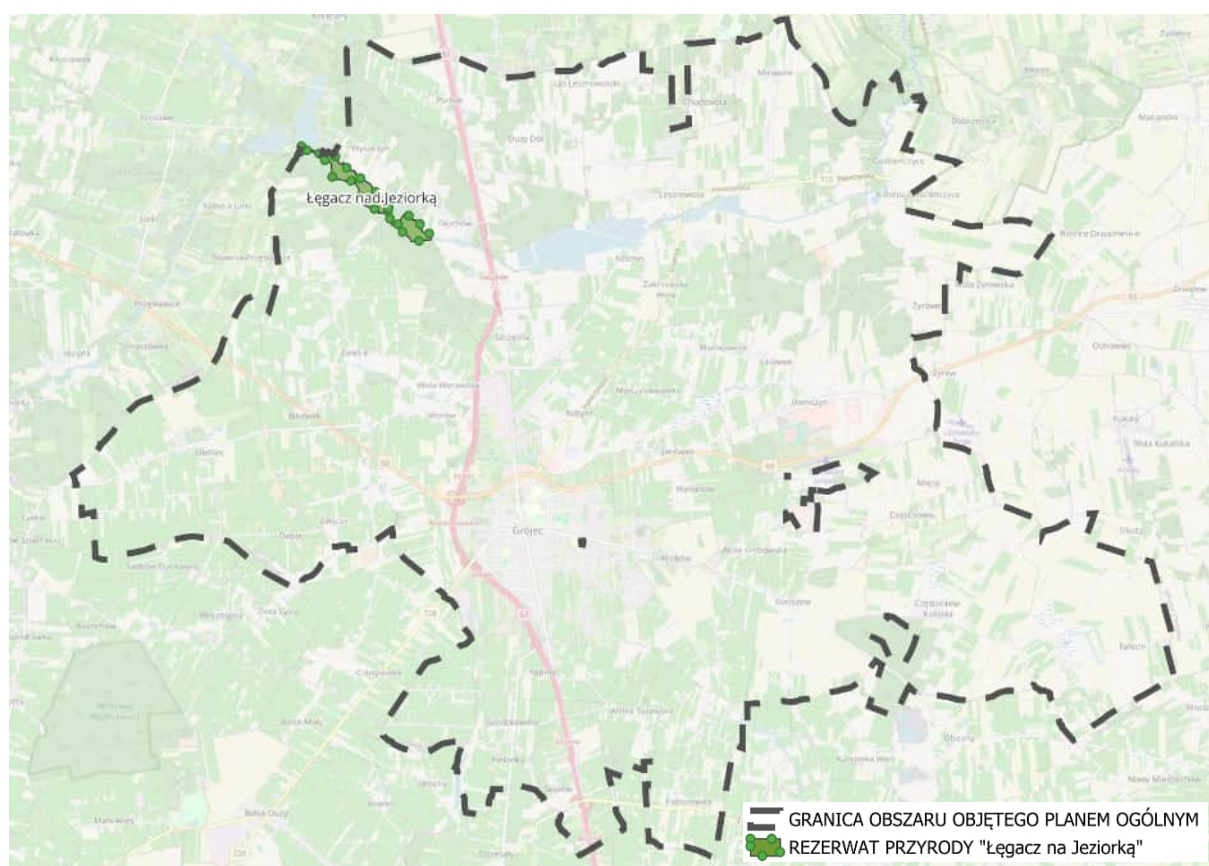
Rezerваты przyrody – obejmuje obszary zachowane w stanie naturalnym lub mało zmienionym, ekosystemy, ostoje i siedliska przyrodnicze, a także siedliska roślin, siedliska zwierząt i siedliska grzybów oraz twory i składniki przyrody nieożywionej, wyróżniające się szczególnymi wartościami przyrodniczymi, naukowymi, kulturowymi lub walorami krajobrazowymi.

Obszar chronionego krajobrazu – obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem lub pełnioną funkcją korytarzy ekologicznych.

Pomniki przyrody – pojedyncze twory przyrody żywej i nieożywionej lub ich skupiska o szczególnej wartości przyrodniczej, naukowej, kulturowej, historycznej lub krajobrazowej oraz odznaczające się indywidualnymi cechami, wyróżniającymi je wśród innych tworów, okazałych rozmiarów drzewa, krzewy gatunków rodzimych lub obcych, źródła, wodospady, wywierzyska, skałki, jary, głązy narzutowe oraz jaskinie.

3.2.1.1. Rezerwat przyrody

Na terenie gminy Grójec występuje rezerwat przyrody „Łęgacz nad Jeziorką”, którego celem ochrony jest zachowanie ze względów naukowych i dydaktycznych naturalnych zbiorowisk leśnych w dolinie rzeki Jeziorki.



Mapa 7. Lokalizacja rezerwatu przyrody na tle Gminy Grójec

Rezerwat przyrody „Łęgi nad Jeziorką” został ustanowiony zarządzeniem Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 25 stycznia 1995 r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody. Obejmuje powierzchnię 37,31 ha.

Celem ochrony jest zachowanie ze względów naukowych i dydaktycznych naturalnych zbiorowisk leśnych w dolinie rzeki Jeziorki.

Na obszarze rezerwatu przyrody zabrania się:

- 1) pozyskiwania, niszczenia lub uszkodzania drzew i innych roślin, z wyjątkiem przypadków uzasadnionych potrzebami gospodarstwa rezerwatowego, ujętych w planie ochrony,
- 2) zbioru wszystkich dziko rosnących roślin, a w szczególności owoców, nasion i grzybów, z wyjątkiem zbioru nasion na potrzeby hodowli lasu,
- 3) polowania, chwytania, płoszenia i zabijania dziko żyjących zwierząt. niszczenia nor i legowisk zwierzęcych, gniazd ptasich i wybierania jaj,
- 4) wydobywania skał, minerałów i torfu,
- 5) niszczenia gleby lub zmiany sposobu jej użytkowania,
- 6) zakłócania ciszy,
- 7) palenia ognisk,
- 8) stosowania środków chemicznych w gospodarce leśnej i zadrzewieniowej,
- 9) wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innych nieczystości, innego zanieczyszczania wód i gleby oraz powietrza,
- 10) zmiany stosunków wodnych,
- 11) umieszczania na obszarze rezerwatu przyrody tablic, napisów, ogłoszeń reklamowych i innych znaków nie związanych z ochroną, z wyjątkiem znaków drogowych i innych znaków związanych z ochroną porządku i bezpieczeństwa,
- 12) wstępu na teren rezerwatu poza miejscami wyznaczonymi przez Wojewodę, z wyjątkiem służb leśnych oraz służb ochrony przyrody,
- 13) ruchu pojazdów, z wyjątkiem pojazdów służb leśnych oraz służb ochrony przyrody.

Zakazy, o których mowa w ust. 1, nie dotyczą :

- 1) prowadzenia badań naukowych za zgodą Wojewody,
- 2) prowadzenia akcji ratowniczej oraz działań związanych z bezpieczeństwem publicznym i ochroną przeciwpożarową,
- 3) wykonywania zabiegów ochronnych, hodowlanych i pielęgnacyjnych za zgodą Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa, udzielaną w przypadku

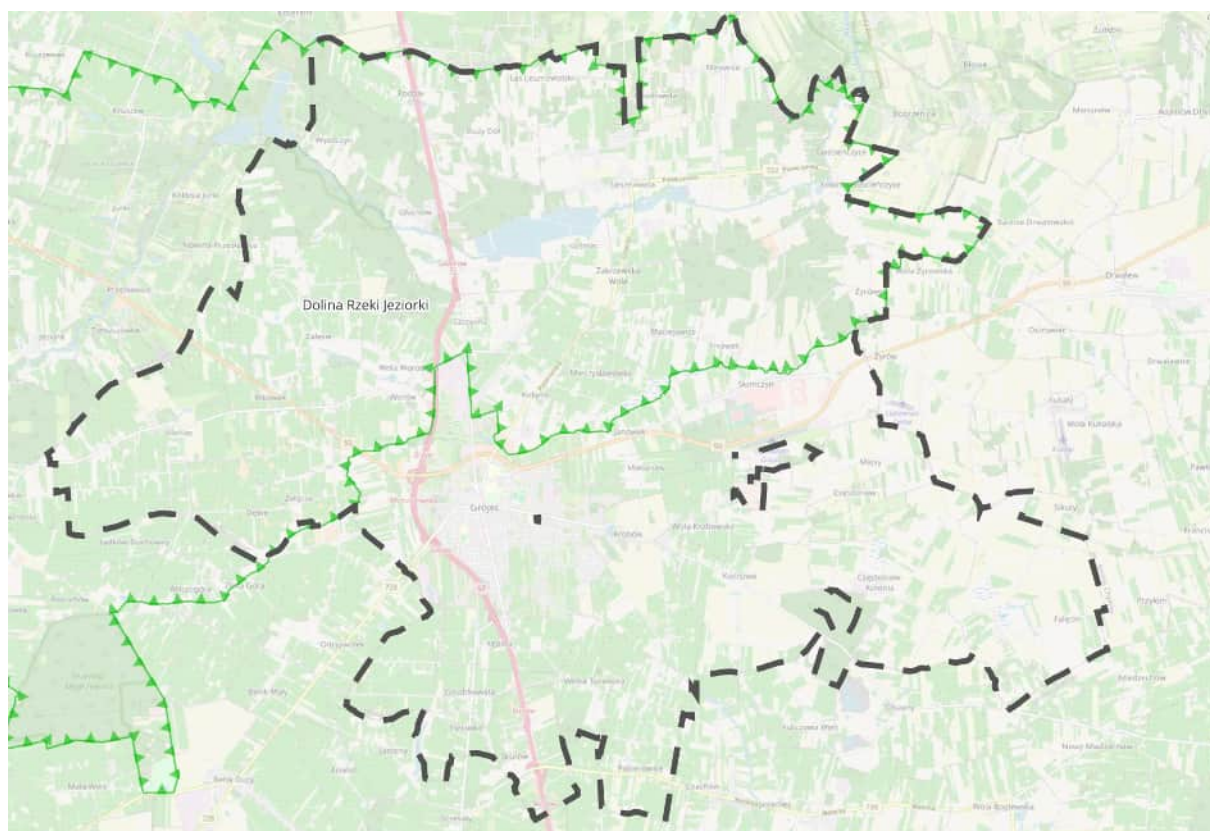
potrzeby likwidacji nagłych zagrożeń ochranianej przyrody, nie ujętych w planie ochrony, odstrzałów redukcyjnych zwierzyny płowej.

3.2.1.2. Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina rzeki Jeziorki”

Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina rzeki Jeziorki” został ustanowiony uchwałą Nr XV/69/83 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Radomiu z dnia 28 czerwca 1983 r. zmieniająca uchwałę nr VI/27/77 w sprawie planu przestrzennego zagospodarowania województwa radomskiego do 1990 r. oraz planu społeczno - gospodarczego rozwoju województwa w latach 1976-1980 i kierunków rozwoju do roku 1985.

Obszar Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem, a także pełnioną funkcją korytarzy ekologicznych.

Zajmuje obszar o całkowitej powierzchni 15351,79 ha położony jest na terenie powiatu grójeckiego w gminach: Belsk Duży, Błędów, Grójec, Pniewy.



Mapa 8. Lokalizacja obszaru chronionego krajobrazu na tle Gminy Grójec

Określa się następujące ustalenia dotyczące czynnej ochrony ekosystemów leśnych:

- 1) utrzymanie ciągłości i trwałości ekosystemów leśnych; niedopuszczanie do ich nadmiernego użytkowania;
- 2) wspieranie procesów sukcesji naturalnej przez inicjowanie i utrwalanie naturalnego odnowienia o składzie i strukturze odpowiadającej siedlisku, na obszarach, gdzie nie są możliwe odnowienia naturalne – używanie do odnowień gatunków miejscowego pochodzenia przy ograniczaniu gatunków obcych rodzimej florze czy też modyfikowanych genetycznie;
- 3) zwiększanie udziału gatunków domieszkowych i biocenotycznych oraz tworzenie układów ekotonowych z tych gatunków;
- 4) pozostawianie drzew o charakterze pomnikowym, przestojów, drzew dziuplastych oraz części drzew obumarłych aż do całkowitego ich rozkładu;
- 5) zwiększanie istniejącego stopnia pokrycia terenów drzewostanami, w szczególności na terenach porolnych tam, gdzie z przyrodniczego i ekonomicznego punktu widzenia jest to możliwe oraz sprzyjanie tworzeniu zwartych kompleksów leśnych o racjonalnej granicy polno-leśnej, a także tworzenie i utrzymywanie leśnych korytarzy ekologicznych ze szczególnym uwzględnieniem możliwości migracji dużych ssaków;
- 6) utrzymywanie, a w razie potrzeby podwyższanie poziomu wód gruntowych, w szczególności na siedliskach wilgotnych i bagiennych, tj. w borach bagiennych, olsach i łągach oraz budowanie zbiorników małej retencji jako zbiorników wielofunkcyjnych, w szczególności podwyższających różnorodność biologiczną w lasach;
- 7) zachowanie i utrzymywanie w stanie zbliżonym do naturalnego istniejących śródleśnych cieków, mokradeł, polan, torfowisk, wrzosowisk oraz muraw napiaskowych i niedopuszczanie do ich nadmiernego wykorzystania dla celów produkcji roślinnej lub sukcesji;
- 8) zwalczanie szkodników owadzych i patogenów grzybowych, a także ograniczanie szkód łowieckich poprzez zastosowanie metod mechanicznych lub biologicznych; stosowanie metod chemicznego zwalczania dopuszcza się tylko przy braku innych alternatywnych metod;
- 9) stopniowe usuwanie gatunków obcego pochodzenia;
- 10) ochrona stanowisk chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów; w przypadkach stwierdzenia obiektów i powierzchni cennych przyrodniczo (stanowiska rzadkich i chronionych roślin, zwierząt, grzybów oraz pozostałości naturalnych ekosystemów) wnioskowanie do właściwego organu o ich ochronę;

- 11) kształtowanie właściwej struktury populacji zwierząt, roślin i grzybów stanowiących komponent ekosystemu leśnego;
- 12) opracowanie i wdrażanie programów czynnej ochrony oraz reintrodukcji i restytucji gatunków rzadkich, zagrożonych;
- 13) wykorzystanie lasów dla celów rekreacyjno-krajoznawczych i edukacyjnych w oparciu o wyznaczone szlaki turystyczne oraz istniejące i nowe ścieżki edukacyjno-przyrodnicze wyposażone w elementy infrastruktury turystycznej i edukacyjnej zharmonizowanej z otoczeniem;
- 14) prowadzenie racjonalnej gospodarki łowieckiej, w szczególności poprzez dostosowanie liczebności populacji zwierząt łownych związanych z ekosystemami leśnymi do warunków środowiskowych.

Określa się następujące ustalenia dotyczące czynnej ochrony nieleśnych ekosystemów lądowych:

- 1) przeciwdziałanie zarastaniu łąk, pastwisk i torfowisk poprzez koszenie i wypas, a także mechaniczne usuwanie samosiewów drzew i krzewów na terenach otwartych, a w razie konieczności także karczowanie z usunięciem biomasy z pozostawieniem kęp drzew i krzewów;
- 2) propagowanie wśród rolników działań zmierzających do utrzymania trwałych użytków zielonych w ramach zwykłej, dobrej praktyki rolniczej oraz propagowanie dominacji gospodarstw prowadzących produkcję mieszaną, w tym preferowanie hodowli bydła opartej o naturalny wypas metodą pastwiskową, a także propagowanie ochrony i hodowli lokalnych starych odmian drzew i krzewów owocowych oraz ras zwierząt, a także promowanie agroturystyki i rolnictwa ekologicznego;
- 3) maksymalne ograniczanie zmiany użytków zielonych na grunty orne i niedopuszczanie do przeorywania użytków zielonych; propagowanie powrotu do użytkowania łkowego gruntów wykorzystywanych dotychczas jako rolne wzdłuż rowów i lokalnych obniżen terenowych;
- 4) prowadzenie zabiegów agrotechnicznych zgodnie z wymogami zbiorowisk i zasiedlających je gatunków fauny, zwłaszcza ptaków (odpowiednie terminy, częstotliwość i techniki koszenia), w tym powrót do tradycyjnego użytkowania (koszenie ręczne);
- 5) preferowanie ochrony roślin metodami biologicznymi;

- 6) ochrona zieleni wiejskiej: zadrzewień, zakrzewień, parków wiejskich oraz kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu rolniczego poprzez ochronę istniejących oraz formowanie nowych zadrzewień śródpolnych i przydrożnych;
- 7) ochrona śródpolnych torfowisk, zabagnień, podmokłości oraz oczek wodnych;
- 8) ochrona zbiorowisk wydmykowych, śródpolnych muraw napiaskowych, wrzosowisk i psiar;
- 9) melioracje odwadniające, w tym regulowanie odpływu wody z sieci rowów, dopuszczalne tylko w ramach racjonalnej gospodarki rolnej, jednak z bezwzględnym zachowaniem w stanie nienaruszonym terenów podmokłych, w tym torfowisk i obszarów wodno-błotnych oraz obszarów źródliskowych cieków;
- 10) eliminowanie nielegalnego eksploatowania surowców mineralnych oraz rekultywacja terenów powyrobiskowych; w szczególnych przypadkach, gdy w wyrobisku ukształtowały się właściwe biocenozy wzbogacające lokalną różnorodność biologiczną i przeprowadzenie rekultywacji nie jest wskazane, zalecane jest podjęcie działań ochronnych w celu ich zachowania;
- 11) wnioskowanie do właściwego organu ochrony przyrody o objęcie ochroną prawną stanowisk gatunków chronionych i rzadkich roślin, zwierząt i grzybów, także ekosystemów i krajobrazów ważnych do zachowania w postaci rezerwatów przyrody, zespołów przyrodniczo-krajobrazowych i użytków ekologicznych, a także opracowanie i wdrażanie programów reintrodukcji, introdukcji oraz czynnej ochrony gatunków rzadkich i zagrożonych związanych z nieleśnymi ekosystemami lądowymi;
- 12) utrzymywanie i w razie konieczności odtwarzanie lokalnych i regionalnych korytarzy ekologicznych;
- 13) prowadzenie racjonalnej gospodarki łowieckiej, m.in. poprzez dostosowanie liczebności populacji zwierząt łownych związanych z ekosystemami otwartymi do warunków środowiskowych;
- 14) melioracje nawadniające zalecane są w przypadku stwierdzonego niekorzystnego dla racjonalnej gospodarki rolnej obniżenia poziomu wód gruntowych.

Określa się następujące ustalenia dotyczące czynnej ochrony ekosystemów wodnych:

- 1) zachowanie i ochrona zbiorników wód powierzchniowych wraz z pasem roślinności okalającej, poza rowami melioracyjnymi;
- 2) wyznaczenie lokalizacji nowych wałów przeciwpowodziowych zgodnie z rzeczywistością koniecznością ochrony człowieka i jego mienia przed powodzią (w miarę możliwości

- wały należy lokalizować jak najdalej od koryta rzeki, wykorzystując naturalną rzeźbę terenu);
- 3) tworzenie stref buforowych wokół zbiorników wodnych w postaci pasów zadrzewień i zakrzewień, celem ograniczenia spływu substancji biogennych i zwiększenia różnorodności biologicznej;
 - 4) prowadzenie prac regulacyjnych i utrzymaniowych rzek tylko w zakresie niezbędnym dla rzeczywistej ochrony przeciwpowodziowej;
 - 5) zachowanie i wspomaganie naturalnego przepływu wód w zbiornikach wodnych na obszarach międzywala (zalecane jest stopniowe przywracanie naturalnych procesów kształtowania i sukcesji starorzeczy poprzez wykorzystanie naturalnych wylewów);
 - 6) ograniczanie zabudowy na krawędziach wysoczyznowych, w celu zachowania ciągłości przyrodniczo krajobrazowej oraz ochrony krawędzi tarasów rzecznych przed ruchami osuwiskowymi;
 - 7) rozpoznanie okresowych dróg migracji zwierząt, których rozwój związany jest bezpośrednio ze środowiskiem wodnym (w szczególności płazów) oraz podejmowanie działań w celu ich ochrony;
 - 8) wznoszenie nowych budowli piętrzących na ciekach, rowach i kanałach (retencja korytowa) winno być poprzedzone analizą bilansu wodnego zlewni;
 - 9) zapewnienie swobodnej migracji rybnom w ciekach poprzez budowę przepławek na istniejących i nowych budowlach piętrzących;
 - 10) ochrona i wprowadzanie zakrzewień i szuwarów wokół zbiorników wodnych, w szczególności starorzeczy i oczek wodnych jako bariery ograniczającej dostęp do linii brzegowej, a także utrzymanie lub tworzenie pasów zakrzewień i zadrzewień wzdłuż cieków jako naturalnej obudowy biologicznej ograniczającej spływ zanieczyszczeń z pól uprawnych;
 - 11) ograniczenie działań powodujących obniżenie zwierciadła wód podziemnych, w szczególności budowy urządzeń drenarskich i rowów odwadniających na gruntach ornych, łąkach i pastwiskach w dolinach rzecznych oraz na krawędzi tarasów zalewowych i wysoczyzn;
 - 12) wnioskowanie do właściwego organu ochrony przyrody celem obejmowania ochroną prawną zachowanych w stanie zbliżonym do naturalnego fragmentów ekosystemów wodnych oraz stanowisk gatunków chronionych i rzadkich właściwych dla ekosystemów hydrogenicznych;

- 13) opracowanie i wdrożenie programów reintrodukcji, restytucji, czynnej ochrony rzadkich i zagrożonych gatunków zwierząt, roślin i grzybów bezpośrednio związanych z ekosystemami wodnymi;
- 14) zachowanie i ewentualne odtwarzanie korytarzy ekologicznych opartych o ekosystemy wodne celem zachowania dróg migracji gatunków związanych z wodą;
- 15) zwiększanie retencji wodnej, przy czym zbiorniki małej retencji winny dodatkowo wzbogacać różnorodność biologiczną terenu, uwzględniając starorzecza i lokalne obniżenia terenu, a w miarę możliwości technicznych i finansowych zalecane jest odtworzenie funkcji obszarów źródłiskowych o dużych zdolnościach retencyjnych i zachowywanie lub odtwarzanie siedlisk hydrogenicznych mających dużą rolę w utrzymaniu lokalnej różnorodności biologicznej;
- 16) zalecane jest rozpoznanie oraz ewentualna przebudowa struktury ichtiofauny zgodnie z charakterem siedliska we wszystkich zbiornikach wodnych przewidzianych do wykorzystania w myśl właściwych przepisów o rybactwie śródlądowym (gospodarka rybacka na wodach powierzchniowych powinna wspomagać ochronę gatunków krytycznie zagrożonych i zagrożonych oraz promować gatunki o pochodzeniu lokalnym prowadząc do uzyskania struktury gatunkowej i wiekowej ryb, właściwej dla danego typu wód);
- 17) zalecane jest utrzymanie i odtwarzanie meandrów na wybranych odcinkach cieków; w razie możliwości wprowadzanie wtórnego zabagnienia terenów.

W Obszarze Chronionego Krajobrazu zakazuje się:

- 1) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112);
- 2) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- 3) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;

- 4) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
- 5) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybicka;
- 6) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;
- 7) budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 50 m od:
 - a) linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych,
 - b) zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących przy normalnym poziomie piętrzenia określonym w pozwoleniu wodnoprawnym, o którym mowa w art. 389 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 i 1089) – z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybickiej.

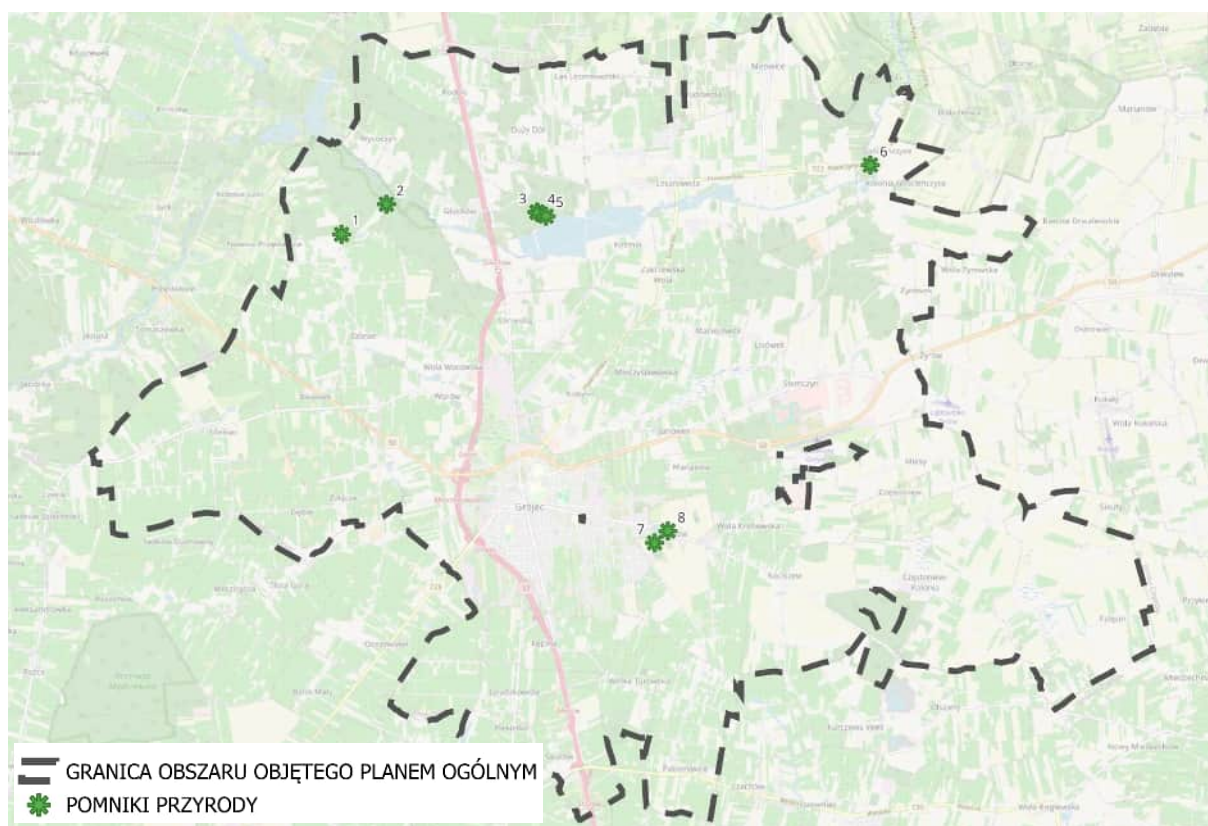
Zakaz, o którym mowa punkcie 1, nie dotyczy przedsięwzięć służących obsłudze ruchu komunikacyjnego, turystyce oraz przedsięwzięć bezpośrednio związanych z rolnictwem i przemysłem spożywczym.

Zakaz, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, nie dotyczy:

- 1) tworzących zadrzewienia śródpolne:
 - a) krzewów rosnących w skupisku o powierzchni do 25 m²,
 - b) drzew, których obwód pnia na wysokości 130 cm nie przekracza 30 cm – których usunięcie jest konieczne w celu przywrócenia gruntów nieużytkowanych do użytkowania rolniczego;
- 2) drzew i krzewów, które obumarły lub nie roją szansy na przeżycie (w tym złomów i wywrotów), które zagrażają bezpieczeństwu ludzi i mienia;
- 3) zadrzewień przydrożnych i śródpolnych na obszarach przeznaczonych pod zabudowę w obowiązujących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

3.2.1.3. Pomniki przyrody

Realizacja ochrony drzewa pomnikowego polega na zapewnieniu trwałości obiektu. Obowiązuje zakaz wycinania, niszczenia lub uszkodzenia drzewa, zrywania pączków kwiatów, owoców i liści, zanieczyszczania terenu i wznecania ognia w pobliżu drzewa, umieszczania tablic i innych znaków oraz wchodzenia na drzewo. Obowiązuje też zakaz prowadzenia w pobliżu pomników przyrody robót ziemnych trwale zmieniających powierzchnie terenu, mających wpływ na zmianę poziomu wód gruntowych lub mogących uszkodzić system korzeniowy drzew.



Mapa 9. Pomniki Przyrody

Na terenie Gminy i Miasta znajduje się 8 pomników przyrody – 1 lipa drobnolistna oraz 7 dębów szypułkowych:

- Pomnik przyrody – działka ew. nr 271 obr. Zalesie (Nadleśnictwo Grójec) - Dąb szypułkowy – Rozporządzenie Nr 66 Wojewody Mazowieckiego z dnia 24 października 2008 r. w sprawie pomników przyrody położonych na terenie powiatu grójeckiego;
- Pomnik przyrody – działka ew. nr 275 obr. Zalesie (Nadleśnictwo Grójec) - Dąb szypułkowy – Rozporządzenie Nr 66 Wojewody Mazowieckiego z dnia 24 października 2008 r. w sprawie pomników przyrody położonych na terenie powiatu grójeckiego;

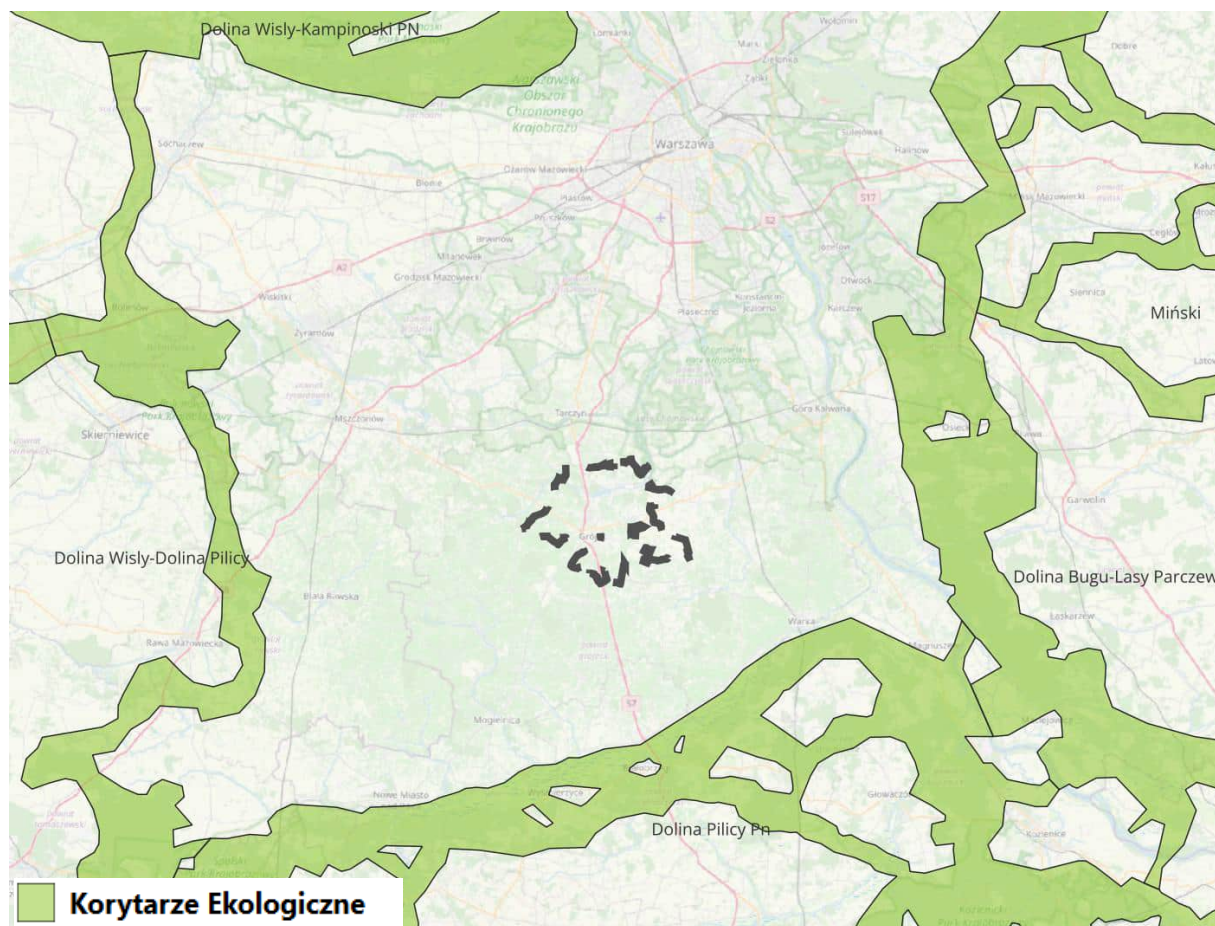
- Pomnik przyrody – działka ew. nr 153/22 Podole (Nadleśnictwo Grójec) - Dąb szypułkowy – Rozporządzenie Nr 66 Wojewody Mazowieckiego z dnia 24 października 2008 r. w sprawie pomników przyrody położonych na terenie powiatu grójeckiego;
- Pomnik przyrody – działka ew. nr 154/10 Podole (Nadleśnictwo Grójec) - Dąb szypułkowy – Rozporządzenie Nr 66 Wojewody Mazowieckiego z dnia 24 października 2008 r. w sprawie pomników przyrody położonych na terenie powiatu grójeckiego;
- Pomnik przyrody – działka ew. nr 154/10 Podole (Nadleśnictwo Grójec) - Dąb szypułkowy – Rozporządzenie Nr 66 Wojewody Mazowieckiego z dnia 24 października 2008 r. w sprawie pomników przyrody położonych na terenie powiatu grójeckiego;
- Pomnik przyrody – działka ew. nr 25/6 Gościeńczyce - Dąb szypułkowy – Rozporządzenie Nr 66 Wojewody Mazowieckiego z dnia 24 października 2008 r. w sprawie pomników przyrody położonych na terenie powiatu grójeckiego;
- Pomnik przyrody – działka ew. nr 13/56 Krobów (Park zabytkowy) - Lipa drobnolistna – Rozporządzenie Nr 66 Wojewody Mazowieckiego z dnia 24 października 2008 r. w sprawie pomników przyrody położonych na terenie powiatu grójeckiego;
- Pomnik przyrody – działka ew. nr 13/56 Krobów (Park zabytkowy) - Dąb szypułkowy – Rozporządzenie Nr 66 Wojewody Mazowieckiego z dnia 24 października 2008 r. w sprawie pomników przyrody położonych na terenie powiatu grójeckiego.

3.2.1.4. Korytarze ekologiczne

Europejska Sieć Obszarów Chronionych (ESOCh) jest to spójny przestrzennie i funkcjonalnie system reprezentowanych i najlepiej zachowanych pod względem różnorodności biologicznej obszarów Europy. Koncepcja krajowej sieci ekologicznej ECONET- POLSKA została opracowana w latach 90-tych jako projekt Międzynarodowej Unii Ochrony Przyrody (IUCN). Choć sieć ECONET-POLSKA nie posiada umocowania prawnego, jest pewną wytyczną polityki przestrzennej. Zgodnie z definicją podaną przez autorów koncepcji „Krajowa sieć ekologiczna” ECONET-POLSKA jest wieloprzestrzennym systemem obszarów węzłowych najlepiej zachowanych pod względem przyrodniczym i reprezentatywnym dla różnych regionów przyrodniczych kraju, wzajemnie ze sobą powiązanych korytarzami ekologicznymi, które zapewniają ciągłość więzi przyrodniczych w obrębie tego systemu. Sieć ECONET-POLSKA zawiera w sobie również obszary prawnie chronione (parki narodowe i krajobrazowe oraz rezerваты), ostoje przyrody CORINE lub ważne ostoje ptaków, które najczęściej są "wbudowane" w najcenniejsze fragmenty obszarów węzłowych jako tzw. biocentra (regionalne i lokalne). Większość z wytyczonych w sieci ECONET-PL korytarzy

ekologicznych nawiązuje do dolin rzecznych. Składa się ona z obszarów węzłowych i łączących je korytarze ekologiczne, wyznaczonych na podstawie takich kryteriów, jak naturalność, różnorodność, reprezentatywność, rzadkość i wielkość.

Najbliższym dla gminy Grójec korytarzem ekologicznym rangi krajowej jest korytarz ekologiczny Dolina Pilicy przebiegający 13 km od granic gminy.

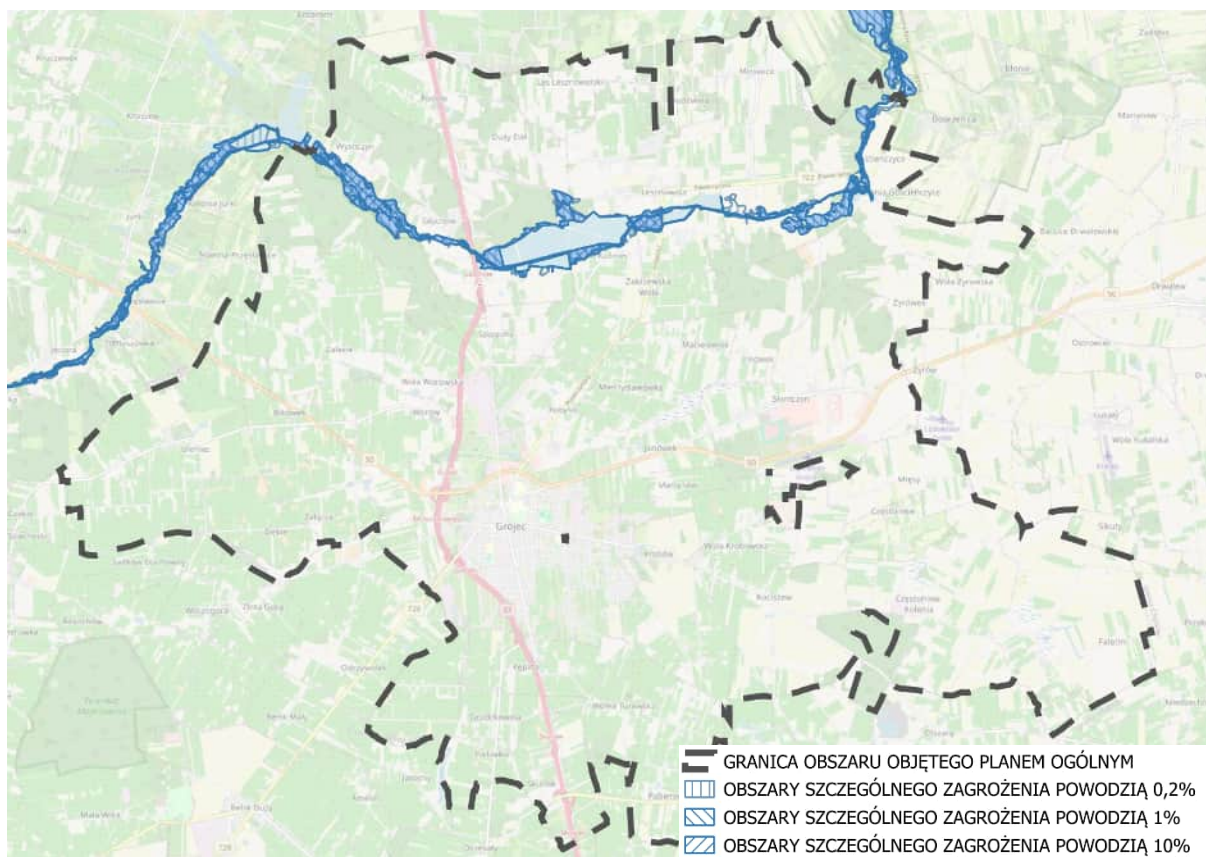


Mapa 10. Korytarze ekologiczne (źródło: GDOŚ na tle OSM)

3.2.2. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE ORAZ PASY O SZEROKOŚCI 50M OD STOPY WAŁU

Zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, obszarami szczególnego zagrożenia powodzią są:

- a) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%,
- b) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,
- c) obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy, a także wyspy i przymuliska, o których mowa w art. 224, stanowiące działki ewidencyjne,
- d) pas techniczny.



Mapa 11. Obszary zagrożenia powodziowego (dane z Wód Polskich na tle mapy OSM)

Na podstawie informacji pozyskanych z Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie na terenie Gminy i Miasta Grójec występują:

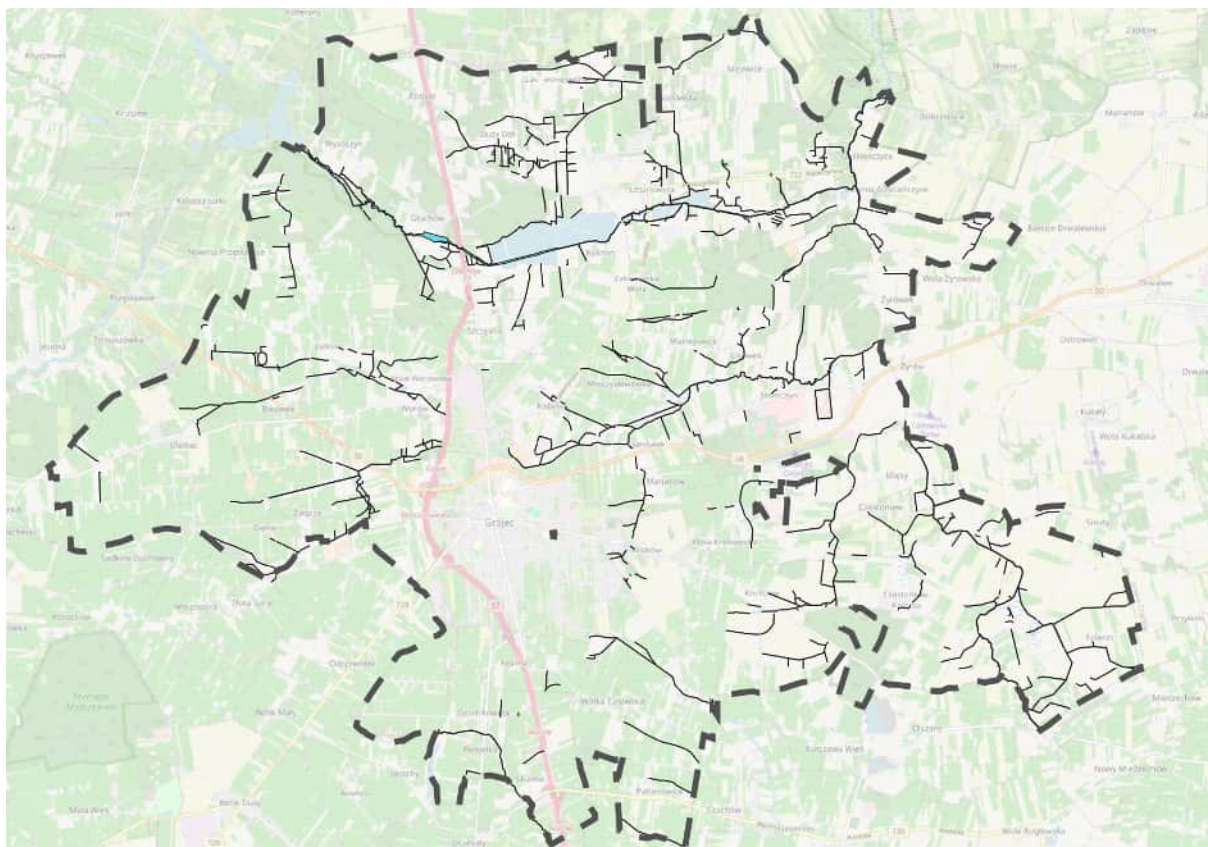
- obszary zagrożenia powodziowego na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat),
- obszary zagrożenia powodziowego od strony morza, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat),
- obszary zagrożenia powodziowego od strony morza, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat).

Na terenie gminy nie występują wały przeciwpowodziowe oraz pasy techniczne.

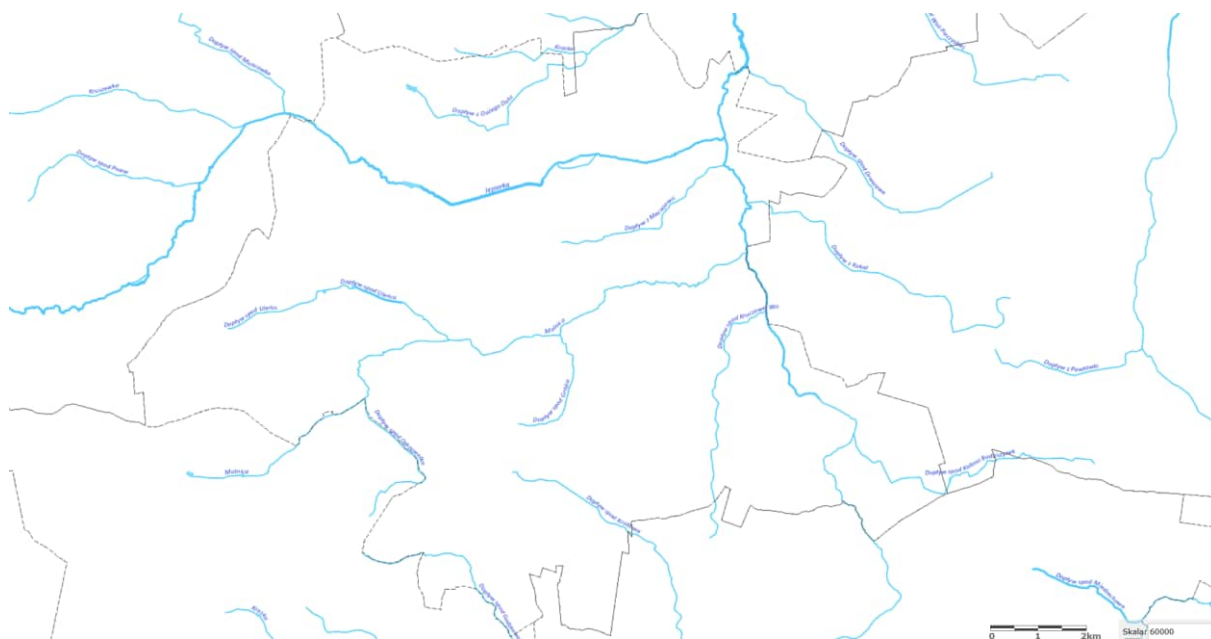
3.2.3. OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH

W myśl zapisów Prawa Wodnego urządzeniami melioracji wodnych są: rowy wraz z budowlami związanymi z nimi funkcjonalnie; drenowania; rurociągi, stacje pomp służące wyłącznie do celów rolniczych; ziemne stawy rybne; groble na obszarach nawadnianych; systemy nawodnień grawitacyjnych oraz systemy nawodnień ciśnieniowych, o ile służą celom regulacji stosunków wodnych, zgodnie z zapisami wspomnianego wcześniej art. 195 Ustawy. Dodatkowo przepisy dotyczące urządzeń melioracji wodnych stosuje się do: budowli wstrzymujących erozję wodną; dróg dojazdowych niezbędnych do użytkowania obszarów zmeliorowanych; fitomelioracji oraz agromelioracji; systemów przeciwerozyjnych; a także zagospodarowania zmeliorowanych trwałych łąk i pastwisk.

Główny układ hydrograficzny gminy tworzy rzeka Jeziorka płynąca w północnej części gminy. W całej gminie poza częścią miasta rozwinięty jest system rowów melioracyjnych odprowadzających wody do rzeki Jeziorki, do rzeki Kraski do rzeki Molnicy.



Mapa 12. Wody płynące na tle gminy Grójec (dane ewidencyjne na tle mapy OSM)



Mapa 13. Cieki w granicach gminy Grójec i najbliższej okolicy
(https://wody.isok.gov.pl/imap_kzgw/)

3.2.4. TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY

Na terenie gminy i miasta Grójec nie występują tereny zagrożone ruchami ziemi oraz tereny na których występują te ruchy.

3.2.5. STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY

Zgodnie z art. 51 Prawa wodnego w celu zapewnienia odpowiedniej jakości wody ujmowanej do zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia oraz zaopatrzenia zakładów wymagających wody wysokiej jakości, a także ze względu na ochronę zasobów wodnych, mogą być ustanawiane: strefy ochronne ujęć wody oraz obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.

Strefę ochronną ujęcia wody, zwaną dalej "strefą ochronną", stanowi obszar, na którym obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów oraz korzystania z wody. Strefę ochronną dzieli się na teren ochrony bezpośredniej oraz pośredniej.

Teren ochrony bezpośredniej winien być ogrodzony. Na terenie ochrony bezpośredniej ujęć wód podziemnych oraz powierzchniowych, zabronione jest użytkowanie gruntów do celów niezwiązanych z eksploatacją ujęcia wody.

Teren ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych wyznacza się na podstawie ustaleń zawartych w dokumentacji hydrogeologicznej tego ujęcia. Teren ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych powinna wyznaczać strefa ochronna obejmująca obszar wyznaczony 25-letnim czasem wymiany wody w warstwie wodonośnej.

Za teren ochrony bezpośredniej uznaje się grunty, na których usytuowane jest ujęcie wody oraz otaczający je pas o szerokości od 8 do 10 m (w przypadku studni wierconych) licząc od zarysu budowli i urządzeń służących do poboru wody.

Teren ochrony pośredniej w celu ochrony przed bakteriologicznym skażeniem wody, pogorszeniem jej własności chemicznych i fizycznych, zmniejszeniem wydajności ujęcia:

- ❖ wewnętrzny, przylegający do terenu ochrony bezpośredniej, jest to obszar wyznaczony izochroną 30-dniowego czasu przepływu wody w warstwie wodonośnej do ujęcia,
- ❖ zewnętrzny obejmujący obszar zasilania ujęcia nie większy niż wyznaczony izochroną 25 letniego czasu wymiany wody w warstwie wodonośnej.

Potrzeby gminy i miasta zabezpieczane są z sześciu ujęć wody:

- Ujęcie przy ul. Starostkowej 6 w Grójcu,
- Ujęcie przy ul. Zdrojowej w Grójcu,
- Ujęcie przy ul. Lewiczyńskiej w Grójcu (Kępina),
- Ujęcie w Kośminie
- Ujęcie w Woli Worowskiej
- Ujęcie w Kociszewie

3.2.6. OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH

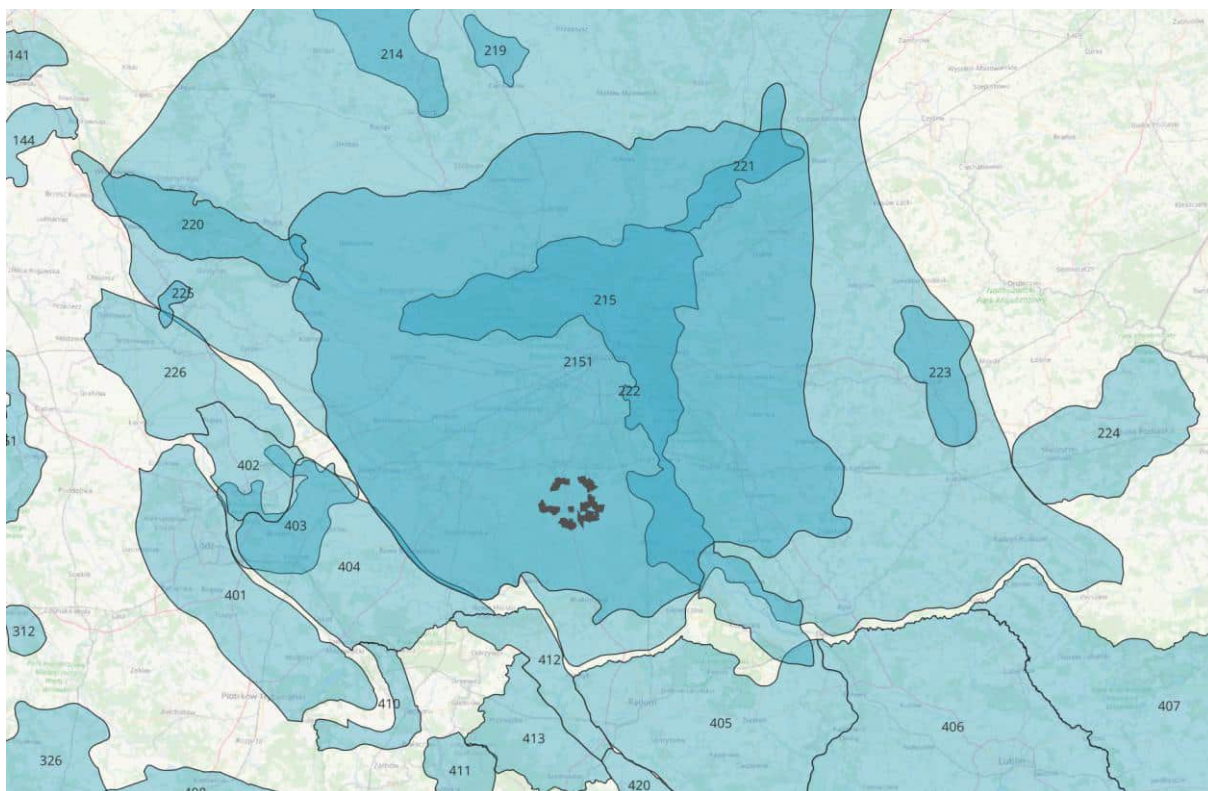
Zgodnie z art. 59 Prawa wodnego obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych, zwane dalej "obszarami ochronnymi", stanowią obszary, na których obowiązują zakazy, nakazy oraz ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów lub korzystania z wody w celu ochrony zasobów tych wód przed degradacją. Na obszarach tych można zabraniać wznoszenia obiektów budowlanych oraz wykonywania robót lub innych czynności, które mogą spowodować trwałe zanieczyszczenie gruntów lub wód, a w szczególności lokalizowania inwestycji zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Na terenie gminy i miasta Grójec nie występują obszary ochronne zbiorników śródlądowych.

Obszar objęty opracowaniem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 215 – Subniecka Warszawska oraz nr 2151 – Subniecka Warszawska – część centralna.

Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka warszawska” to jeden z największych i najważniejszych zbiorników wód podziemnych w centralnej Polsce. Obejmuje rozległy obszar aglomeracji warszawskiej, w tym m.in. Warszawę, Grójec, Chynów, Mszczonów i okoliczne gminy. Zbiornik ten zbudowany jest głównie z utworów trzeciorzędowych (oligocenских) o charakterze porowatym i cechuje się dobrą jakością wód. Jego zasoby dyspozycyjne są bardzo wysokie, co czyni go kluczowym źródłem zaopatrzenia w wodę pitną dla milionów mieszkańców. Ze względu na znaczenie gospodarcze i społeczne, GZWP 215 objęty jest szczególnymi formami ochrony w dokumentach planistycznych i środowiskowych. Choć część zbiornika pozostaje nieudokumentowana, jego potencjał i strategiczna rola w systemie wodnym Mazowsza są powszechnie uznawane.

Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 2151 „Subniecka warszawska – część centralna” obejmuje teren Grójca i stanowi ważne źródło wód podziemnych dla regionu. Zbiornik zbudowany jest z utworów trzeciorzędowych, głównie paleogenu i neogenu, i charakteryzuje się porowatym ośrodkiem wodonośnym. Jego zasoby dyspozycyjne szacowane są na około 145 000 m³ na dobę, co pozwala na wykorzystanie go w celach komunalnych i przemysłowych. Mimo że GZWP 2151 nie jest formalnie udokumentowany, traktowany jest jako obszar wymagający szczególnej ochrony. Zbiornik ten nie posiada wyznaczonych stref ochronnych, ale jego obecność wpływa na politykę przestrzenną gminy.

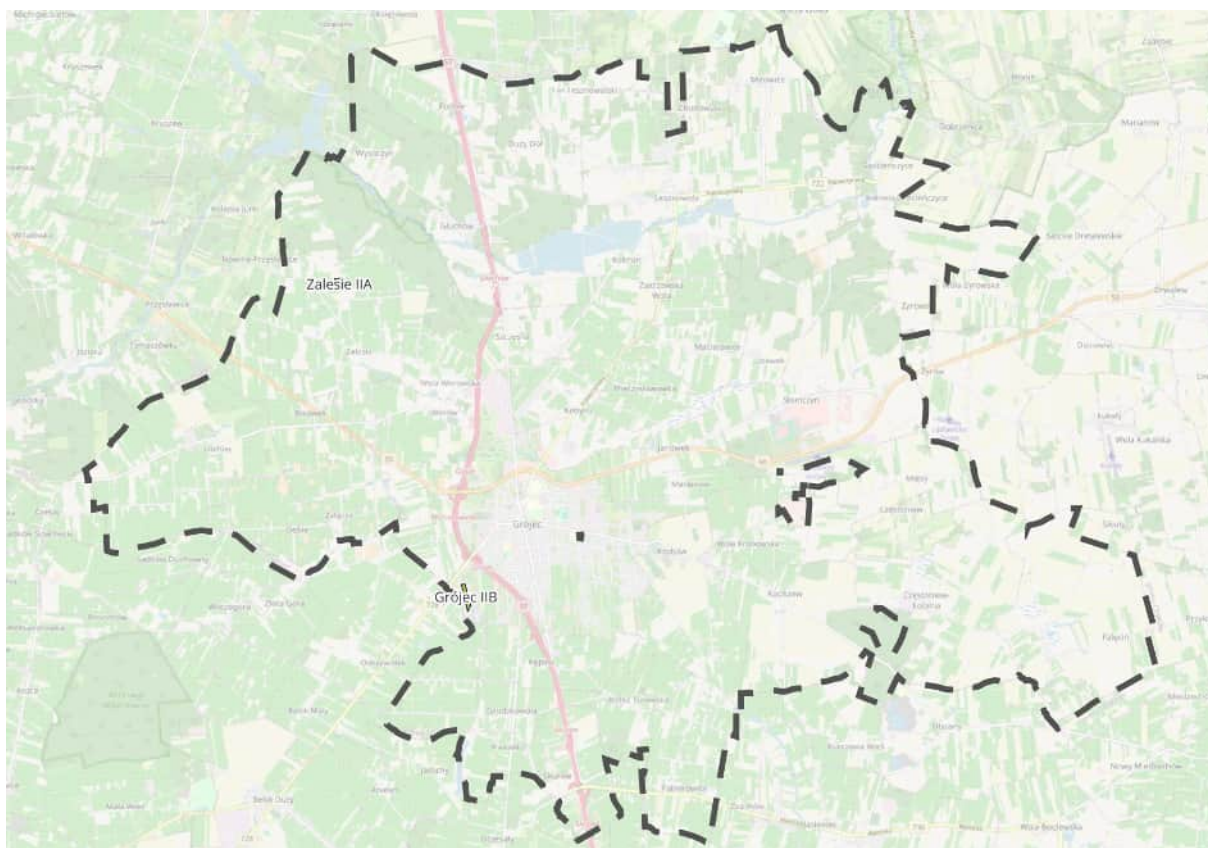


Mapa 14. Granice Miasta na tle Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (źródło: www.psh.gov.pl)

3.2.7. TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI

W granicach administracyjnych gminy i miasta Grójec zgodnie z danymi z Państwowego Instytutu Geologicznego występują następujące tereny górnicze i obszary górnicze:

- Grójec IIB – nr rejestru 10-7/2/161a; data ustanowienia 09/07/2014; data ważności 31/12/2038 – kopalnia piaski i żwiry
- Zalesie IIA – nr rejestru 10-7/16/1673; data ustanowienia 24/10/2024; data ważności 31/12/2034 – kopalnia piaski i żwiry



Mapa 15. Tereny górnicze i obszary górnicze na tle granic gminy i OSM (źródło: www.psh.gov.pl)

Na terenie Gminy i Miasta Grójec występują następujące udokumentowane złoża kopalin:

-

(źródło: www.psh.gov.pl)

41

3.2.9. OBSZARY UZDROWISK ORAZ OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ

Na terenie gminy i miasta Grójec nie występują obszary uzdrowisk ani obszary ochrony uzdrowiskowej.

3.2.10. ZABYTKI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY, O KTÓRYCH MOWA W USTAWIE Z DNIA 23 LIPCA 2003 R. O OCHRONIE ZABYTEKÓW I OPIECE NAD ZABYTEKAMI (DZ. U. Z 2022 R. POZ. 840 ORAZ Z 2023 R. POZ. 951, 1688 I 1904), LUB UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ LUB GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTEKÓW ORAZ DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Rejestru Zabytków

Na terenie gminy i miasta znajduje się 38 obiektów wpisanych do Rejestru Zabytków (13 na terenie miasta, 25 na terenie gminy). Wykaz obiektów stanowi załącznik nr 3 do Uzasadnienia.

Ewidencja Zabytków

Na terenie gminy i miasta znajduje się 217 obiektów w Ewidencji Zabytków. Wykaz obiektów stanowi załącznik nr 3 do Uzasadnienia.

Cmentarze, kapliczki, Miejsca Pamięci Narodowej

W gminie Grójec funkcjonują cmentarze grzebalne rzymskokatolickie na terenie miasta: tzw. „cmentarz stary” przy ul. Mszczonowskiej i „cmentarz nowy” przy ul. Mogielnickiej oraz cmentarz w Worowie. Ponadto na ul. Mogielnickiej w Grójcu znajduje się cmentarz żydowski i ewangelicki (oba obiekty wpisane są do Rejestru Zabytków Województwa Mazowieckiego). Na cmentarzach znajdują się Miejsca Pamięci Narodowej.

Na cmentarzu rzymsko-katolickim przy ul. Mszczonowskiej w Grójcu znajdują się nagrobki z połowy XIX w. oraz nowe. Od bramy głównej prowadzi alejka, która kończy się okazałym grobem, mauzoleum rodziny Makowskich z 1851 r. Od alejki odchodzi kilka bocznych, przy których są przemieszane stare i nowe nagrobki, starsze przeważnie z kamienia lub odlewów żeliwnych w formie pasyjek, płyt, katakumb.

Na tzw. „nowym cmentarzu” w Grójcu znajdują się groby współczesne, ale również duża mogiła pamiątkowa Miejsce Pamięci Narodowej poświęcone pamięci poległym w kampanii wrześniowej oraz w okresie II wojny światowej walczących na różnych frontach. Ponadto znajdują się tu mogiły żołnierzy niemieckich z lat 1914-18.

Cmentarz żydowski przy ul. Mogielnickiej w Grójcu znajduje się w pobliżu cmentarza „nowego”. Jest to duży (1,8 ha), ogrodzony (staraniem Fundacji Rodziny Nissenbaumów) teren. Zachowały się jedynie szczątki macew w formie płyt pośród roślinności. Na cmentarzu znajdują się dwa Miejsca Pamięci Narodowej:

- bratnia mogiła 200 Żydów grójeckich zamordowanych w lipcu 1943 r. w Chynowie pod Grójcem,
- pamięci zamordowanych Żydów w Grójcu i całym kraju.

Cmentarz ewangelicki przy ul. Mogielnickiej w Grójcu znajduje się obecnie za budynkiem Rejonowego Zakładu Energetycznego. Teren jest ogrodzony, ale zaniedbany. Mogiły usytuowane wśród drzew i krzewów pochodzą z przełomu XIX i XX wieku, w większości z początku wieku XX, kiedy w Grójcu zamieszkiwała duża społeczność ewangelicka.

Na cmentarzu rzymsko-katolickim w Worowie znajduje się wiele zabytkowych mogił najczęściej z kamienia (piaskowca) w rozmaitych formach (płyt, katakumb, ołtarzy, itp.) oraz Miejsce Pamięci Narodowej poświęcone poległym za wolność.

Kapliczki i krzyże przydrożne są elementem krajobrazu przestrzennego gminy. Najczęściej występują krzyże drewniane dość wysokie (powyżej 3 metrów) ustawione na rozdrożach lub krzyże kamienne ustawione na postumencie schodkowym kamiennym o prostej formie i bryłach geometrycznych (kapliczka w formie pasyjki). Często w części zasadniczej postumentu znajduje się wnęka z małą rzeźbą lub obrazem. Taka forma kapliczki jest najczęściej występującą na tym terenie.

Stan zachowania kapliczek jest ogólnie dobry, wymaga jednak zabiegów konserwatorskich. Wiele z tych obiektów zostało odremontowanych dzięki staraniu i środkom mieszkańców lub staraniom gminy czy sołectwa (niektóre obiekty zostały poddane gruntowemu remontowi i odbudowane w całości). Porządkowaniem i dekorowaniem kapliczek zajmują się najczęściej mieszkańcy poszczególnych miejscowości, częste są przypadki ozdabiania kolorowymi wstęgami lub wieńcami ze sztucznych kwiatów.

Miejsca Pamięci Narodowej na terenie gminy Grójec związane są z ruchem narodowo-wyzwoleńczym głównie w czasie I i II wojny światowej, a także martyrologią i męczeństwem mieszkańców gminy, w tym ludności żydowskiej. Miejsca Pamięci Program Opieki nad Zabytkami dla Gminy i Miasta Grójec na lata 2012-2015 40 Narodowej w gminie znajdują się w miejscowościach: Częstoniew, Głuchów, Grójec, Kociszew, Kośmin, Słomczyn, Szczęsna, Uleniec i Worów.

W gminie występuje 26 Miejsc Pamięci Narodowej.

Zabytki Archeologiczne

Zabytkiem archeologicznym jest każdy ślad działalności człowieka znajdujący się w ziemi lub pod wodą, którego zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na Program Opieki nad Zabytkami dla Gminy i Miasta Grójec na lata 2012-2015 42 posiadaną wartość historyczną, artystyczną lub naukową. Można wyróżnić dwa typy zabytków archeologicznych – ruchome i nieruchome. Zabytki ruchome to przedmioty związane z działalnością człowieka w przeszłości. Z perspektywy nauki i dziedzictwa znacznie ważniejsze są jednak archeologiczne zabytki nieruchome – stanowiska archeologiczne, czyli zespoły obiektów o charakterze kultowym, grobowym, mieszkalnym lub gospodarczym, otaczający je układ warstw glebowych oraz znajdujące się w nich zabytki ruchome. Ochrona dziedzictwa archeologicznego polega na zachowaniu stanowisk archeologicznych w stanie nienaruszonym. Dziedzictwo archeologiczne jest nieodnawialne, ponieważ nie da się odtworzyć raz naruszonego układu warstw. Jedynym sposobem ochrony tego zasobu jest zachowanie miejsc zalegania zabytków w stanie nienaruszonym, tak, aby kolejne pokolenia mogły poznawać swoją przeszłość, stosując coraz bardziej skuteczne a jednocześnie mniej inwazyjne metody badawcze. Dotyczy to także archeologicznych badań wykopaliskowych, które są dopuszczalne tylko na stanowiskach zagrożonych zniszczeniem, np. w wyniku planowanej inwestycji budowlanej.

Stanowiska archeologiczne z terenu Gminy Grójec zostały odkryte na podstawie badań Archeologicznego Zdjęcia Polski, które były realizowane w latach 70-tych i 80-tych XX wieku. Karty ewidencyjne stanowisk archeologicznych znajdują się w archiwum dokumentacji Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – Delegatura w Radomiu. Zestawienie kart zostały przekazane gminie według stanu na dzień 03.12.2010 r.. Materiał zabytkowy pochodzący z badań przechowywany jest w Muzeum im. Jacka Malczewskiego w Radomiu oraz w Państwowym Muzeum Archeologicznym w Warszawie.

Teren gminy rozkłada się na powierzchni 3 obszarów AZP. Są to AZP: 63-65, 64-65, 64-66, 65-65, 65-66 .

Na terenie gminy Grójec zarejestrowano ogółem 147 stanowisk archeologicznych, nie zaznaczonych w terenie. Większość stanowisk są to ślady osadnictwa, osady i cmentarzyska pochodzące z okresu średniowiecznego i nowożytnego oraz kultur: przeworskiej i grobów kloszowych. Ponadto z informacji zawartych w kartach ewidencyjnych poszczególnych stanowisk wynika, że materiał zabytkowy pochodzący ze stanowisk jest nieliczny. Stanowi on głównie fragmenty ceramiki, naczyń w stanowiskach będących śladami osadnictwa. Natomiast w stanowiskach cmentarzysk lub grobów ślady grobów, szkieletów, ozdób.

3.2.11. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE

Na obszarze gminy Grójec nie ma pomników zagłady i nie wyznacza się związanych z nimi stref ochronnych.

3.2.12. TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE

Zgodnie z art. 4 ust. 2a ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne tereny zamknięte jak i ich granice są ustalane przez właściwych ministrów i kierowników urzędów centralnych w drodze decyzji.

Tereny zamknięte wojskowe zostały wyłączone z obszaru opracowania. Na terenie opracowania występują grunty kolejowe (nieużytkowana kolej wąskotorowa) jednak nie posiadają statusu terenów zamkniętych.

3.2.13. OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA

Zgodnie z 135 ustawy Prawo Ochrony Środowiska jeżeli z przeglądu ekologicznego albo z oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wymaganej przepisami 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, albo z analizy porealizacyjnej wynika, że mimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska poza terenem zakładu lub innego obiektu, to dla oczyszczalni ścieków, składowiska odpadów komunalnych, kompostowni, trasy komunikacyjnej, lotniska, linii i stacji elektroenergetycznej, obiektów sieci gazowej oraz instalacji radiokomunikacyjnej, radionawigacyjnej i radiolokacyjnej tworzy się obszar ograniczonego użytkowania. Obszar ograniczonego użytkowania dla przedsięwzięcia mogącego zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu 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, lub dla zakładów, lub innych obiektów, gdzie jest eksploatowana instalacja, która jest kwalifikowana jako takie przedsięwzięcie, tworzy sejmik województwa, w drodze uchwały. Obszar ograniczonego użytkowania dla zakładów lub innych obiektów, niewymienionych w poprzednim zadaniu, tworzy rada powiatu w drodze uchwały. Sejmik Województwa lub Rada Powiatu tworząc obszar ograniczonego użytkowania, określają granice obszaru, ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu, wymagania techniczne dotyczące

budynków oraz sposób korzystania z terenów wynikające z postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko lub analizy porealizacyjnej albo przeglądu ekologicznego. Jeżeli obowiązek utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania wynika z postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, przed utworzeniem tego obszaru nie wydaje się pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego oraz nie rozpoczyna się jego użytkowania, gdy pozwolenie na użytkowanie nie jest wymagane, z zastrzeżeniem postępowań w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, dla przedsięwzięcia polegającego na budowie lub przebudowie drogi, linii kolejowej, lotniska użytku publicznego lub obiektów sieci gazowej, obszar ograniczonego użytkowania wyznacza się na podstawie analizy porealizacyjnej. Obowiązek utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla określonego zakładu lub innego obiektu stwierdza się w pozwoleniu na budowę.

Na podstawie dostępnych dokumentów dla gminy i miasta Grójec wynika, że nie jest utworzony żaden oficjalny „obszar ograniczonego użytkowania” w rozumieniu ochrony środowiska lub ograniczeń użytkowania terenu.

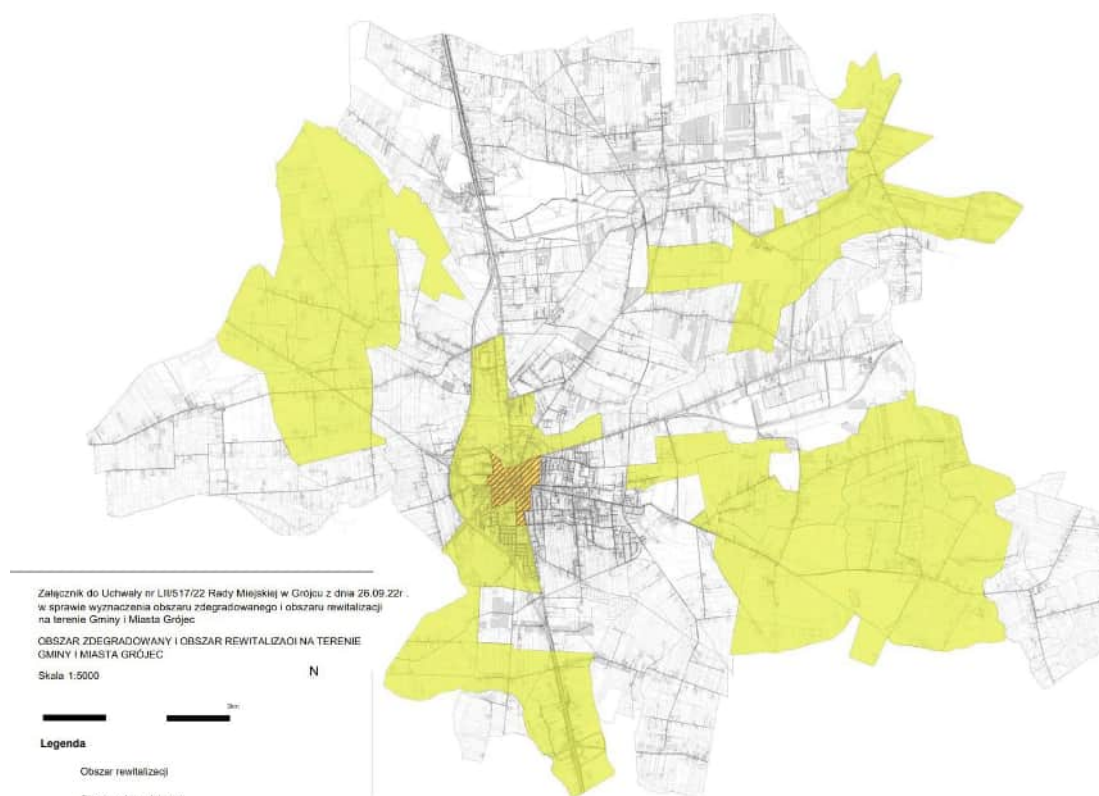
3.2.14. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI

Na terenie gminy i miasta Grójec nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

3.2.15. OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI

W "Gminnym Programie Rewitalizacji dla Gminy i Miasta Grójec na lata 2023-2030" na podstawie szczegółowej analizy zjawisk kryzysowych w sferze społecznej oraz funkcjonalno-przestrzennej przeprowadzonej wyznaczono obszar rewitalizacji miasta.

Uchwałą nr LII/517/22 Rady Miejskiej w Grójcu z dnia 26 września 2022 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na terenie Gminy i Miasta Grójec dokonano delimitacji i ustalenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji.



Mapa 17. Załącznik z uchwały w sprawie wyznaczenie obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji



Mapa 18. Obszar rewitalizacji w Gminnym Programie Rewitalizacji

3.2.16. OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARY CICHE POZA AGLOMERACJĄ

Zgodnie z art 118b. Prawa Ochrony Środowiska, Rada powiatu może, w drodze uchwały, wyznaczyć obszary ciche w aglomeracji lub obszary ciche poza aglomeracją, uwzględniając szczególne potrzeby ochrony przed hałasem tych obszarów i podając wymagania zapewniające utrzymanie poziomu hałasu co najmniej na istniejącym poziomie. Projekt uchwały, podlega uzgodnieniu z właściwym miejscowo wójtem, burmistrzem lub prezydentem miasta w terminie 30 dni; niezajęcie przez organ stanowiska w tym terminie uznaje się za brak zastrzeżeń do projektu uchwały. Starosta przy opracowywaniu projektu uchwały, zapewnia udział społeczeństwa na zasadach i w trybie określonych w ustawie 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.

Rada powiatu grójeckiego nie podjęła uchwały wyznaczającej obszary ciche w aglomeracji lub obszary ciche poza aglomeracją.

Sejmik Województwa Mazowieckiego nie ustanowił na terenie województwa mazowieckiego obszarów cichych.

3.2.17. GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I–III ORAZ GRUNTY LEŚNE

Powierzchnia gruntów rolnych chronionych stanowiących użytki klasy I-III na terenie gminy i miasta Grójec wynosi 2987,83 ha (miasto 171,58 ha oraz obszar gminy 2816,25 ha) co stanowi 24,78 % powierzchni całej gminy i miasta.

Powierzchnia gruntów leśnych na terenie gminy i miasta wynosi 1244,46 ha (na terenie miasta 3,64 ha na terenie gminy 1243,82 ha) co stanowi 10,32% powierzchni całej gminy.

3.2.18. ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ

Na terenie gminy i miasta Grójec nie występują zakłady o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

3.2.19. OBSZARY PASA NADBRZEŻNEGO, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO

Na terenie gminy i miasta Grójca ani w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.

3.3. ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU

3.3.1. INFRASTRUKTURA SPOŁECZNA

Na terenie gminy i miasta Grójec funkcjonują następujące jednostki oświatowe:

1) Przedszkola

- a) Publiczne Przedszkole nr 1 w Grójcu
- b) Publiczne Przedszkole nr 2 w Grójcu
- c) Publiczne Przedszkole nr 4 w Grójcu
- d) Publiczne Przedszkole prowadzone przez Zgromadzenie Córek Maryi Niepokalanej

2) Szkoły Podstawowe

- a) Publiczna Szkoła Podstawowa nr 1 im. Gabriela Narutowicza w Grójcu,
- b) Publiczna Szkoła Podstawowa nr 2 im. Józefa Wybickiego w Grójcu,
- c) Publiczna Szkoła Podstawowa nr 3 im. ks. Piotra Skargi w Grójcu,
- d) Publiczna Szkoła Podstawowa im. gen. bryg. Jana Kowalewskiego w Bikówku,
- e) Publiczna Szkoła Podstawowa im. św. Jana Pawła II w Częstoniewie,
- f) Publiczna Szkoła Podstawowa im. Bajkopisarzy Świata w Lesznoli

Szkoły średnie

- a) Zespół Szkół im. Armii Krajowej Obwodu „Głuszc” – Grójec

Żłobki

Zgodnie z ustawą z dnia 4 lutego 2011 roku o opiece nad dziećmi w wieku do lat 3 obok miasta żłobki lub kluby dziecięce mogą tworzyć i prowadzić inne jednostki samorządu terytorialnego, instytucje publiczne, osoby fizyczne, osoby prawne i jednostki nieposiadające osobowości prawnej. Prowadzenie żłobka lub klubu dziecięcego jest działalnością regulowaną w rozumieniu ustawy z dnia 6 marca 2018 roku prawo przedsiębiorców. Oznacza to, że przed rozpoczęciem działalności żłobek lub klub dziecięcy musi zostać wpisany do rejestru żłobków

i klubów dziecięcych prowadzonego przez wójta, burmistrza lub prezydenta właściwego ze względu na miejsce funkcjonowania planowanej placówki.

REJESTR ŻŁOBKÓW I KLUBÓW DZIECIĘCYCH

1. Żłobek Samorządowy „Grójmisie”,
2. Żłobek „Pszczółka Maja” (niepubliczny),
3. Klub Dziecięcy „Wesołe Żabki”,
4. Klub Dziecięcy / Żłobek „Kochane Urwisy”,
5. Żłobek „Misie-Pysie” (niepubliczny).

Na terenie gminy i miasta Grójec zlokalizowane są następujące obiekty kulturalno-społeczne:

- Na terenie miasta Grójec:
 - Grójecki Ośrodek Kultury (GOK) – ul. Józefa Piłsudskiego 3, 05-600 Grójec
Główna instytucja kultury, prowadząca kino, zajęcia artystyczne, koncerty, wystawy i imprezy miejskie
 - Miejsko-Gminna Biblioteka Publiczna im. W. S. Laskowskiego w Grójcu – ul. Józefa Piłsudskiego 3, 05-600 Grójec. Biblioteka centralna z oddziałem dziecięcym i filiami na terenie gminy
 - Centrum Sportu i Rekreacji „Grójecki Ośrodek Sportu Mazowsze” – ul. Laskowa 17, 05-600 Grójec. Kompleks sportowo-rekreacyjny z halą widowiskową, basenem, stadionem miejskim i boiskami zewnętrznymi
 - Świetlica Środowiskowa „Tęcza” – ul. Polna 17A, 05-600 Grójec
Placówka wsparcia dziennego dla dzieci i młodzieży, prowadząca zajęcia edukacyjne i profilaktyczne.
 - Klub Seniora „Złota Jesień” – ul. Piotra Skargi 12, 05-600 Grójec
Miejsce spotkań i integracji seniorów, organizujące warsztaty, wydarzenia i spotkania międzypokoleniowe.
 - Muzeum Ziemi Grójeckiej (działające przy GOK) – ul. J. Piłsudskiego 3, 05-600 Grójec. Izba regionalna gromadząca eksponaty z zakresu historii i tradycji regionu.
 - Budynek dawnego dworca kolejki wąskotorowej – ul. Kolarska 8, 05-600 Grójec
Rewitalizowany obiekt o funkcji kulturalno-społecznej, miejsce wystaw i spotkań artystycznych.

- Na terenie gminy Grójec (sołectwa i miejscowości):
 - Świetlice wiejskie – w większości sołectw funkcjonują obiekty pełniące rolę ośrodków integracji lokalnej, m.in. w: Bikówku, Częstoniewie, Kobylinie, Mięsykach, Lesznowoli, Kociszewie, Janówku, Pabierowicach, Skurach i Zalesiu. W świetlicach odbywają się zajęcia kulturalne, spotkania mieszkańców, warsztaty i zebrania wiejskie.
 - Remizy Ochotniczych Straży Pożarnych – stanowią również centra życia społecznego i kulturalnego; m.in. w Grójcu, Lesznowoli, Bikówku, Janówku, Kobylinie i Częstoniewie.
 - Filiie biblioteczne – funkcjonują przy Miejsko-Gminnej Bibliotece Publicznej w Grójcu, m.in. w Częstoniewie i Lesznowoli.
 - Zabytkowe dwory i pałace – np. w Kośminie, Zalesiu i Pabierowicach, wykorzystywane do celów edukacyjnych, kulturalnych i turystycznych.
 - Obiekty sportowo-rekreacyjne – boiska, place zabaw i siłownie plenerowe w większości miejscowości gminy, często przy szkołach lub świetlicach.

Zakres infrastruktury społecznej spełnia wymagania społeczne gminy i miasta, jako jednostki zaspokajającej potrzeby mieszkańców. Lokalizacja poszczególnych funkcji umożliwia równomierną dostępność wszystkim mieszkańcom.

3.3.2. INFRASTRUKTURA TRANSPORTOWA

Gmina i Miasto Grójec posiadają dobrze rozwiniętą infrastrukturę transportową, stanowiącą istotny element układu komunikacyjnego południowego Mazowsza. Położenie Grójca w bezpośrednim sąsiedztwie Warszawy (ok. 40 km na południe) determinuje jego funkcję węzła drogowego oraz zaplecza komunikacyjnego stolicy.

Układ drogowy

Przez teren miasta i gminy przebiegają drogi o znaczeniu krajowym, wojewódzkim i lokalnym:

- Droga ekspresowa S7 (E77) – główny szlak północ-południe, łączący Warszawę z Krakowem, przecinający północno-wschodnią część gminy. Stanowi najważniejszy element komunikacji zewnętrznej i zapewnia szybkie połączenie z Warszawą, Tarczynem, Białobrzegami i Radomiem.
- Droga krajowa nr 50 (DK50) – tranzytowa obwodnica Mazowsza, przebiegająca przez zachodnią część gminy (kierunek Sochaczew–Mińsk Mazowiecki). Umożliwia ominięcie aglomeracji warszawskiej w ruchu towarowym.

- Droga wojewódzka nr 722 – łączy Piaseczno z Grójcem.
- Droga wojewódzka nr 728 – łączy Grójec z Nowym Miastem nad Pilicą oraz Końskimi.
- Droga wojewódzka nr 730 – łączy Grójec z Warką, stanowiąc istotny element komunikacji wewnątrz powiatowej.
- Drogi powiatowe i gminne – tworzą rozbudowaną sieć lokalną, zapewniającą dojazd do wszystkich miejscowości gminy. W ostatnich latach sukcesywnie modernizowane są nawierzchnie, chodniki i oświetlenie drogowe, a także rozbudowywane ciągi pieszo-rowerowe.

Komunikacja publiczna

Na terenie miasta i gminy funkcjonuje dobrze rozwinięta sieć połączeń autobusowych:

- Przewozy pasażerskie realizowane są przez przewoźników prywatnych oraz linie regionalne łączące Grójec z Warszawą, Tarczynem, Warką, Nowym Miastem nad Pilicą, Białobrzegami, Górą Kalwarią i Radomiem.
- W mieście funkcjonuje Dworzec Autobusowy Grójec (ul. J. Piłsudskiego), stanowiący główny węzeł komunikacji autobusowej w regionie.
- W planach samorządowych i wojewódzkich przewiduje się rozwój transportu zbiorowego poprzez zwiększenie częstotliwości kursów i integrację z siecią kolejową w ramach projektów Kolei Mazowieckich.

Transport kolejowy

Przez teren gminy nie przebiega czynna linia kolejowa, jednak w przeszłości funkcjonowała Grójecka Kolej Dojazdowa (linia wąskotorowa), łącząca Grójec z Piasecznem i Nowym Miastem nad Pilicą. Obecnie torowisko na wybranych odcinkach pełni funkcję ścieżki turystyczno-rowerowej, a budynek dawnego dworca w Grójcu został zrewitalizowany i zaadaptowany na cele kulturalno-społeczne.

Transport rowerowy i pieszy

W ostatnich latach rozbudowywana jest sieć ciągów pieszo-rowerowych w mieście i gminie. Ścieżki rowerowe powstały m.in. wzdłuż ul. Piłsudskiego, Armii Krajowej, Laskowej i Mogielnickiej. Gmina uczestniczy w projektach regionalnych dotyczących rozwoju infrastruktury rowerowej w powiecie grójeckim. Planowane jest dalsze rozszerzanie tras rowerowych łączących Grójec z sąsiednimi miejscowościami – m.in. Lesznowolą, Bikówkiem i Częstoniewem.

Infrastruktura parkingowa i drogowa w mieście

Na terenie miasta zlokalizowane są liczne parkingi publiczne, w tym strefy postojowe przy urzędach, szkołach, targowisku miejskim i w centrum Grójca. W ostatnich latach wprowadzono system poprawy bezpieczeństwa ruchu – modernizacje skrzyżowań, rond, oświetlenia LED oraz przejść dla pieszych.

3.3.3. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

Zaopatrzenie w energię elektryczną

Gmina i miasto Grójec w całości objęte są siecią elektroenergetyczną zarządzaną przez PGE Dystrybucja S.A.. System energetyczny jest stabilny i zapewnia odpowiednie parametry dostaw zarówno dla odbiorców indywidualnych, jak i dla przemysłu i usług. Na terenie miasta znajdują się stacje transformatorowe średniego napięcia, a w ostatnich latach rozbudowano infrastrukturę w kierunku nowych osiedli mieszkaniowych.

Zaopatrzenie w wodę

System zaopatrzenia w wodę na terenie gminy i miasta Grójec jest dobrze rozwinięty i obejmuje zarówno miasto, jak i większość sołectw. Głównym operatorem sieci wodociągowej jest Zakład Wodociągów i Kanalizacji w Grójcu Sp. z o.o. Na terenie gminy funkcjonują ujęcia wody podziemnej oraz stacje uzdatniania w Grójcu, Lesznowoli i Częstoniewie. Woda dostarczana jest za pośrednictwem sieci wodociągowej o długości ponad 200 km, obejmującej prawie wszystkie miejscowości gminy. Jakość wody spełnia obowiązujące normy sanitarne, a infrastruktura wodociągowa jest systematycznie modernizowana.

Odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych

System kanalizacji sanitarnej obejmuje teren miasta oraz część sołectw w gminie. Ścieki odprowadzane są do miejskiej oczyszczalni ścieków w Grójcu, zlokalizowanej przy ul. Spokojnej. Oczyszczalnia została zmodernizowana i dostosowana do wymogów Unii Europejskiej w zakresie ochrony środowiska. Długość sieci kanalizacyjnej przekracza 130 km i jest sukcesywnie rozbudowywana. W miejscowościach nieobjętych siecią kanalizacyjną funkcjonują przydomowe oczyszczalnie ścieków oraz zbiorniki bezodpływowe. Gmina prowadzi system dofinansowań dla mieszkańców na budowę przydomowych oczyszczalni.

Gospodarka odpadami

System gospodarki odpadami na terenie gminy funkcjonuje w oparciu o selektywną zbiórkę odpadów komunalnych. Odpady odbierane są od mieszkańców zgodnie z harmonogramem, a ich zagospodarowaniem zajmuje się firma wyłoniona w drodze przetargu. Na terenie miasta działa Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych (PSZOK) przy ul. Spokojnej, gdzie mieszkańcy mogą oddawać odpady problemowe, gabaryty, elektrośmieci i odpady zielone. Prowadzona jest również edukacja ekologiczna w szkołach i kampanie informacyjne dotyczące prawidłowej segregacji odpadów.

Zaopatrzenie w energię ciepłą

Na terenie miasta funkcjonuje miejskie przedsiębiorstwo ciepłownicze – Energetyka Ciepła Sp. z o.o. w Grójcu, dostarczające energię ciepłą do budynków użyteczności publicznej, szkół, urzędów, spółdzielni mieszkaniowych oraz części zabudowy wielorodzinnej. Ciepłownia wyposażona jest w nowoczesne kotły niskoemisyjne, a system przesyłowy jest modernizowany w celu ograniczenia strat energii. W pozostałych częściach miasta i na terenach wiejskich źródłem ciepła są głównie indywidualne kotłownie gazowe lub na biomasę. Gmina realizuje programy wsparcia dla mieszkańców w zakresie wymiany nieefektywnych źródeł ciepła („Czyste Powietrze”, „Stop Smog”).

Zaopatrzenie w gaz

Sieć gazowa obsługiwana jest przez Polską Spółkę Gazownictwa sp. z o.o. Gazociągi średniego i niskiego ciśnienia obejmują większość terenów zabudowanych w mieście Grójec oraz część miejscowości gminnych (m.in. Lesznówkę, Bikówek, Kobylin). Systematycznie prowadzone są prace mające na celu rozszerzenie sieci gazowej w kierunku kolejnych sołectw.

Na terenie gminy występuje gazociąg DN 300 Sękocin – Lubienia, DN 300/200 Szczęsna – Czaplinek.

Telekomunikacja i Internet

Obszar gminy Grójec jest dobrze rozwinięty pod względem infrastruktury telekomunikacyjnej. Funkcjonują tu sieci operatorów ogólnopolskich (Orange, Netia, T-Mobile, Play, Plus) oraz lokalni dostawcy Internetu światłowodowego. Na terenie miasta wdrażana jest sieć światłowodowa nowej generacji (FTTH), zapewniająca szybki dostęp do Internetu dla gospodarstw domowych i przedsiębiorstw. Na terenach wiejskich rozwija się

dostępność Internetu LTE i 5G, co znacząco poprawia jakość komunikacji cyfrowej w całej gminie.

3.3.4. OGRANICZENIA W ZAGOSPODAROWANIU

Na terenie gminy i miasta Grójec ograniczenia w zagospodarowaniu występują:

- ❖ wzdłuż odcinka drogi krajowej nr 7 oraz 50 – nadmierny hałas samochodowy;
- ❖ wzdłuż linii kolejowej wąskotorowej po obu stronach – nadmierny hałas kolejowy oraz występują ograniczenia związane z realizacją zabudowy od granic obszaru kolejowego;
- ❖ wzdłuż strefy ograniczonego użytkowania od linii elektroenergetycznej 110 kV;
- ❖ w strefie ochronnej od terenów zamkniętych resortu obrony narodowej.

3.4. REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE

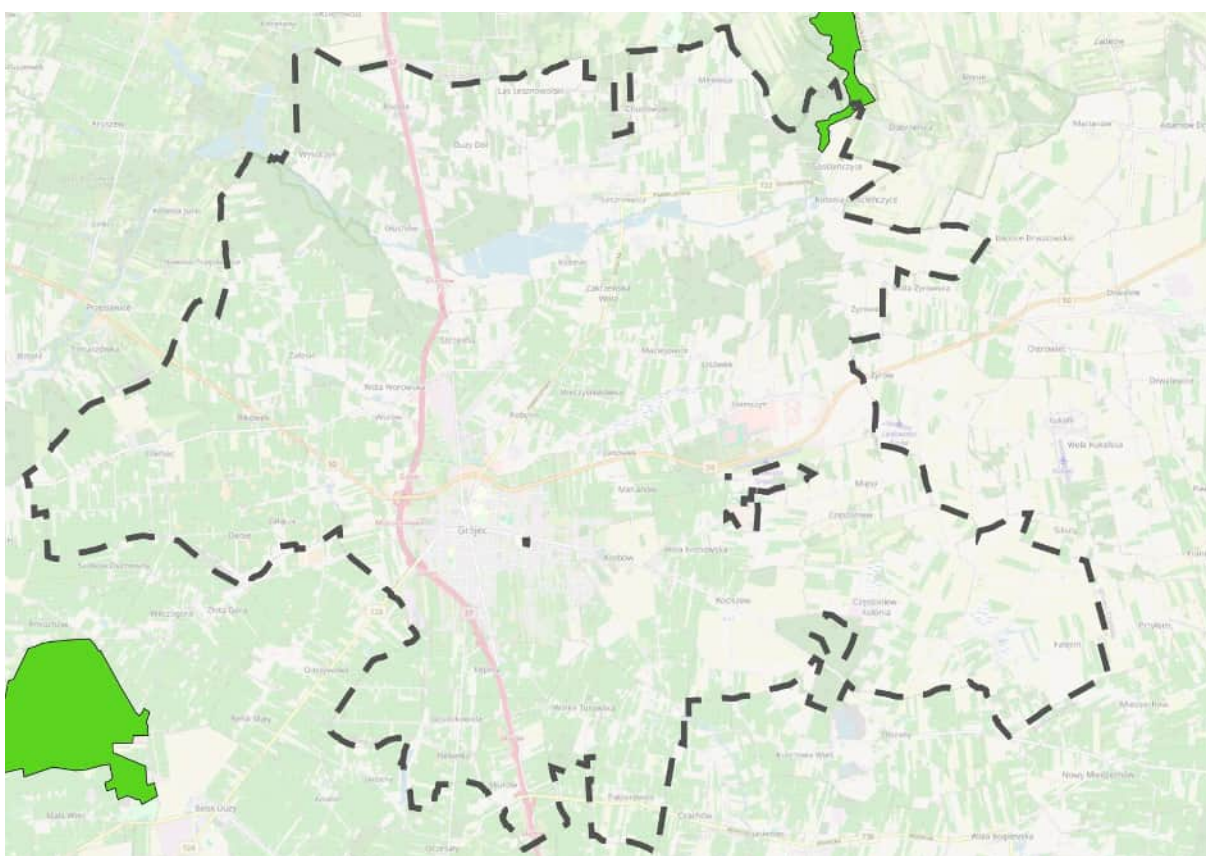
W odniesieniu do krajobrazów priorytetowych, o których mowa w art. 13b pkt. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Zarząd Województwa Mazowieckiego przyjął uchwałę nr 48/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26 marca 2024 r. w sprawie audytu krajobrazowego dla województwa mazowieckiego.

Na terenie gminy i miasta Grójec wyznaczono jeden krajobraz priorytetowy (północno wschodnia część gminy) – kod 14-318.76-013; typ: 2. Bagienno-łąkowe - głównie bezleśne; podtyp: z dominacją szuwarów i turzycowisk.

Walory krajobrazowe ogólne - ocena opisowa

- Walory przyrodnicze - Występują następujące formy ochrony przyrody: rezerwat przyrody Skarpa Jeziorki, Chojnowski Park Krajobrazowy, Obszar Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki, Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu, pomniki przyrody (34).
- Walory kulturowe Krajobraz znajduje się na terenie regionu historycznego Mazowsze. Na jego obszarze zlokalizowane są 3 obiekty wpisane do rejestru zabytków nieruchomych, w tym w kategorii: dwory i pałace (1), mieszkalne (1) oraz zieleń (1). Ponadto na terenie krajobrazu przebiega 8 szlaków turystycznych, w tym 2 szlaki rowerowe (Szlak Główny Krainy Jeziorki i Ścieżka rowerowa Doliną Jeziorki), 3 szlaki piesze (Radziejowice, droga S8 - Głusków-Zielone, ZTM /Warszawska Obwodnica Turystyczna / KonstancinJeziorna, Park Zdrojowy ZTM - Złotokłós, PKS) oraz 1 szlak tematyczny (Piaseczyńsko-Grójecka kolej Wąskotorowa).

- Fizjonomia krajobrazu Krajobraz położony jest głównie w pasie dolin i obniżeń zalewowych den dolin- akumulacyjne, na równinach zalewowych w terenach nizinnych i wyżynnych. Północno-zachodni fragment znajduje się w pasie nizin peryglacialnych równinnych i falistych. Najniżej położony punkt znajduje się na wysokości 103 m n.p.m., natomiast najwyższy na wysokości 125 m n.p.m. Krajobraz obejmuje mokradła i ekstensywnie użytkowane łąki w sąsiedztwie rzeki Jeziorka. Otoczony lasami, polami uprawnymi oraz zabudową mieszkaniową.



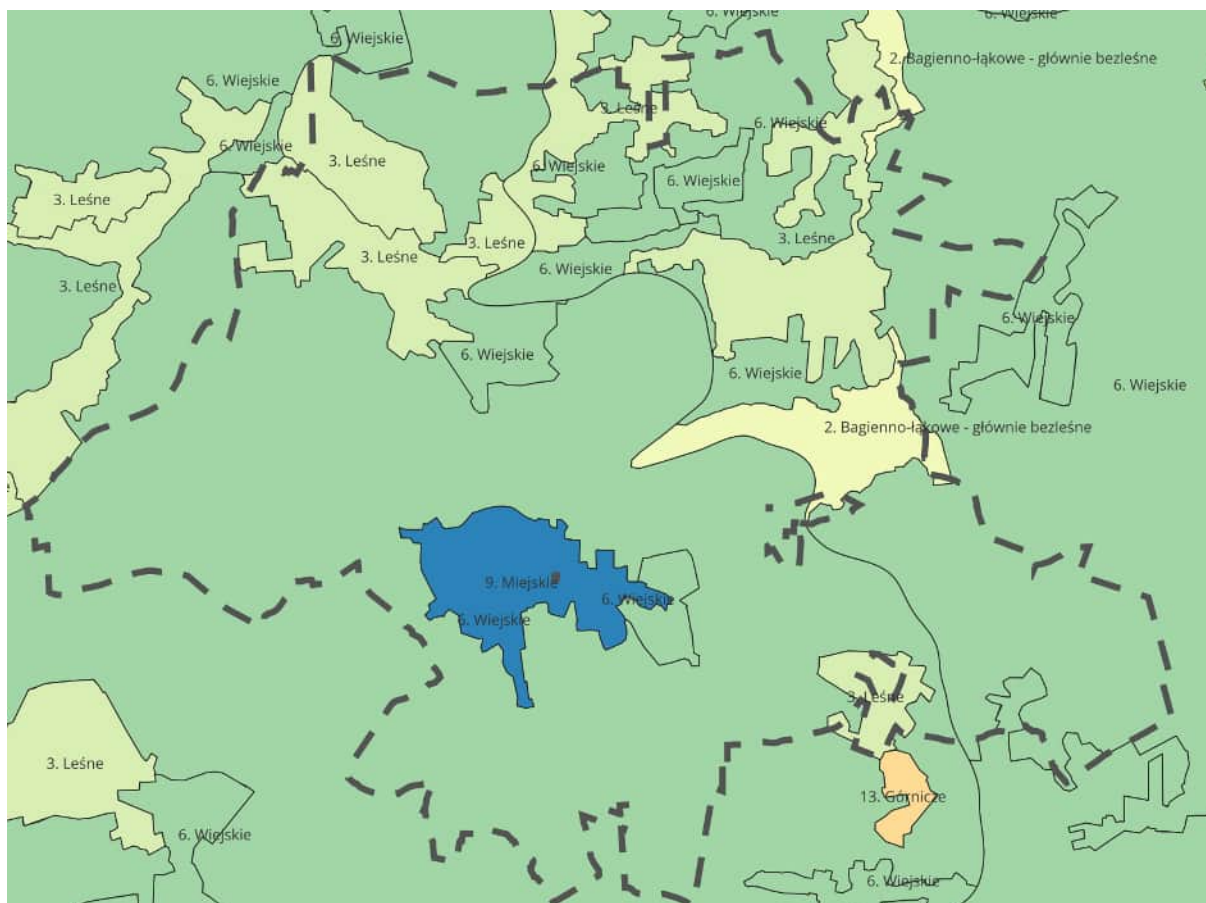
Mapa 19. Fragment Audytu Krajobrazowego – krajobrazy priorytetowe

Audyt krajobrazowy zdiagnozował 21 krajobrazów.

KOD KRAJOBRAZU	TYP I NAZWA	PODTYP	PODTYP NAZWA	RZEZBA	RZEZBA NAZWA
14-318.76-013	2. Bagienno- łąkowe - głównie bezleśne	2b	Z dominacją szuwarów i turzycowisk	A	Krajobrazy równinne
14-318.76-014	6. Wiejskie	6d	Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości	A	Krajobrazy równinne
14-318.76-016	6. Wiejskie	6d	Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości	A	Krajobrazy równinne
14-318.76-044	6. Wiejskie	6a	Sztuczne zbiorniki wodne	A	Krajobrazy równinne
14-318.76-057	6. Wiejskie	6f	Z przewagą wielkoobszarowych sądów i plantacji	A	Krajobrazy równinne
14-318.76-078	2. Bagienno- łąkowe - głównie bezleśne	2b	Z dominacją szuwarów i turzycowisk	A	Krajobrazy równinne
14-318.76-093	6. Wiejskie	6c	Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących małe pola	A	Krajobrazy równinne
14-318.76-100	6. Wiejskie	6f	Z przewagą wielkoobszarowych sądów i plantacji	A	Krajobrazy równinne
14-318.76-103	6. Wiejskie	6f	Z przewagą wielkoobszarowych sądów i plantacji	A	Krajobrazy równinne
14-318.76-118	6. Wiejskie	6f	Z przewagą wielkoobszarowych sądów i plantacji	A	Krajobrazy równinne
14-318.76-125	3. Leśne	3a	Z przewagą siedlisk borowych	A	Krajobrazy równinne
14-318.76-126	3. Leśne	3a	Z przewagą siedlisk borowych	A	Krajobrazy równinne
14-318.83-041	6. Wiejskie	6e	Z przewagą wielkoobszarowych pól lub łąk i pastwisk	C	Krajobrazy pagórkowate
14-318.83-046	6. Wiejskie	6f	Z przewagą wielkoobszarowych sądów i plantacji	C	Krajobrazy pagórkowate
14-318.83-047	6. Wiejskie	6f	Z przewagą wielkoobszarowych sądów i plantacji	C	Krajobrazy pagórkowate
14-318.83-049	6. Wiejskie	6g	Z przewagą terenów zabudowanych o charakterze wiejskim	C	Krajobrazy pagórkowate
14-318.83-066	9. Miejskie	9b	Miejscowości o charakterze współczesnym	C	Krajobrazy pagórkowate
14-318.83-078	3. Leśne	3b	Z przewagą siedlisk lasowych	C	Krajobrazy pagórkowate
14-318.83-083	3. Leśne	3b	Z przewagą siedlisk lasowych	C	Krajobrazy pagórkowate
14-318.83-084	3. Leśne	3b	Z przewagą siedlisk lasowych	C	Krajobrazy pagórkowate
14-318.83-107	3. Leśne	3a	Z przewagą siedlisk borowych	C	Krajobrazy pagórkowate

W załączniku nr 4 do uzasadnienia znajdują się Rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazu

Krajobraz 14-318.76-103, 14-318.83-041, 14-318.83-066, 14-318.83-078 nie posiada rekomendacji i wniosków.



Mapa 20. Fragment Audytu Krajobrazowego – zdefiniowane krajobrazy

3.5. OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE W ZAKRESIE WYMAGAŃ, O KTÓRYCH MOWA W ART. 72 UST. 1–3 USTAWY Z DNIA 27 KWIETNIA 2001 R. – PRAWO OCHRONY ŚRODOWISKA

W gminie Grójec występuje rezerwat przyrody „Łęgacz nad Jeziorką”, obszar chronionego krajobrazu „Dolina rzeki Jeziorki” oraz 8 pomników przyrody.

Te tereny wymagają specjalnych środków ochrony, a ich użytkowanie musi być ściśle regulowane. Ochrona tych przestrzeni naturalnych przed zabudową, ingerencją przemysłową i niekontrolowanym rozwojem infrastruktury jest kluczowa dla zachowania różnorodności biologicznej oraz stabilności ekosystemów. W związku z tym obszary te muszą być traktowane priorytetowo, z uwzględnieniem zasad zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska. Ochrona bioróżnorodności na terenie gminy i miasta Grójec to również kwestia związana z tworzeniem przestrzeni ekologicznych, takich jak lokalne korytarze ekologiczne, które umożliwiają migrację dzikich zwierząt między różnymi ekosystemami. Zwiększenie liczby terenów zielonych może przyczynić się do odtworzenia ekosystemów i wspierania bioróżnorodności w obrębie gminy i miasta.

Docelowa struktura funkcjonalno-przestrzenna gminy i miasta Grójec powinna być kształtowana z uwzględnieniem następujących działań:

- ochrony terenów i obiektów przyrodniczych podlegających ochronie;
- ochrony dolin rzecznych, które na terenie gminy pełnią rolę biotycznych terenów otwartych i podstawowych kanałów wentylacyjnych a także chronienie ich przez wprowadzeniem nowej zabudowy;
- powiększania i wzbogacania terenów zorganizowanej zieleni oraz zwiększania powierzchni zieleni szczególnie w strefach zabudowy wzdłuż ciągów komunikacyjnych w strefach działalności produkcyjnej;
- powiększania powierzchni leśnych jako formy zagospodarowania gruntów marginalnych, nie wykorzystanych dla potrzeb rozwojowych gminy;
- porządkowania gospodarki ściekowej;
- ograniczenia emisji z procesów spalania węgla;
- wyprowadzania transportu ruchu samochodowego poza tereny skoncentrowanej zabudowy;
- rozszerzenia zasięgu sieci ciepłowniczej i gazowej;
- ochrony zasobów kulturowych;
- wykluczenia możliwości lokalizowania przedsięwzięć, które mogłyby niekorzystnie wpłynąć na komfort zamieszkania.

Najważniejszym elementem docelowej struktury przestrzennej powinno być utrzymanie terenu wolnego od zabudowy w dolinie rzek i cieków wodnych, ochrona terenów i obiektów przyrodniczych podlegających ochronie prawnej, ochrona terenów leśnych oraz ochrona zasobów kulturowych.

Obszary zurbanizowane, mimo dominacji czynnika antropogenicznego oraz znacznych przekształceń środowiska, powinny charakteryzować się wysokim udziałem powierzchni biologicznie czynnej. Tworzyć je powinny przede wszystkim zadrzewienia i zakrzewienia przydomowe, przydrożne (uliczne) oraz ogólnodostępne trasy zielone. Powinny one stanowić minimum 50% powierzchni terenów wchodzących w skład przedmiotowej funkcji.

3.6. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ

Trend demograficzny w Gminie Grójec jest wzrostowy, gmina zaliczana jest do ośrodków o wysokich potencjałach rozwojowych. W 2024 roku (według stanu na 31 grudnia) zameldowane były 26 181 osoby, z czego: 13 583 kobiety, 12 598 mężczyźni.



Wykres 1. Demografia w latach 2013-2024 na podstawie danych z GUS (opracowanie własne)

Tabela 1. Demografia w latach 2013-2024 na podstawie danych z GUS

Lata	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Liczba mieszkańców	25286	25403	25463	25544	25654	25704	25855	26318	26232	26214	26225	26181

(<https://bdl.stat.gov.pl/bdl/dane/podgrup/tablica>)

Tabela 2. Demografia w latach 2013-2024 na podstawie danych z GUS

Jednostka terytorialna

Rodzaj jednostki terytorialnej

Lokalizacja

Lata

Ostatnia aktualizacja

Grójec (3)

Gmina miejsko-wiejska

MAKROREGION WOJEWÓDZTWO MAZOWIECKIE / MAZOWIECKIE / REGION MAZOWIECKI REGIONALNY / PODREGION ŻYRARDOWSKI / Powiat grójcki

2013-2025

22.05.2025

Puste

Export

Wymiary

Jedn. miary

2013

2014

2015

2016

2017

2018

2019

2020

2021

2022

2023

2024

▼

Kategoria: LUDNOŚĆ

▼

Grupa: STAN LUDNOŚCI

>

Podgrupa: Gęstość zaludnienia oraz wskaźniki (Wymiary: Wskaźniki)

▼

Podgrupa: Ludność w gminach bez miast na prawach powiatu i w miastach na prawach powiatu wg płci (Wymiary: Zakres terytorialny; Miejsce zamieszkania / zameldowania; Stan na dzień; Płeć)

gminy bez miast na prawach powiatu; miejsce zamieszkania; stan na 30 czerwca; ogółem

osoba

25 232

25 301

25 487

25 543

25 615

25 715

25 769

26 301

26 276

26 234

26 209

26 216

gminy bez miast na prawach powiatu; miejsce zamieszkania; stan na 30 czerwca; mężczyźni

osoba

12 182

12 213

12 294

12 308

12 364

12 377

12 392

12 715

12 677

12 640

12 623

12 610

gminy bez miast na prawach powiatu; miejsce zamieszkania; stan na 30 czerwca; kobiety

osoba

13 050

13 088

13 193

13 235

13 251

13 338

13 377

13 586

13 599

13 594

13 586

13 606

gminy bez miast na prawach powiatu; miejsce zamieszkania; stan na 31 grudnia; ogółem

osoba

25 286

25 403

25 463

25 544

25 654

25 704

25 855

26 318

26 232

26 214

26 225

26 181

gminy bez miast na prawach powiatu; miejsce zamieszkania; stan na 31 grudnia; mężczyźni

osoba

12 209

12 255

12 263

12 308

12 369

12 359

12 440

12 707

12 649

12 635

12 613

12 598

gminy bez miast na prawach powiatu; miejsce zamieszkania; stan na 31 grudnia; kobiety

osoba

13 077

13 148

13 200

13 236

13 285

13 345

13 415

13 611

13 583

13 579

13 612

13 583

(<https://bdl.stat.gov.pl/bdl/dane/podgrup/tablica>)

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758) zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczono zgodnie ze wzorem:

$$ZAP = M_{20} - P_{UM0} / P_{20}$$

gdzie:

ZAP - zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M_{20} - prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępnione przez statystykę publiczną powiększona o 5%,

P_{UM0} - łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie zgodna z najnowszymi danymi,

P_{20} - prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

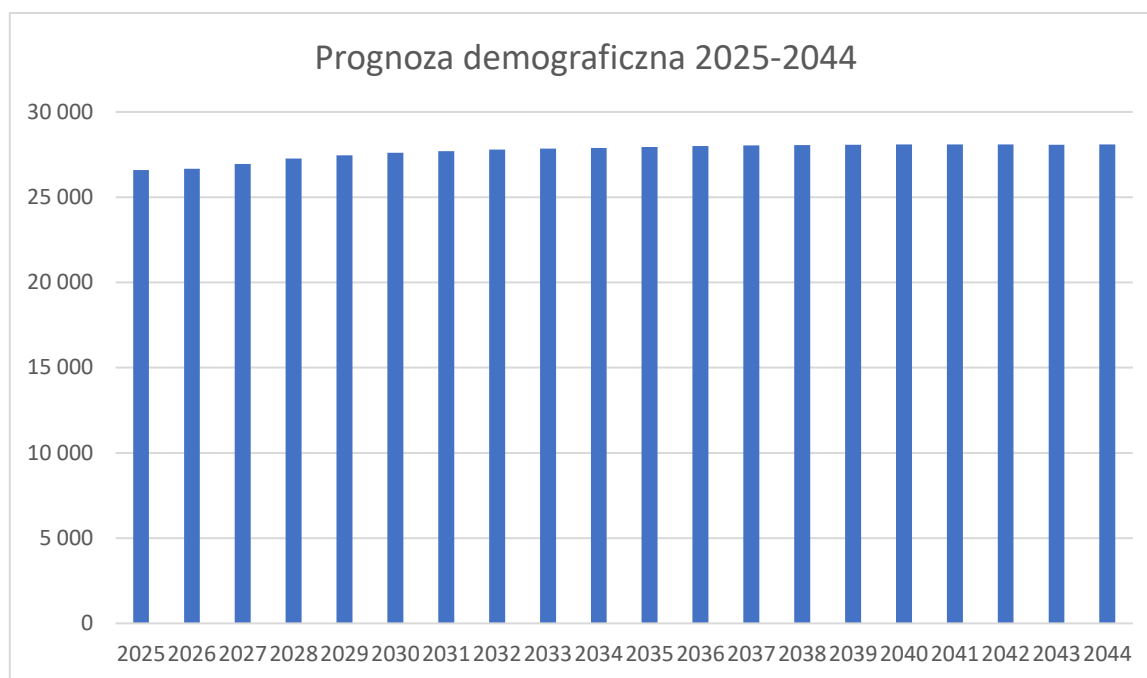
Prognozowana liczba mieszkańców powiększona o 5% - M_{20}

Zgodnie z danymi udostępnionymi przez statystykę publiczną w zakresie prognozowanej liczby mieszkańców Gminy Grójec (Prognoza ludności dla gmin na lata 2025-2044) udostępnioną przez Główny Urząd Statystyczny (aktualizacja z 18.07.2024r.) [<https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ludnosc/prognoza-ludnosci/prognoza-ludnosci-na-lata-2023-2060,11,1.html>] przyjęto dane wynikające z w/w prognozy demograficznej dla gminy i miasta Grójca a następnie powiększono ją o 5%.

Tabela 3 Prognozowana liczba ludności w Gminie Grójec obejmująca najbliższe 20 lat
(2025 r. – 2044 r.)

rok	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Liczba ludności	26 585	26 670	26 955	27 267	27 464	27 602	27 701	27 789	27 848	27 894
rok	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
Liczba ludności	27 937	27 993	28 030	28 059	28 078	28 100	28 102	28 088	28 078	28 087

źródło: GUS dane wg stanu z 18.07.2024 r.



Wykres 2. Prognoza demograficzna (źródło: GUS dane wg stanu z 18.07.2024 r.)

Uwzględniając powyższą prognozę demograficzną dla Gminy Grójec prognozowana liczba mieszkańców w roku 2044 tj. za 20 lat powiększona o 5% wynosi:

$$M_{20} = 28\,087 \times 1,05 = 29\,491 \text{ osób}$$

- Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie – P_{UM0} zgodnie z danymi z GUS (na rok 2024) wynosi 991 189 m²

Dane wg stanu na 2025.06.26 Użytkownik: Gość

GUS Bank Danych Lokalnych Szukaj cechy

Start / Dane według dziedzin / Wymiary / Jednostki terytorialne / Tablica

Kategoria: K11 GOSPODARKA MIESZKANIOWA I KOMUNALNA

Grupa: G231 ZASOBY MIESZKANIOWE

Podgrupa: P2166 Zasoby mieszkaniowe

Wymiary: Lokalizacje; Zasoby mieszkaniowe wszystkie; Lata

Ostatnia aktualizacja: 23.06.2025

Tablica Wykres Mapa

Wybór jednostek terytorialnych Agregaty Kod Puste Export Objaśnienia Szukaj w tabeli

Jednostka terytorialna	ogółem		
	powierzchnia użytkowa mieszkań		
	2004	2014	2024
	[m2]	[m2]	[m2]
Grójec (3)	566 340	769 944	991 189

$$P_{UM0} = 991\,189 \text{ m}^2$$

- Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca – P_{20}

Dane wg stanu na 2025.06.26

Użytkownik: Gość

GUS Bank danych i analiz

DANE METADANE API ARCHIWUM POMOC Szukaj cechy

Start / Dane według dziedziny / Wymiary / Jednostki terytorialne / Tablica

Kategoria: K11 GOSPODARKA MIESZKANIOWA I KOMUNALNA

Grupa: G231 ZASOBY MIESZKANIOWE

Podgrupa: P2430 Zasoby mieszkaniowe - wskaźniki

Wymiary: Wskaźniki; Lata

Ostatnia aktualizacja: 23.06.2025

Tablica Wykres Mapa

Wybór jednostek terytorialnych Agregaty Kod Puste Export Objaśnienia Szukaj w tablicy

Jednostka terytorialna	przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę		
	2004	2014	2024
	[m2]	[m2]	[m2]
Grojec (3)	24,6	30,3	37,9

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca obliczona według następującego wzoru:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

Gdzie:

P_0 - powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z GUS (na rok 2024) wynosi 37,9 m²/os – najnowsze dane

P_{-10} - powierzchni użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z GUS, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane wynosi 30,3 m²/os (rok 2014)

P_{-20} - powierzchni użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z GUS, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane wynosi 24,6 m²/os (rok 2004)

Tym samym:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10} \quad P_{20} = 3 \times 37,9 - 2 \times 30,3 = 53,1 \text{ m}^2/\text{os.}$$

lub

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20} \quad P_{20} = 2 \times 37,9 - 24,6 = 51,2 \text{ m}^2/\text{os}$$

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca obliczono za pomocą dwóch wzorów podanych w § 3 ust. 3 ww. rozporządzenia.

Wynik pierwszego wzoru wyniósł wartość 53,1 m²/os, a drugiego 51,2 m²/os.

Jeżeli wartość wyniosłaby poniżej 40 m²/os, należałoby by zgodnie z § 3 ust. 8 ww. rozporządzenia przyjąć wartość tego parametru wynoszącą 40 m² na jednego mieszkańca.

Uwzględniając powyższe dane zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi: $ZAP = 29491_{os} - (991189 \text{ m}^2 / 53,1 \text{ m}^2/\text{os}) = 10\,825 \text{ osób}$

Zgodnie z w/w Rozporządzeniem § 3 ust. 9: „9. W przypadku gdy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczone zgodnie z ust. 2 wynosi mniej niż:

- 1) 1000 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi nie mniej niż 5000 – dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 1000;
- 2) 500 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi mniej niż 5000 i nie mniej niż 2000 – dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 500;
- 3) 300 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi mniej niż 2000 – dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 300.”

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w Gminie Grójec wynosi
10 825 osób.

Zgodnie z art. 13d ust. 2 u.p.z.p. plan ogólny Gminy Grójec może wyznaczać strefy planistyczne oznaczone symbolami SW (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną), SJ (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną) i SZ (strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową), w których chłonność terenów niezabudowanych nie może być mniejsza niż 7577 osoby (70% zapotrzebowania) i większa niż 14072 osoby (130% zapotrzebowania).

Jednocześnie obowiązuje wyjątek opisany w art. 13d ust. 3 u.p.z.p. pozwalający na wyznaczenie obszarów przekraczających 130% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w terenach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ).

3.7. OBOWIĄZUJĄCE MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODOROWANIA PRZESTRZENNEGO NA TERENIE MIASTA

Na terenie gminy i miasta obowiązujących jest 46 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

Lp.	NR UCHWAŁY	DATA PRZYJĘCIA UCHWAŁY	NAZWA PLANU MIEJSCOWEGO	POWIERZCHNIA
1.	LI/434/98	19.06.1998	w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Centrum" miasta Grójca	25,85
2.	XL/337/2001	26.11.2001	w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Grójec	0,48
3.	II/16/2002	02.12.2002	w sprawie: zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Grójec	2,50
4.	LI/412/2002	30.09.2002	w sprawie: zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Grójec	0,31
5.	XXXIV/253/05	07.03.2005	w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie działki nr 84 położonej we wsi Wola Krobowska gmina Grójec	2,73
6.	XXXVI/268/05	29.04.2005	w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Grójec na terenie położonym w sołectwie Podole	2,53
7.	XLIII/318/05	28.11.2005	w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie działki nr 96/1 położonej we wsi Kośmin gmina Grójec	2,22
8.	XLIII/319/05	28.11.2005	w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie działki nr 72/4 położonej we wsi Marianów gmina Grójec	2,90
9.	XLVI/339/06	30.01.2006	w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie działki nr 4 położonej we wsi Wola Krobowska, gmina Grójec	1,47
10.	VI/43/07	22.01.2007	w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie działki nr 8 położonej w sołectwie Bikówek gmina Grójec	1,49
11.	VII/55/07	05.03.2007	w sprawie : uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie działek nr 224 i 225 położonych w sołectwie Lesznówola gmina Grójec	3,71
12.	IX/80/07	23.04.2007	w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie działki Nr 321 położonej we wsi Lesznówola gmina Grójec	5,16
13.	XV/107/07	27.08.2007	w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie części działki Nr 2 położonej we wsi Duży Dół, gmina Grójec	7,01

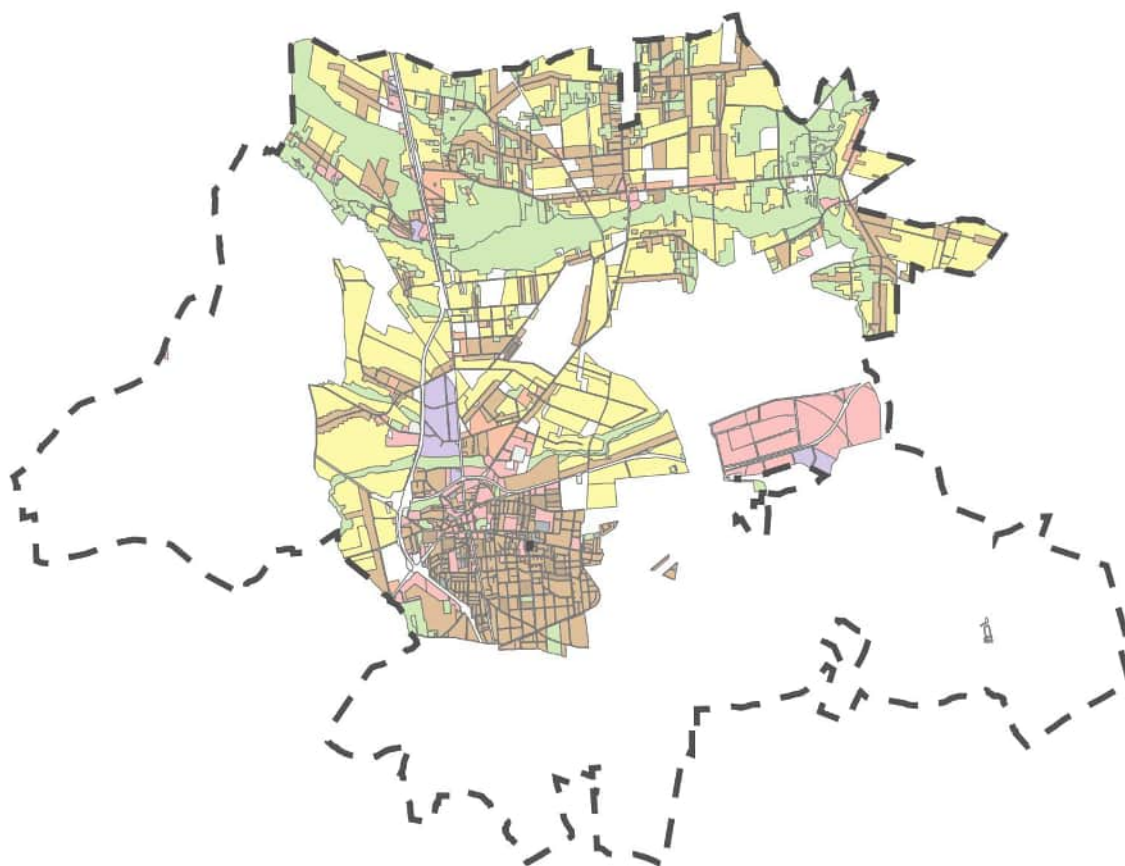
14.	XXIX/215/08	30.06.2008	w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie działki Nr 376/4 położonej we wsi Głuchów gmina Grójec	1,38
15.	XXXI/228/08	08.09.2008	w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Grójca	233,47
16.	XXXI/229/08	08.09.2008	w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie obejmującym działki nr 24, 59 i 60 położone we wsi Duży Dół, gmina Grójca	6,25
17.	XXXI/230/08	08.09.2008	w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr geod. 26/7 i 31/2 położonych we wsi Szczęsna gmina Grójca	0,93
18.	XXXVIII/284/09	09.02.2009	w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr geod. nr 222/1, 222/2, 222/3, 222/4, 222/5, 222/6, 222/7, 222/8, 222/9, 222/10, 222/11, 222/12, 222/13, 222/14, 222/15, 222/16, 222/17, 222/18, 222/19, 222/20, 222/21 (przed podziałem nr geod. 222) i części działki nr 230 położonych we wsi Mirowice w gminie Grójca uchwalonego Uchwałą Nr LI/366/06 Rady Miejskiej w Grójcu z dnia 19 czerwca 2006 roku, ogłoszonego w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 130 z dnia 7 lipca 2006r, poz.4273	3,36
19.	XXXVIII/285/09	09.02.2009	w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr geod. 60/1, 60/2, 60/3, 60/4, 60/5, 60/6, 60/7, 60/8, 60/9, 60/10, 60/11, 60/12, 60/13, 60/14 (przed podziałem nr geod. 60) położonych we wsi Mirowice w gminie Grójec uchwalonego Uchwałą Nr LI/365/06 Rady Miejskiej w Grójcu z dnia 19 czerwca 2006 roku, ogłoszonego w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego Nr 130 z dnia 7 lipca 2006r, poz.4272	4,60
20.	XXXVIII/286/09	09.02.2009	w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar części wsi Głuchów	5,45
21.	XLVI/367/09	31.08.2009	w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar części wsi Słomczyn	32,62
22.	XXX/228/12	10.09.2012	w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Grójca uchwalonego uchwałą nr XXXI/228/08 Rady Miejskiej w Grójcu z dnia 8 września 2008 roku	0,20
23.	XLVIII/368/14	20.01.2014	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar części miasta Grójca	575,41
24.	LV/427/14	30.09.2014	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Falęcin	1,99
25.	LV/428/14	22.09.2014	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Grójca	0,38

26.	XV/147/16	14.03.2016	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Grójca	0,21
27.	XXIX/233/17	27.03.2017	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Grójca - działki nr 1766 i 3368	0,24
28.	XXXI/251/17	29.05.2017	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Grójca - działki nr 1729 i 1730 przy ul. POW	0,27
29.	XLIV/332/18	23.04.2018	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w miejscowości Chudowola, gmina Grójec	13,28
30.	VI/47/19	25.03.2019	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Grójca	0,16
31.	VI/48/19	25.03.2019	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Grójca - obszar przy ulicy Poświętne	1,10
32.	VI/49/19	25.03.2019	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 368/6 położonej w Słomczynie gm. Grójec	4,24
33.	XI/95/19	02.09.2019	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru części miasta Grójca położonego przy ulicach Zdrojowej, Laurowej i Poświętne	9,77
34.	XXXIV/297/21	26.04.2021	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Grójca	1,30
35.	XLIV/411/22	21.02.2022	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Grójec	0,49
36.	LII/520/22	26.09.2022	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Grójca	1,97
37.	LII/521/22	26.09.2022	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Grójca	0,11
38.	LVII/569/23	30.01.2023	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Grójec	3919,35
39.	LXIII/622/23	26.06.2023	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Słomczyn- etap I	173,41
40.	LXIII/705/23	25.03.2024	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki nr 18 położonej w Żyrówku	0,58
41.	X/81/24	27.11.2024	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w Podolu	2,62
42.	X/82/24	27.11.2024	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki położonej w Głuchowie	0,29
43.	X/84/24	27.11.2024	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w Woli Worowskiej	0,07
44.	XIII/129/25	27.02.2025	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego działki nr 110/1, 110/4, 112 i 122 położone we wsi Lesznówola gm. Grójec	8,26

45.	XIII/130/25	25.02.2025	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w Lesie Lesznowskim i Mirowicach	0,68
46.	XV/155/25	24.04.2025	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Słomczyn	43,16
				5105,96

Obszar objęty miejscowymi planami pokrywa się w 42,36 % obszaru gminy.

Z analizy obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego wynika, że w obowiązujących planach powierzchnia obszarów, na których określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej wynosi łącznie 1273,01 ha.



Mapa 21. Przeznaczenia terenu w obowiązujących planach miejscowych

3.8. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE W STREFACH O KTÓRYCH MOWA W ART. 13C UST. 2 PKT 1–3 USTAWY

Zgodnie z ww. rozporządzeniem, do obliczenia chłonności uwzględnia się *powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie oraz chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami*. Mając na uwadze Art. 13d ust. 1 ustawy, który mówi, że *wyznaczając strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy*, w pierwszej kolejności dokonano obliczeń chłonności terenów, dla których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, a które jeszcze nie zostały zabudowane.

Do obliczenia chłonności terenów niezabudowanych wykorzystano dane pochodzące z mapy ewidencji gruntów i budynków.

Dla obliczenia intensywności zabudowy mieszkaniowej, która docelowo mogłaby odzwierciedlić przyszłe zagospodarowanie terenów objętych mpzp, wybrano fragmenty na tych obszarach już zagospodarowanych. Do obliczeń przyjęto powierzchnię wszystkich budynków mieszkalnych zlokalizowanych w granicach wybranego terenu, powierzchnię działek, na których są położone oraz średnią ilość kondygnacji.

Średnia intensywność istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wynosi od 3,0 do 0,90, natomiast średnia intensywność zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wynosi od 0,4 do 1,65. Dla dalszych obliczeń dotyczących nowej zabudowy, jaka może powstać na terenie całego miasta biorąc pod uwagę nie tylko powyższe istniejące uwarunkowania, ale także realne trendy, przyjmuje się szacunkową nadziemną intensywność zabudowy dla zabudowy wielorodzinnej na poziomie od 1,25, dla zabudowy jednorodzinnej 0,7 i szacunkową ilość kondygnacji: 5 i 2 kondygnacje.

Natomiast zaproponowane w planie ogólnym parametry uśrednione dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej kształtują się następująco: intensywność zabudowy 1,5, powierzchnia zabudowy 40%, wysokość zabudowy 15 metrów, tj. 5 kondygnacji nadziemnych, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej kształtują się następująco: intensywność

zabudowy 0,7; powierzchnia zabudowy 30%; wysokość zabudowy 12 metrów, tj. 2 kondygnacje nadziemne.

W pierwszej kolejności dokonano obliczenia chłonności terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących planów miejscowych, co wyrażone zostało w poniższej tabeli.

Tab. 2 Chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach obowiązujących planów miejscowych

Teren zabudowy mieszkaniowej w obowiązujących MPZP	Powierzchnia terenów niezabudowanych, objętych mpzp [ha]	szacunkowy procent powierzchni zabudowy	szacunkowa powierzchnia zabudowy [m ²]	szacunkowa ilość kondygnacji	szacunkowa intensywność zabudowy	udział powierzchni użytkowej budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m ²]
MN, MN/ML	2165582,2	30%	649674,66	2	0,7	70%	318340,5834
MW	475544,5	40%	285326,7	5	1,25	70%	249660,8625
							568001,4459

Szacunkowa chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach obowiązujących planów wyrażona w liczbie mieszkańców = Chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach obowiązujących planów miejscowych / P₂₀ – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w mieście

$$568001,4459/53,1 = 10697 \text{ osób}$$

Tab. 2 Chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach obowiązujących planów miejscowych

Teren zabudowy mieszkaniowej w obowiązujących MPZP	Powierzchnia terenów niezabudowanych, objętych mpzp [ha]	szacunkowy procent powierzchni zabudowy	szacunkowa powierzchnia zabudowy [m ²]	szacunkowa ilość kondygnacji	szacunkowa intensywność zabudowy	udział powierzchni użytkowej budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m ²]
MN, MN/ML	2165582,2	30%	649674,66	2	0,7	70%	318340,58
MW	475544,5	40%	190217,80	5	1,5	70%	199728,69
							518069,27

Szacunkowa chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach obowiązujących planów wyrażona w liczbie mieszkańców = Chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach obowiązujących planów miejscowych / P₂₀ – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w mieście

$$518069,27/53,1 = 9756 \text{ osób}$$

Mając na uwadze, że chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych wyraża się w liczbie mieszkańców, po otrzymaniu wyniku szacunkowej chłonności terenu wyrażonej w powierzchni użytkowej zabudowy, wartość tę podzielono przez prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w mieście na jednego mieszkańca (wartość $P_{20} = 53,1 \text{ m}^2$) i otrzymano szacunkową chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach obowiązujących planów wynoszącą 10697 osób.

3.9. PORÓWNANIE ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ Z CHŁONNOŚCIĄ TERENÓW MIESZKANIOWYCH NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE

W perspektywie 20 lat zgodnie z powyżej przedstawionymi obliczeniami, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Grójec wynosi $ZAP = 10\,825$ osób. Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy, w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, *suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie*. Zatem suma chłonności terenów niezabudowanych winna znaleźć się w przedziale:

70% oraz większa niż 130%

$ZAP \text{ min} = 7577 \text{ osób}$ a $ZAP \text{ max} = 14072 \text{ osób}$

Zgodnie z art. 13d ust. 3 ustawy, *w przypadku gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy*. Z uwagi na fakt, że chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących planów miejscowych nie przewyższa wartości zapotrzebowania powiększoną do 130%, istnieje możliwość wyznaczania stref planistycznych o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 w miejscach, gdzie nie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego pod tożsame funkcje.

Chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących planów miejscowych wynosi 10697 osób.

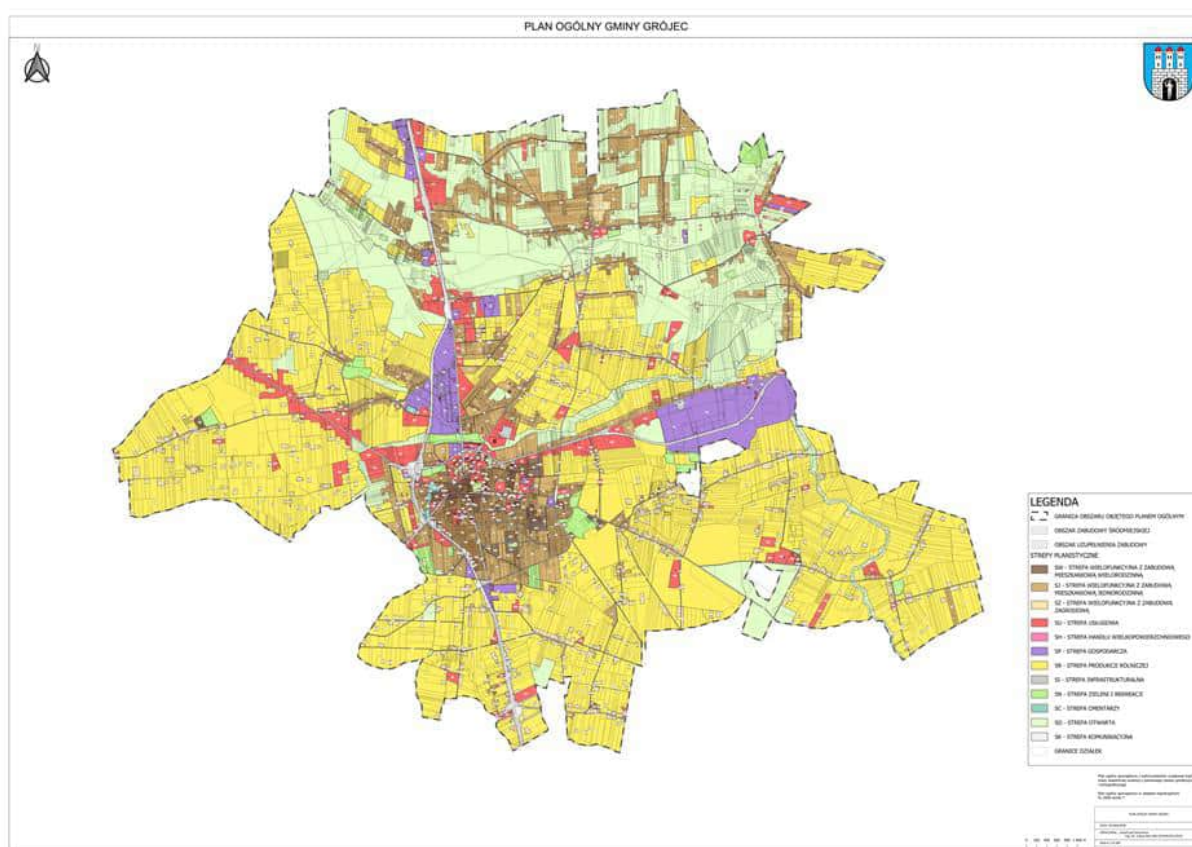
Po uwzględnieniu różnicy wynikającej z istniejących luk w zabudowie w obowiązujących planach pod zabudowę mieszkaniową, rezerwa, jaka pozostaje do wykorzystania to:

$ZAP - \text{chłonność z rozdziału 3.8}$

ZAP min = 89,6 osób a ZAP max = 166 osób

Po przeliczeniu ilości osób na powierzchnię, przy wykorzystaniu wskaźnika powierzchni użytkowej $P_{20} = 53,1 \text{ m}^2$ istnieje w planie możliwość wyznaczenia nowej powierzchni użytkowej pod funkcję mieszkaniową z wyłączeniem terenów objętych mpzp do 24350 m².

Zgodnie z powyższym plan ogólny zakłada 2,3501 ha niezainwestowanych terenów strefy wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej nie objętych obowiązującym mpzp.



Mapa 22. Strefy planistyczne wyznaczone w POG

4. USTALENIA PLANU OGÓLNEGO

4.1. PODSTAWOWE USTALENIA PLANU OGÓLNEGO

Art. 13h ust. 2 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) wskazują wymóg wyjaśnienia w części tekstowej uzasadnienia do planu ogólnego przyczyn wyznaczenia stref planistycznych, obszarów uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej oraz ustalenia gminnych standardów urbanistycznych.

W planie ogólnym gminy Grójec nie wyznacza się gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej.

4.2. STREFY PLANISTYCZNE ORAZ GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE

Zgodnie z art. 13c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) w planie ogólnym gminy Grójec wydziela się strefy planistyczne oraz określa się gminny katalog stref planistycznych.

Obszar objęty planem ogólnym podzielony w sposób rozłączny na następujące strefy planistyczne:

1) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	- SW	- 49
2) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	- SJ	- 235
3) strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	- SZ	- 599
4) strefa usługowa	- SU	- 188
5) strefa handlu wielkopowierzchniowego	- SH	- 2
6) strefa gospodarcza	- SP	- 25
7) strefa produkcji rolniczej	- SR	- 84
8) strefa infrastrukturalna	- SI	- 86
9) strefa zieleni i rekreacji	- SN	- 49
10) strefa cmentarzy	- SC	- 4
11) strefa otwarta	- SO	- 56
12) strefa komunikacyjna	- SK	- 38

Na terenie gminy i miasta Grójec nie występuje strefa górnictwa.

Profile funkcjonalne stref planistycznych oraz gminne standardy urbanistyczne dla poszczególnych stref opisane zostały w pliku GML.

Gminny katalog stref planistycznych przedstawia się następująco:

**STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ
WIELORODZINNĄ – SW**

Profil podstawowy	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej teren usług teren komunikacji teren zieleni urządzonej teren ogrodów działkowych teren infrastruktury technicznej
--------------------------	--

Oznaczenie strefy	Profil dodatkowy				
	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	teren handlu wielkopowierzchniowego	teren zieleni naturalnej	teren lasu	teren wód
1SW	-	-	-	-	-
2SW	-	-	-	-	-
3SW	-	-	-	-	-
4SW	-	-	-	-	-
5SW	-	-	-	-	-
6SW	-	-	-	-	-
7SW	-	-	-	-	-
8SW	-	-	-	-	-
9SW	-	-	-	-	-
10SW	-	-	-	-	-
11SW	-	-	-	-	-
12SW	TAK	-	-	-	-
13SW	-	-	-	-	-
14SW	-	-	-	-	-
15SW	-	-	-	-	-
16SW	-	-	-	-	-
17SW	-	-	-	-	-
18SW	-	-	-	-	-
19SW	-	-	-	-	-
20SW	-	-	-	-	-
21SW	-	-	-	-	-
22SW	-	-	-	-	-
23SW	-	-	-	-	-
24SW	-	-	-	-	-
25SW	-	-	-	-	-
26SW	-	-	-	-	-
27SW	-	-	-	-	-
28SW	-	-	-	-	-
29SW	-	-	-	-	-
30SW	-	-	-	-	-
31SW	-	-	-	-	-
32SW	-	-	-	-	-
33SW	-	-	-	-	-
34SW	-	-	-	-	-
35SW	-	-	-	-	-
36SW	-	-	-	-	-
37SW	-	-	-	-	-
38SW	-	-	-	-	-
39SW	-	-	-	-	-
40SW	-	-	-	-	-
41SW	-	-	-	-	-
42SW	-	-	-	-	-
43SW	-	-	-	-	-
44SW	-	-	-	-	-
45SW	TAK	-	-	-	-

46SW	-	-	-	-	-
47SW	-	-	-	-	-
48SW	-	-	-	-	-

GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE				
Oznaczenie strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalnego udziału powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej
1SW	1,5	40	12	40
2SW	1,2	35	19	30
3SW	1,5	25	16	30
4SW	1,5	30	16	30
5SW	1,5	35	15	30
6SW	1,5	40	14	30
7SW	1,5	30	16	25
8SW	1,5	40	16	25
9SW	2,8	50	16	30
10SW	1,5	50	16	30
11SW	1,5	50	14	30
12SW	1,5	60	16	30
13SW	1,5	50	16	30
14SW	1,5	40	16	30
15SW	2	50	16	30
16SW	1,5	40	16	30
17SW	2	50	16	30
18SW	1,5	50	16	30
19SW	2	40	18	20
20SW	1,5	30	16	30
21SW	2	40	18	30
22SW	1,5	30	16	30
23SW	1,5	30	16	30
24SW	1,5	30	14	25
25SW	1,5	30	16	30
26SW	1,5	30	16	30
27SW	1,5	30	14	25
28SW	2,5	40	18	25
29SW	2	40	18	30
30SW	2	40	18	30
31SW	1,5	30	16	30
32SW	1,5	40	16	20
33SW	1,5	30	16	30
34SW	3	30	16	25
35SW	1,5	30	16	30
36SW	1,5	30	16	30
37SW	1,5	40	16	30
38SW	1,5	30	16	20
39SW	1,5	40	16	30
40SW	1,5	40	16	30
41SW	1,5	50	14	40
42SW	2,5	50	14	50
43SW	1,5	40	14	40
44SW	2	50	18	30
45SW	1,5	40	14	40
46SW	1,5	40	14	50
47SW	1,5	40	14	40
48SW	1,5	40	14	40
49SW	1,5	40	14	40

W granicach planu ogólnego gminy Grójec wyznaczono 49 strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną o łącznej powierzchni 102,4379 ha.

Strefy wielofunkcyjne z zabudową wielorodzinną wskazane na terenach istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz na terenach przeznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

Ustalone parametry gminnych standardów urbanistycznych są zgodne z obecną polityką przestrzenną gminy oraz kontynuacją polityki przestrzennej zapisanej w obowiązujących aktach planowania przestrzennego.

W granicach strefy ochrony sanitarnej cmentarza wynoszącej 50 m nie przewiduje się sytuowania zabudowy z budynkami mieszkalnymi zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze.

Zgodnie z §2 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758, z późn. zm.) wyznaczono 9 stref planistycznych (7SW, 8SW, 19SW, 24SW, 27SW, 28SW, 32SW, 34SW, 38SW) o niższym minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej niż wynika to z załącznika nr 1 do ww. rozporządzenia, z uwagi na wartość danego wskaźnika ustaloną w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ – SJ

Profil podstawowy	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej teren usług teren komunikacji teren zieleni urządzonej teren ogrodów działkowych teren infrastruktury technicznej
--------------------------	--

Oznaczenie strefy	Profil dodatkowy			
	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	teren zieleni naturalnej	teren lasu	teren wód
1SJ	-	-	-	-
2SJ	-	-	-	-
3SJ	-	-	-	-
4SJ	-	-	-	-
5SJ	-	-	-	-
6SJ	-	-	-	-
7SJ	-	-	-	-
8SJ	-	-	-	-
9SJ	-	-	-	-

10SJ	-	-	-	-
11SJ	-	-	-	-
12SJ	-	-	-	-
13SJ	-	-	-	-
14SJ	-	-	-	-
15SJ	-	-	-	-
16SJ	-	-	-	-
17SJ	-	-	-	-
18SJ	-	-	-	-
19SJ	-	-	-	-
20SJ	-	-	-	-
21SJ	-	-	-	-
22SJ	-	-	-	-
23SJ	-	-	-	-
24SJ	-	-	-	-
25SJ	-	-	-	-
26SJ	-	-	-	-
27SJ	-	-	-	-
28SJ	-	-	-	-
29SJ	-	-	-	-
30SJ	-	-	-	-
31SJ	-	-	-	-
32SJ	-	-	-	-
33SJ	-	-	-	-
34SJ	-	-	-	-
35SJ	-	-	-	-
36SJ	-	-	-	-
37SJ	-	-	-	-
38SJ	-	-	-	-
39SJ	-	-	-	-
40SJ	-	-	-	-
41SJ	-	-	-	-
42SJ	-	-	-	-
43SJ	-	-	-	-
44SJ	-	-	-	-
45SJ	-	-	-	-
46SJ	-	-	-	-
47SJ	-	-	-	-
48SJ	-	-	-	-
49SJ	-	-	-	-
50SJ	-	-	-	-
51SJ	-	-	-	-
52SJ	-	-	-	-
53SJ	-	-	-	-
54SJ	-	-	-	-
55SJ	-	-	-	-
56SJ	-	-	-	-
57SJ	-	-	-	-
58SJ	-	-	-	-
59SJ	TAK	-	-	-
60SJ	-	-	-	-
61SJ	-	-	-	-
62SJ	-	-	-	-
63SJ	-	-	-	-
64SJ	-	-	-	-
65SJ	-	-	-	-
66SJ	-	-	-	-
67SJ	-	-	-	-
68SJ	-	-	-	-
69SJ	-	-	-	-
70SJ	-	-	-	-
71SJ	-	-	-	-
72SJ	-	-	-	-
73SJ	-	-	-	-

74SJ	-	-	-	-
75SJ	-	-	-	-
76SJ	-	-	-	-
77SJ	-	-	-	-
78SJ	-	-	-	-
79SJ	-	-	-	-
80SJ	-	-	-	-
81SJ	-	-	-	-
82SJ	-	-	-	-
83SJ	-	-	-	-
84SJ	-	-	-	-
85SJ	-	-	-	-
86SJ	-	-	-	-
87SJ	-	-	-	-
88SJ	-	-	-	-
89SJ	-	-	-	-
90SJ	-	-	-	-
91SJ	-	-	-	-
92SJ	-	-	-	-
93SJ	-	-	-	-
94SJ	-	-	-	-
95SJ	-	-	-	-
96SJ	-	-	-	-
97SJ	-	-	-	-
98SJ	-	-	-	-
99SJ	-	-	-	-
100SJ	-	-	-	-
101SJ	-	-	-	-
102SJ	-	-	-	-
103SJ	-	-	-	-
104SJ	-	-	-	-
105SJ	-	-	-	-
106SJ	-	-	-	-
107SJ	-	-	-	-
108SJ	-	-	-	-
109SJ	-	-	-	-
110SJ	-	-	-	-
111SJ	-	-	-	-
112SJ	-	-	-	-
113SJ	-	-	-	-
114SJ	-	-	-	-
115SJ	-	-	-	-
116SJ	-	-	-	-
117SJ	-	-	-	-
118SJ	-	-	-	-
119SJ	-	-	-	-
120SJ	-	-	-	-
121SJ	-	-	-	-
122SJ	-	-	-	-
123SJ	-	-	-	-
124SJ	-	-	-	-
125SJ	-	-	-	-
126SJ	-	-	-	-
127SJ	-	-	-	-
128SJ	-	-	-	-
129SJ	-	-	-	-
130SJ	-	-	-	-
131SJ	-	-	-	-
132SJ	-	-	-	-
133SJ	-	-	-	-
134SJ	-	-	-	-
135SJ	-	-	-	-
136SJ	-	-	-	-
137SJ	-	-	-	-

138SJ	-	-	-	-
139SJ	-	-	-	-
140SJ	-	-	-	-
141SJ	-	-	-	-
142SJ	-	-	-	-
143SJ	-	-	-	-
144SJ	-	-	-	-
145SJ	-	-	-	-
146SJ	-	-	-	-
147SJ	-	-	-	-
148SJ	-	-	-	-
149SJ	-	-	-	-
150SJ	-	-	-	-
151SJ	-	-	-	-
152SJ	-	-	-	-
153SJ	-	-	-	-
154SJ	-	-	-	-
155SJ	-	-	-	-
156SJ	-	-	-	-
157SJ	-	-	-	-
158SJ	-	-	-	-
159SJ	-	-	-	-
160SJ	-	-	-	-
161SJ	-	-	-	-
162SJ	-	-	-	-
163SJ	-	-	-	-
164SJ	-	-	-	-
165SJ	-	-	-	-
166SJ	-	-	-	-
167SJ	-	-	-	-
168SJ	-	-	-	-
169SJ	-	-	-	-
170SJ	-	-	-	-
171SJ	-	-	-	-
172SJ	-	-	-	-
173SJ	-	-	-	-
174SJ	-	-	-	-
175SJ	-	-	-	-
176SJ	-	-	-	-
177SJ	-	-	-	-
178SJ	-	-	-	-
179SJ	-	-	-	-
180SJ	-	-	-	-
181SJ	-	-	-	-
182SJ	-	-	-	-
183SJ	-	-	-	-
184SJ	-	-	-	-
185SJ	-	-	-	-
186SJ	-	-	-	-
187SJ	-	-	-	-
188SJ	-	-	-	-
189SJ	-	-	-	-
190SJ	-	-	-	-
191SJ	-	-	-	-
192SJ	-	-	-	-
193SJ	-	-	-	-
194SJ	-	-	-	-
195SJ	-	-	-	-
196SJ	-	-	-	-
197SJ	-	-	-	-
198SJ	-	-	-	-
199SJ	-	-	-	-
200SJ	-	-	-	-
201SJ	-	-	-	-

202SJ	-	-	-	-
203SJ	-	-	-	-
204SJ	-	-	-	-
205SJ	-	-	-	-
206SJ	-	-	-	-
207SJ	-	-	-	-
208SJ	-	-	-	-
209SJ	-	-	-	-
210SJ	-	-	-	-
211SJ	-	-	-	-
212SJ	-	-	-	-
213SJ	-	-	-	-
214SJ	-	-	-	-
215SJ	-	-	-	-
216SJ	-	-	-	-
217SJ	-	-	-	-
218SJ	-	-	-	-
219SJ	-	-	-	-
220SJ	-	-	-	-
221SJ	-	-	-	-
222SJ	-	-	-	-
223SJ	-	-	-	-
224SJ	-	-	-	-
225SJ	-	-	-	-
226SJ	-	-	-	-
227SJ	-	-	-	-
228SJ	-	-	-	-
229SJ	-	-	-	-
230SJ				
231SJ	-	-	-	-
232SJ	-	-	-	-
233SJ	-	-	-	-
234SJ	-	-	-	-
235SJ	-	-	-	-

GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE				
Oznaczenie strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalnego udziału powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej
1SJ	1	40	12	30
2SJ	0,9	40	12	40
3SJ	1	50	12	30
4SJ	1	50	12	40
5SJ	1	50	12	30
6SJ	1	50	12	30
7SJ	1	50	12	30
8SJ	1	50	12	30
9SJ	1	50	12	30
10SJ	0,7	40	12	30
11SJ	1	40	12	30
12SJ	1	40	12	40
13SJ	0,9	25	12	40
14SJ	0,7	55	12	30
15SJ	0,7	40	12	30
16SJ	1	50	12	40
17SJ	1,3	40	12	40
18SJ	1	50	12	40
19SJ	1	40	12	30
20SJ	0,7	40	12	30
21SJ	0,7	40	12	30
22SJ	1,3	40	12	30
23SJ	1	50	12	30
24SJ	1,3	50	12	30

25SJ	1	50	12	30
26SJ	1	50	12	30
27SJ	1	50	12	30
28SJ	1	50	12	30
29SJ	1	50	12	30
30SJ	1,5	50	12	30
31SJ	1	50	12	30
32SJ	1	50	12	30
33SJ	1	50	12	30
34SJ	1	50	12	30
35SJ	0,7	40	12	30
36SJ	0,7	40	12	30
37SJ	0,9	40	12	40
38SJ	0,7	40	12	30
39SJ	0,7	50	12	30
40SJ	1	50	12	30
41SJ	0,7	50	12	30
42SJ	0,7	40	12	30
43SJ	0,7	40	12	30
44SJ	0,7	40	12	30
45SJ	0,7	40	12	30
46SJ	0,7	40	12	30
47SJ	0,7	40	12	30
48SJ	0,7	40	12	30
49SJ	1	40	12	40
50SJ	1	40	12	30
51SJ	0,7	40	10	40
52SJ	0,7	40	10	40
53SJ	0,7	40	10	40
54SJ	0,7	40	10	40
55SJ	0,9	40	10	40
56SJ	0,7	40	10	40
57SJ	0,7	40	10	40
58SJ	0,9	40	10	40
59SJ	0,7	40	12	40
60SJ	0,9	40	10	40
61SJ	0,7	40	10	40
62SJ	0,7	40	10	40
63SJ	0,7	40	10	40
64SJ	0,7	40	10	40
65SJ	0,7	40	10	40
66SJ	0,7	40	10	40
67SJ	0,7	40	10	40
68SJ	0,7	40	10	40
69SJ	0,9	40	10	40
70SJ	0,7	40	10	40
71SJ	0,7	40	10	40
72SJ	0,9	40	10	40
73SJ	0,9	40	10	40
74SJ	0,7	40	10	40
75SJ	0,7	40	10	40
76SJ	0,7	40	10	40
77SJ	0,9	40	10	40
78SJ	1	40	12	30
79SJ	1	40	12	40
80SJ	1	40	12	40
81SJ	1	50	12	30
82SJ	1	40	12	40
83SJ	1	40	12	40
84SJ	1	40	12	40
85SJ	0,7	40	12	40
86SJ	0,7	40	12	40
87SJ	0,7	40	12	40
88SJ	0,7	40	12	40

89SJ	0,7	40	12	40
90SJ	1	40	12	40
91SJ	1	40	12	40
92SJ	1	40	12	40
93SJ	1	40	12	40
94SJ	1	40	12	40
95SJ	0,7	40	12	40
96SJ	0,7	40	12	40
97SJ	1	40	12	40
98SJ	0,7	40	12	40
99SJ	0,7	40	12	40
100SJ	0,7	40	12	40
101SJ	0,7	40	12	40
102SJ	0,7	40	12	40
103SJ	0,7	40	12	40
104SJ	0,7	40	12	40
105SJ	0,7	40	12	40
106SJ	0,7	40	12	40
107SJ	0,7	40	12	40
108SJ	0,7	40	12	40
109SJ	0,7	40	12	40
110SJ	0,7	40	12	40
111SJ	0,7	40	12	40
112SJ	0,7	40	12	40
113SJ	0,7	40	12	40
114SJ	0,7	40	10	40
115SJ	0,7	40	10	40
116SJ	0,7	40	10	40
117SJ	1	40	10	40
118SJ	0,7	40	10	40
119SJ	0,7	40	10	40
120SJ	0,7	40	10	40
121SJ	0,9	40	10	40
122SJ	0,7	40	10	40
123SJ	0,9	40	10	40
124SJ	0,7	40	10	40
125SJ	0,7	40	10	40
126SJ	0,7	40	10	40
127SJ	0,7	30	10	40
128SJ	0,7	30	10	40
129SJ	0,7	30	10	40
130SJ	0,9	30	10	40
131SJ	0,7	30	10	40
132SJ	0,7	30	10	40
133SJ	0,7	30	10	40
134SJ	0,9	30	10	40
135SJ	0,9	30	10	40
136SJ	0,7	30	10	40
137SJ	0,9	30	10	40
138SJ	0,5	30	10	60
139SJ	0,7	30	10	40
140SJ	0,7	30	10	40
141SJ	0,9	30	10	40
142SJ	0,9	30	10	40
143SJ	0,7	30	10	40
144SJ	0,7	30	10	40
145SJ	0,7	30	10	40
146SJ	0,7	40	12	40
147SJ	1	40	12	40
148SJ	1,5	30	10	40
149SJ	0,9	30	10	40
150SJ	0,9	30	10	40
151SJ	0,7	30	10	40
152SJ	0,7	30	10	40

153SJ	0,7	30	10	40
154SJ	0,7	30	10	40
155SJ	0,7	30	10	40
156SJ	0,7	30	10	40
157SJ	0,9	30	10	40
158SJ	0,9	30	10	40
159SJ	0,9	30	10	40
160SJ	0,9	30	10	40
161SJ	1	40	12	20
162SJ	0,7	30	10	50
163SJ	0,7	30	10	50
164SJ	0,7	30	10	50
165SJ	0,7	30	10	50
166SJ	0,9	30	10	50
167SJ	0,7	30	10	50
168SJ	0,7	30	10	40
169SJ	0,7	30	10	40
170SJ	0,7	30	10	40
171SJ	0,7	30	10	40
172SJ	0,7	30	10	40
173SJ	0,7	30	10	40
174SJ	0,7	30	10	40
175SJ	0,7	30	10	40
176SJ	0,7	30	10	40
177SJ	0,9	30	10	40
178SJ	0,7	30	10	40
179SJ	0,7	30	10	40
180SJ	0,9	30	10	40
181SJ	0,7	30	10	40
182SJ	0,7	30	10	40
183SJ	0,9	30	10	40
184SJ	0,9	30	10	40
185SJ	0,7	30	10	40
186SJ	0,7	30	10	40
187SJ	0,9	40	10	40
188SJ	0,7	40	10	40
189SJ	0,7	40	10	40
190SJ	1	40	12	40
191SJ	0,7	40	10	40
192SJ	0,7	40	10	40
193SJ	0,7	40	10	40
194SJ	0,7	40	10	40
195SJ	0,7	40	10	40
196SJ	0,9	40	10	40
197SJ	0,7	40	10	40
198SJ	0,7	40	10	40
199SJ	0,7	40	10	40
200SJ	0,9	40	10	40
201SJ	0,9	40	10	40
202SJ	0,7	40	10	40
203SJ	0,7	40	10	40
204SJ	0,7	40	10	40
205SJ	0,7	30	10	40
206SJ	1	50	12	30
207SJ	1	40	12	40
208SJ	0,7	40	12	40
209SJ	0,7	40	12	40
210SJ	0,7	40	12	40
211SJ	0,5	40	12	40
212SJ	0,7	40	12	40
213SJ	0,7	40	12	40
214SJ	0,4	40	12	40
215SJ	0,7	40	10	40
216SJ	0,7	40	10	40

217SJ	0,7	40	10	40
218SJ	0,7	40	10	40
219SJ	0,7	40	10	40
220SJ	0,7	40	10	40
221SJ	0,7	40	10	40
222SJ	0,7	40	10	40
223SJ	0,7	40	12	40
224SJ	0,7	40	12	40
225SJ	0,7	40	12	40
226SJ	0,7	40	12	40
227SJ	0,7	40	12	40
228SJ	0,7	40	12	40
229SJ	0,7	40	12	40
230SJ	1	40	12	40
231SJ	1,5	40	14	30
232SJ	0,2	20	14	70
233SJ	0,3	30	15	60
234SJ	0,5	40	12	40
235SJ	1	50	14	30

W granicach planu ogólnego gminy Grójec wyznaczono 235 stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną o łącznej powierzchni 1449,6978 ha.

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną zostały wskazane na terenach istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz na terenach przeznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Do ww. stref zakwalifikowano także tereny usług zlokalizowane w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Ustalone parametry gminnych standardów urbanistycznych są zgodne z obecną polityką przestrzenną oraz kontynuacją polityki przestrzennej zapisanej w obowiązujących aktach planowania przestrzennego.

W granicach strefy ochrony sanitarnej cmentarza wynoszącej 50 m nie przewiduje się sytuowania zabudowy z budynkami mieszkalnymi zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze.

Zgodnie z §2 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758, z późn. zm.) wyznaczono 1 strefę planistyczną (161SJ) o niższym minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej niż wynika to z załącznika nr 1 do ww. rozporządzenia, z uwagi na wartość danego wskaźnika ustaloną w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ – SZ

Profil podstawowy	teren zabudowy zagrodowej teren produkcji w gospodarstwach rolnych teren akwakultury i obsługi rybactwa teren komunikacji teren zieleni urządzonej teren infrastruktury technicznej
--------------------------	--

Oznaczenie strefy	Profil dodatkowy						
	teren wielkotowarowej produkcji rolnej	teren rolnictwa z z akazem zabudowy	teren bio gazowni	teren usług	teren zieleni naturalnej	teren lasu	teren wód
1SZ	-	-	-	-	-	-	-
2SZ	-	-	-	TAK	-	-	-
3SZ	-	-	-	-	-	-	-
4SZ	-	-	-	-	-	-	-
5SZ	-	-	-	-	-	-	-
6SZ	-	-	-	-	-	-	-
7SZ	-	-	-	-	-	-	-
8SZ	-	-	-	-	-	-	-
9SZ	-	-	-	TAK	-	-	-
10SZ	-	-	-	-	-	-	-
11SZ	-	-	-	-	-	-	-
12SZ	-	-	-	-	-	-	-
13SZ	-	-	-	-	-	-	-
14SZ	-	-	-	-	-	-	-
15SZ	-	-	-	-	-	-	-
16SZ	-	-	-	-	-	-	-
17SZ	-	-	-	-	-	-	-
18SZ	-	-	-	-	-	-	-
19SZ	-	-	-	-	-	-	-
20SZ	-	-	-	-	-	-	-
21SZ	-	-	-	-	-	-	-
22SZ	-	-	-	-	-	-	-
23SZ	-	-	-	-	-	-	-
24SZ	-	-	-	-	-	-	-
25SZ	-	-	-	-	-	-	-
26SZ	-	-	-	-	-	-	-
27SZ	-	-	-	-	-	-	-
28SZ	-	-	-	-	-	-	-
29SZ	-	-	-	-	-	-	-
30SZ	-	-	-	-	-	-	-
31SZ	-	-	-	-	-	-	-
32SZ	-	-	-	-	-	-	-
33SZ	-	-	-	-	-	-	-
34SZ	-	-	-	-	-	-	-
35SZ	-	-	-	-	-	-	-
36SZ	-	-	-	-	-	-	-
37SZ	-	-	-	-	-	-	-
38SZ	-	-	-	-	-	-	-
39SZ	-	-	-	-	-	-	-
40SZ	-	-	-	-	-	-	-
41SZ	-	-	-	-	-	-	-
42SZ	-	-	-	-	-	-	-
43SZ	-	-	-	-	-	-	-
44SZ	-	-	-	-	-	-	-
45SZ	-	-	-	-	-	-	-
46SZ	-	-	-	-	-	-	-
47SZ	-	-	-	-	-	-	-
48SZ	-	-	-	-	-	-	-
49SZ	-	-	-	-	-	-	-

50SZ	-	-	-	-	-	-	-
51SZ	-	-	-	-	-	-	-
52SZ	-	-	-	-	-	-	-
53SZ	-	-	-	-	-	-	-
54SZ	-	-	-	-	-	-	-
55SZ	-	-	-	-	-	-	-
56SZ	-	-	-	-	-	-	-
57SZ	-	-	-	-	-	-	-
58SZ	-	-	-	-	-	-	-
59SZ	-	-	-	-	-	-	-
60SZ	-	-	-	-	-	-	-
61SZ	-	-	-	-	-	-	-
62SZ	-	-	-	-	-	-	-
63SZ	-	-	-	-	-	-	-
64SZ	-	-	-	-	-	-	-
65SZ	-	-	-	-	-	-	-
66SZ	-	-	-	-	-	-	-
67SZ	-	-	-	-	-	-	-
68SZ	-	-	-	-	-	-	-
69SZ	-	-	-	-	-	-	-
70SZ	-	-	-	-	-	-	-
71SZ	-	-	-	-	-	-	-
72SZ	-	-	-	-	-	-	-
73SZ	-	-	-	-	-	-	-
74SZ	-	-	-	TAK	-	-	-
75SZ	-	-	-	-	-	-	-
76SZ	-	-	-	-	-	-	-
77SZ	-	-	-	-	-	-	-
78SZ	-	-	-	-	-	-	-
79SZ	-	-	-	-	-	-	-
80SZ	-	-	-	-	-	-	-
81SZ	-	-	-	-	-	-	-
82SZ	-	-	-	-	-	-	-
83SZ	-	-	-	-	-	-	-
84SZ	-	-	-	-	-	-	-
85SZ	-	-	-	-	-	-	-
86SZ	-	-	-	-	-	-	-
87SZ	-	-	-	-	-	-	-
88SZ	-	-	-	-	-	-	-
89SZ	-	-	-	-	-	-	-
90SZ	-	-	-	-	-	-	-
91SZ	-	-	-	-	-	-	-
92SZ	-	-	-	-	-	-	-
93SZ	-	-	-	-	-	-	-
94SZ	-	-	-	-	-	-	-
95SZ	-	-	-	-	-	-	-
96SZ	-	-	-	-	-	-	-
97SZ	-	-	-	-	-	-	-
98SZ	-	-	-	-	-	-	-
99SZ	-	-	-	-	-	-	-
100SZ	-	-	-	-	-	-	-
101SZ	-	-	-	-	-	-	-
102SZ	-	-	-	-	-	-	-
103SZ	-	-	-	-	-	-	-
104SZ	-	-	-	-	-	-	-
105SZ	-	-	-	-	-	-	-
106SZ	-	-	-	-	-	-	-
107SZ	-	-	-	-	-	-	-
108SZ	-	-	-	-	-	-	-
109SZ	-	-	-	-	-	-	-
110SZ	-	-	-	-	-	-	-
111SZ	-	-	-	-	-	-	-
112SZ	-	-	-	-	-	-	-
113SZ	-	-	-	-	-	-	-

114SZ	-	-	-	TAK	-	-	-
115SZ	-	-	-	-	-	-	-
116SZ	-	-	-	-	-	-	-
117SZ	-	-	-	-	-	-	-
118SZ	-	-	-	-	-	-	-
119SZ	-	-	-	-	-	-	-
120SZ	-	-	-	-	-	-	-
121SZ	-	-	-	-	-	-	-
122SZ	-	-	-	-	-	-	-
123SZ	-	-	-	-	-	-	-
124SZ	-	-	-	-	-	-	-
125SZ	-	-	-	-	-	-	-
126SZ	-	-	-	-	-	-	-
127SZ	-	-	-	-	-	-	-
128SZ	-	-	-	-	-	-	-
129SZ	-	-	-	-	-	-	-
130SZ	-	-	-	-	-	-	-
131SZ	-	-	-	-	-	-	-
132SZ	-	-	-	-	-	-	-
133SZ	-	-	-	-	-	-	-
134SZ	-	-	-	-	-	-	-
135SZ	-	-	-	-	-	-	-
136SZ	-	-	-	-	-	-	-
137SZ	-	-	-	-	-	-	-
138SZ	-	-	-	-	-	-	-
139SZ	-	-	-	-	-	-	-
140SZ	-	-	-	-	-	-	-
141SZ	-	-	-	-	-	-	-
142SZ	-	-	-	-	-	-	-
143SZ	-	-	-	-	-	-	-
144SZ	-	-	-	-	-	-	-
145SZ	-	-	-	-	-	-	-
146SZ	-	-	-	-	-	-	-
147SZ	-	-	-	-	-	-	-
148SZ	-	-	-	-	-	-	-
149SZ	-	-	-	-	-	-	-
150SZ	-	-	-	-	-	-	-
151SZ	-	-	-	-	-	-	-
152SZ	-	-	-	-	-	-	-
153SZ	-	-	-	-	-	-	-
154SZ	-	-	-	-	-	-	-
155SZ	-	-	-	-	-	-	-
156SZ	-	-	-	-	-	-	-
157SZ	-	-	-	-	-	-	-
158SZ	-	-	-	-	-	-	-
159SZ	-	-	-	-	-	-	-
160SZ	-	-	-	-	-	-	-
161SZ	-	-	-	-	-	-	-
162SZ	-	-	-	-	-	-	-
163SZ	-	-	-	-	-	-	-
164SZ	-	-	-	-	-	-	-
165SZ	-	-	-	-	-	-	-
166SZ	-	-	-	-	-	-	-
167SZ	-	-	-	-	-	-	-
168SZ	-	-	-	-	-	-	-
169SZ	-	-	-	-	-	-	-
170SZ	-	-	-	-	-	-	-
171SZ	-	-	-	-	-	-	-
172SZ	-	-	-	-	-	-	-
173SZ	-	-	-	-	-	-	-
174SZ	-	-	-	-	-	-	-
175SZ	-	-	-	-	-	-	-
176SZ	-	-	-	-	-	-	-
177SZ	-	-	-	-	-	-	-

178SZ	-	-	-	-	-	-	-
179SZ	-	-	-	-	-	-	-
180SZ	-	-	-	-	-	-	-
181SZ	-	-	-	-	-	-	-
182SZ	-	-	-	-	-	-	-
183SZ	-	-	-	-	-	-	-
184SZ	-	-	-	-	-	-	-
185SZ	-	-	-	-	-	-	-
186SZ	-	-	-	-	-	-	-
187SZ	-	-	-	-	-	-	-
188SZ	-	-	-	-	-	-	-
189SZ	-	-	-	-	-	-	-
190SZ	-	-	-	-	-	-	-
191SZ	-	-	-	-	-	-	-
192SZ	-	-	-	-	-	-	-
193SZ	-	-	-	-	-	-	-
194SZ	-	-	-	-	-	-	-
195SZ	-	-	-	-	-	-	-
196SZ	-	-	-	-	-	-	-
197SZ	-	-	-	-	-	-	-
198SZ	-	-	-	-	-	-	-
199SZ	-	-	-	-	-	-	-
200SZ	-	-	-	-	-	-	-
201SZ	-	-	-	-	-	-	-
202SZ	-	-	-	-	-	-	-
203SZ	-	-	-	-	-	-	-
204SZ	-	-	-	-	-	-	-
205SZ	-	-	-	-	-	-	-
206SZ	-	-	-	-	-	-	-
207SZ	-	-	-	-	-	-	-
208SZ	-	-	-	-	-	-	-
209SZ	-	-	-	-	-	-	-
210SZ	-	-	-	-	-	-	-
211SZ	-	-	-	-	-	-	-
212SZ	-	-	-	-	-	-	-
213SZ	-	-	-	-	-	-	-
214SZ	-	-	-	-	-	-	-
215SZ	-	-	-	-	-	-	-
216SZ	-	-	-	-	-	-	-
217SZ	-	-	-	-	-	-	-
218SZ	-	-	-	-	-	-	-
219SZ	-	-	-	-	-	-	-
220SZ	-	-	-	-	-	-	-
221SZ	-	-	-	-	-	-	-
222SZ	-	-	-	-	-	-	-
223SZ	-	-	-	-	-	-	-
224SZ	-	-	-	-	-	-	-
225SZ	-	-	-	-	-	-	-
226SZ	-	-	-	-	-	-	-
227SZ	-	-	-	-	-	-	-
228SZ	-	-	-	-	-	-	-
229SZ	-	-	-	-	-	-	-
230SZ	-	-	-	-	-	-	-
231SZ	-	-	-	-	-	-	-
232SZ	-	-	-	-	-	-	-
233SZ	-	-	-	-	-	-	-
234SZ	-	-	-	-	-	-	-
235SZ	-	-	-	-	-	-	-
236SZ	-	-	-	-	-	-	-
237SZ	-	-	-	-	-	-	-
238SZ	-	-	-	-	-	-	-
239SZ	-	-	-	-	-	-	-
240SZ	-	-	-	-	-	-	-
241SZ	-	-	-	-	-	-	-

242SZ	-	-	-	-	-	-	-
243SZ	-	-	-	-	-	-	-
244SZ	-	-	-	-	-	-	-
245SZ	-	-	-	-	-	-	-
246SZ	-	-	-	-	-	-	-
247SZ	-	-	-	TAK	-	-	-
248SZ	-	-	-	-	-	-	-
249SZ	-	-	-	-	-	-	-
250SZ	-	-	-	-	-	-	-
251SZ	-	-	-	-	-	-	-
252SZ	-	-	-	-	-	-	-
253SZ	-	-	-	-	-	-	-
254SZ	-	-	-	-	-	-	-
255SZ	-	-	-	TAK	-	-	-
256SZ	-	-	-	-	-	-	-
257SZ	-	-	-	-	-	-	-
258SZ	-	-	-	-	-	-	-
259SZ	-	-	-	-	-	-	-
260SZ	-	-	-	-	-	-	-
261SZ	-	-	-	-	-	-	-
262SZ	-	-	-	-	-	-	-
263SZ	-	-	-	-	-	-	-
264SZ	-	-	-	-	-	-	-
265SZ	-	-	-	-	-	-	-
266SZ	-	-	-	-	-	-	-
267SZ	-	-	-	-	-	-	-
268SZ	-	-	-	-	-	-	-
269SZ	-	-	-	-	-	-	-
270SZ	-	-	-	-	-	-	-
271SZ	-	-	-	-	-	-	-
272SZ	-	-	-	-	-	-	-
273SZ	-	-	-	-	-	-	-
274SZ	-	-	-	-	-	-	-
275SZ	-	-	-	-	-	-	-
276SZ	-	-	-	-	-	-	-
277SZ	-	-	-	-	-	-	-
278SZ	-	-	-	-	-	-	-
279SZ	-	-	-	-	-	-	-
280SZ	-	-	-	-	-	-	-
281SZ	-	-	-	-	-	-	-
282SZ	-	-	-	-	-	-	-
283SZ	-	-	-	-	-	-	-
284SZ	-	-	-	-	-	-	-
285SZ	-	-	-	-	-	-	-
286SZ	-	-	-	-	-	-	-
287SZ	-	-	-	-	-	-	-
288SZ	-	-	-	-	-	-	-
289SZ	-	-	-	-	-	-	-
290SZ	-	-	-	-	-	-	-
291SZ	-	-	-	-	-	-	-
292SZ	-	-	-	-	-	-	-
293SZ	-	-	-	-	-	-	-
294SZ	-	-	-	-	-	-	-
295SZ	-	-	-	-	-	-	-
296SZ	-	-	-	-	-	-	-
297SZ	-	-	-	-	-	-	-
298SZ	-	-	-	-	-	-	-
299SZ	-	-	-	-	-	-	-
300SZ	-	-	-	-	-	-	-
301SZ	-	-	-	-	-	-	-
302SZ	-	-	-	-	-	-	-
303SZ	-	-	-	-	-	-	-
304SZ	-	-	-	-	-	-	-
305SZ	-	-	-	-	-	-	-

306SZ	-	-	-	-	-	-	-
307SZ	-	-	-	-	-	-	-
308SZ	-	-	-	-	-	-	-
309SZ	-	-	-	-	-	-	-
310SZ	-	-	-	-	-	-	-
311SZ	-	-	-	-	-	-	-
312SZ	-	-	-	-	-	-	-
313SZ	-	-	-	-	-	-	-
314SZ	-	-	-	-	-	-	-
315SZ	-	-	-	-	-	-	-
316SZ	-	-	-	-	-	-	-
317SZ	-	-	-	-	-	-	-
318SZ	-	-	-	-	-	-	-
319SZ	-	-	-	-	-	-	-
320SZ	-	-	-	-	-	-	-
321SZ	-	-	-	-	-	-	-
322SZ	-	-	-	-	-	-	-
323SZ	-	-	-	-	-	-	-
324SZ	-	-	-	-	-	-	-
325SZ	-	-	-	-	-	-	-
326SZ	-	-	-	-	-	-	-
327SZ	-	-	-	-	-	-	-
328SZ	-	-	-	-	-	-	-
329SZ	-	-	-	-	-	-	-
330SZ	-	-	-	-	-	-	-
331SZ	-	-	-	-	-	-	-
332SZ	-	-	-	-	-	-	-
333SZ	-	-	-	-	-	-	-
334SZ	-	-	-	-	-	-	-
335SZ	-	-	-	-	-	-	-
336SZ	-	-	-	-	-	-	-
337SZ	-	-	-	-	-	-	-
338SZ	-	-	-	-	-	-	-
339SZ	-	-	-	-	-	-	-
340SZ	-	-	-	-	-	-	-
341SZ	-	-	-	-	-	-	-
342SZ	-	-	-	-	-	-	-
343SZ	-	-	-	-	-	-	-
344SZ	-	-	-	-	-	-	-
345SZ	-	-	-	-	-	-	-
346SZ	-	-	-	-	-	-	-
347SZ	-	-	-	-	-	-	-
348SZ	-	-	-	-	-	-	-
349SZ	-	-	-	-	-	-	-
350SZ	-	-	-	-	-	-	-
351SZ	-	-	-	-	-	-	-
352SZ	-	-	-	-	-	-	-
353SZ	-	-	-	-	-	-	-
354SZ	-	-	-	-	-	-	-
355SZ	-	-	-	-	-	-	-
356SZ	-	-	-	-	-	-	-
357SZ	-	-	-	-	-	-	-
358SZ	-	-	-	-	-	-	-
359SZ	-	-	-	-	-	-	-
360SZ	-	-	-	-	-	-	-
361SZ	-	-	-	-	-	-	-
362SZ	-	-	-	-	-	-	-
363SZ	-	-	-	-	-	-	-
364SZ	-	-	-	-	-	-	-
365SZ	-	-	-	-	-	-	-
366SZ	-	-	-	-	-	-	-
367SZ	-	-	-	-	-	-	-
368SZ	-	-	-	-	-	-	-
369SZ	-	-	-	-	-	-	-

370SZ	-	-	-	-	-	-	-
371SZ	-	-	-	-	-	-	-
372SZ	-	-	-	TAK	-	-	-
373SZ	-	-	-	-	-	-	-
374SZ	-	-	-	TAK	-	-	-
375SZ	-	-	-	TAK	-	-	-
376SZ	-	-	-	TAK	-	-	-
377SZ	-	-	-	TAK	-	-	-
378SZ	-	-	-	-	-	-	-
379SZ	-	-	-	TAK	-	-	-
380SZ	-	-	-	-	-	-	-
381SZ	-	-	-	-	-	-	-
382SZ	-	-	-	-	-	-	-
383SZ	-	-	-	TAK	-	-	-
384SZ	-	-	-	TAK	-	-	-
385SZ	-	-	-	TAK	-	-	-
386SZ	-	-	-	TAK	-	-	-
387SZ	-	-	-	TAK	-	-	-
388SZ	-	-	-	TAK	-	-	-
389SZ	-	-	-	-	-	-	-
390SZ	-	-	-	-	-	-	-
391SZ	-	-	-	-	-	-	-
392SZ	-	-	-	-	-	-	-
393SZ	-	-	-	-	-	-	-
394SZ	-	-	-	-	-	-	-
395SZ	-	-	-	-	-	-	-
396SZ	-	-	-	-	-	-	-
397SZ	-	-	-	TAK	-	-	-
398SZ	-	-	-	-	-	-	-
399SZ	-	-	-	-	-	-	-
400SZ	-	-	-	-	-	-	-
401SZ	-	-	-	-	-	-	-
402SZ	-	-	-	-	-	-	-
403SZ	-	-	-	-	-	-	-
404SZ	-	-	-	-	-	-	-
405SZ	-	-	-	-	-	-	-
406SZ	-	-	-	-	-	-	-
407SZ	-	-	-	-	-	-	-
408SZ	-	-	-	-	-	-	-
409SZ	-	-	-	-	-	-	-
410SZ	-	-	-	-	-	-	-
411SZ	-	-	-	-	-	-	-
412SZ	-	-	-	-	-	-	-
413SZ	-	-	-	-	-	-	-
414SZ	-	-	-	TAK	-	-	-
415SZ	-	-	-	-	-	-	-
416SZ	-	-	-	-	-	-	-
417SZ	-	-	-	TAK	-	-	-
418SZ	-	-	-	-	-	-	-
419SZ	-	-	-	-	-	-	-
420SZ	-	-	-	-	-	-	-
421SZ	-	-	-	-	-	-	-
422SZ	-	-	-	-	-	-	-
423SZ	-	-	-	-	-	-	-
424SZ	-	-	-	-	-	-	-
425SZ	-	-	-	TAK	-	-	-
426SZ	-	-	-	-	-	-	-
427SZ	-	-	-	-	-	-	-
428SZ	-	-	-	TAK	-	-	-
429SZ	-	-	-	-	-	-	-
430SZ	-	-	-	-	-	-	-
431SZ	-	-	-	-	-	-	-
432SZ	-	-	-	-	-	-	-
433SZ	-	-	-	-	-	-	-

434SZ	-	-	-	-	-	-	-
435SZ	-	-	-	-	-	-	-
436SZ	-	-	-	-	-	-	-
437SZ	-	-	-	-	-	-	-
438SZ	-	-	-	-	-	-	-
439SZ	-	-	-	-	-	-	-
440SZ	-	-	-	TAK	-	-	-
441SZ	-	-	-	TAK	-	-	-
442SZ	-	-	-	TAK	-	-	-
443SZ	-	-	-	TAK	-	-	-
444SZ	-	-	-	-	-	-	-
445SZ	-	-	-	TAK	-	-	-
446SZ	-	-	-	TAK	-	-	-
447SZ	-	-	-	-	-	-	-
448SZ	-	-	-	-	-	-	-
449SZ	-	-	-	-	-	-	-
450SZ	-	-	-	-	-	-	-
451SZ	-	-	-	-	-	-	-
452SZ	-	-	-	-	-	-	-
453SZ	-	-	-	-	-	-	-
454SZ	-	-	-	-	-	-	-
455SZ	-	-	-	-	-	-	-
456SZ	-	-	-	-	-	-	-
457SZ	-	-	-	-	-	-	-
458SZ	-	-	-	-	-	-	-
459SZ	-	-	-	-	-	-	-
460SZ	-	-	-	-	-	-	-
461SZ	-	-	-	-	-	-	-
462SZ	-	-	-	-	-	-	-
463SZ	-	-	-	-	-	-	-
464SZ	-	-	-	-	-	-	-
465SZ	-	-	-	-	-	-	-
466SZ	-	-	-	-	-	-	-
467SZ	-	-	-	-	-	-	-
468SZ	-	-	-	-	-	-	-
469SZ	-	-	-	-	-	-	-
470SZ	-	-	-	-	-	-	-
471SZ	-	-	-	-	-	-	-
472SZ	-	-	-	-	-	-	-
473SZ	-	-	-	-	-	-	-
474SZ	-	-	-	-	-	-	-
475SZ	-	-	-	-	-	-	-
476SZ	-	-	-	-	-	-	-
477SZ	-	-	-	-	-	-	-
478SZ	-	-	-	-	-	-	-
479SZ	-	-	-	-	-	-	-
480SZ	-	-	-	-	-	-	-
481SZ	-	-	-	-	-	-	-
482SZ	-	-	-	-	-	-	-
483SZ	-	-	-	-	-	-	-
484SZ	-	-	-	-	-	-	-
485SZ	-	-	-	-	-	-	-
486SZ	-	-	-	TAK	-	-	-
487SZ	-	-	-	-	-	-	-
488SZ	-	-	-	-	-	-	-
489SZ	-	-	-	TAK	-	-	-
490SZ	-	-	-	-	-	-	-
491SZ	-	-	-	-	-	-	-
492SZ	-	-	-	-	-	-	-
493SZ	-	-	-	-	-	-	-
494SZ	-	-	-	-	-	-	-
495SZ	-	-	-	-	-	-	-
496SZ	-	-	-	-	-	-	-
497SZ	-	-	-	-	-	-	-

498SZ	-	-	-	-	-	-	-
499SZ	-	-	-	-	-	-	-
500SZ	-	-	-	-	-	-	-
501SZ	-	-	-	-	-	-	-
502SZ	-	-	-	-	-	-	-
503SZ	-	-	-	-	-	-	-
504SZ	-	-	-	-	-	-	-
505SZ	-	-	-	-	-	-	-
506SZ	-	-	-	-	-	-	-
507SZ	-	-	-	-	-	-	-
508SZ	-	-	-	-	-	-	-
509SZ	-	-	-	-	-	-	-
510SZ	-	-	-	-	-	-	-
511SZ	-	-	-	-	-	-	-
512SZ	-	-	-	-	-	-	-
513SZ	-	-	-	-	-	-	-
514SZ	-	-	-	-	-	-	-
515SZ	-	-	-	-	-	-	-
516SZ	-	-	-	-	-	-	-
517SZ	-	-	-	-	-	-	-
518SZ	-	-	-	-	-	-	-
519SZ	-	-	-	-	-	-	-
520SZ	-	-	-	-	-	-	-
521SZ	-	-	-	-	-	-	-
522SZ	-	-	-	-	-	-	-
523SZ	-	-	-	-	-	-	-
524SZ	-	-	-	-	-	-	-
525SZ	-	-	-	-	-	-	-
526SZ	-	-	-	-	-	-	-
527SZ	-	-	-	-	-	-	-
528SZ	-	-	-	-	-	-	-
529SZ	-	-	-	-	-	-	-
530SZ	-	-	-	-	-	-	-
531SZ	-	-	-	-	-	-	-
532SZ	-	-	-	-	-	-	-
533SZ	-	-	-	-	-	-	-
534SZ	-	-	-	-	-	-	-
535SZ	-	-	-	-	-	-	-
536SZ	-	-	-	-	-	-	-
537SZ	-	-	-	-	-	-	-
538SZ	-	-	-	-	-	-	-
539SZ	-	-	-	-	-	-	-
540SZ	-	-	-	-	-	-	-
541SZ	-	-	-	-	-	-	-
542SZ	-	-	-	-	-	-	-
543SZ	-	-	-	-	-	-	-
544SZ	-	-	-	-	-	-	-
545SZ	-	-	-	-	-	-	-
546SZ	-	-	-	-	-	-	-
547SZ	-	-	-	-	-	-	-
548SZ	-	-	-	-	-	-	-
549SZ	-	-	-	-	-	-	-
550SZ	-	-	-	-	-	-	-
551SZ	-	-	-	-	-	-	-
552SZ	-	-	-	-	-	-	-
553SZ	-	-	-	-	-	-	-
554SZ	-	-	-	-	-	-	-
555SZ	-	-	-	-	-	-	-
556SZ	-	-	-	-	-	-	-
557SZ	-	-	-	-	-	-	-
558SZ	-	-	-	-	-	-	-
559SZ	-	-	-	-	-	-	-
560SZ	-	-	-	-	-	-	-
561SZ	-	-	-	-	-	-	-

562SZ	-	-	-	-	-	-	-
563SZ	-	-	-	-	-	-	-
564SZ	-	-	-	-	-	-	-
565SZ	-	-	-	-	-	-	-
566SZ	-	-	-	-	-	-	-
567SZ	-	-	-	-	-	-	-
568SZ	-	-	-	-	-	-	-
569SZ	-	-	-	-	-	-	-
570SZ	-	-	-	-	-	-	-
571SZ	-	-	-	-	-	-	-
572SZ	-	-	-	-	-	-	-
573SZ	-	-	-	-	-	-	-
574SZ	-	-	-	-	-	-	-
575SZ	-	-	-	TAK	-	-	-
576SZ	-	-	-	-	-	-	-
577SZ	-	-	-	-	-	-	-
578SZ	-	-	-	-	-	-	-
579SZ	-	-	-	-	-	-	-
580SZ	-	-	-	-	-	-	-
581SZ	-	-	-	-	-	-	-
582SZ	-	-	-	-	-	-	-
583SZ	-	-	-	-	-	-	-
584SZ	-	-	-	-	-	-	-
585SZ	-	-	-	-	-	-	-
586SZ	-	-	-	-	-	-	-
587SZ	-	-	-	-	-	-	-
588SZ	-	-	-	-	-	-	-
589SZ	-	-	-	-	-	-	-
590SZ	-	-	-	-	-	-	-
591SZ	-	-	-	-	-	-	-
592SZ	-	-	-	-	-	-	-
593SZ	-	-	-	-	-	-	-
594SZ	-	-	-	-	-	-	-
595SZ	-	-	-	-	-	-	-
596SZ	-	-	-	-	-	-	-
597SZ	-	-	-	-	-	-	-
598SZ	-	-	-	-	-	-	-
599SZ	-	-	-	-	-	-	-

GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE				
Oznaczenie strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalnego udziału powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej
1SZ – 615SZ	0,3	30	15	60
120SZ	0,3	30	12	60

W granicach planu ogólnego gminy Grójec wyznaczono 599 stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową o łącznej powierzchni 450,7361 ha.

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową zagrodową zostały wskazane na terenach istniejącej i na terenach przeznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę zagrodową.

Ustalone parametry gminnych standardów urbanistycznych są zgodne z obecną polityką przestrzenną miasta (zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 30%) oraz

kontynuacją polityki przestrzennej zapisanej w obowiązujących aktach planowania przestrzennego.

STREFA USŁUGOWA - SU

Profil podstawowy	teren usług teren komunikacji teren zieleni urządzonej teren ogrodów działkowych teren infrastruktury technicznej
--------------------------	--

Oznaczenie strefy	Profil dodatkowy				
	teren składów i magazynów	teren elektrowni słonecznej	teren zieleni naturalnej	teren lasu	teren wód
1SU	-	-	-	-	-
2SU	-	-	-	-	-
3SU	-	-	-	-	-
4SU	-	-	-	-	-
5SU	-	-	-	-	-
6SU	-	-	-	-	-
7SU	-	-	-	-	-
8SU	-	-	-	-	-
9SU	-	-	-	-	-
10SU	-	-	-	-	-
11SU	-	-	-	-	-
12SU	-	-	-	-	-
13SU	-	-	-	-	-
14SU	-	-	-	-	-
15SU	-	-	-	-	-
16SU	-	-	-	-	-
17SU	-	-	-	-	-
18SU	-	-	-	-	-
19SU	-	-	-	-	-
20SU	-	-	-	-	-
21SU	-	-	-	-	-
22SU	-	-	-	-	-
23SU	-	-	-	-	-
24SU	-	-	-	-	-
25SU	-	-	-	-	-
26SU	-	-	-	-	-
27SU	-	-	-	-	-
28SU	-	-	-	-	-
29SU	-	-	-	-	-
30SU	-	-	-	-	-
31SU	-	-	-	-	-
32SU	-	-	-	-	-
33SU	-	-	-	-	-
34SU	-	-	-	-	-
35SU	-	-	-	-	-
36SU	-	-	-	-	-
37SU	-	-	-	-	-
38SU	-	-	-	-	-
39SU	-	-	-	-	-
40SU	-	-	-	-	-
41SU	-	-	-	-	-
42SU	-	-	-	-	-
43SU	-	-	-	-	-
44SU	-	-	-	-	-
45SU	-	-	-	-	-
46SU	-	-	-	-	-
47SU	-	-	-	-	-
48SU	-	-	-	-	-

49SU	-	-	-	-	-
50SU	-	-	-	-	-
51SU	-	-	-	-	-
52SU	-	-	-	-	-
53SU	-	-	-	-	-
54SU	-	-	-	-	-
55SU	-	-	-	-	-
56SU	-	-	-	-	-
57SU	-	-	-	-	-
58SU	-	-	-	-	-
59SU	-	-	-	-	-
60SU	-	-	-	-	-
61SU	-	-	-	-	-
62SU	-	-	-	-	-
63SU	-	-	-	-	-
64SU	-	-	-	-	-
65SU	-	-	-	-	-
66SU	-	-	-	-	-
67SU	-	-	-	-	-
68SU	-	-	-	-	-
69SU	-	-	-	-	-
70SU	-	-	-	-	-
70SU	-	-	-	-	-
71SU	-	-	-	-	-
72SU	-	-	-	-	-
73SU	-	-	-	-	-
74SU	-	-	-	-	-
75SU	-	-	-	-	-
76SU	-	-	-	-	-
77SU	-	-	-	-	-
78SU	-	-	-	-	-
79SU	-	-	-	-	-
80SU	-	-	-	-	-
81SU	-	-	-	-	-
82SU	-	-	-	-	-
83SU	TAK	-	-	-	-
84SU	-	-	-	-	-
85SU	-	-	-	-	-
86SU	-	-	-	-	-
87SU	-	-	-	-	-
88SU	-	-	-	-	-
89SU	-	-	-	-	-
90SU	TAK	TAK	TAK	-	-
91SU	TAK	TAK	-	-	-
92SU	TAK	TAK	-	-	-
93SU	TAK	TAK	-	-	-
94SU	TAK	TAK	-	-	-
95SU	-	-	-	-	-
96SU	-	-	-	-	-
97SU	-	-	-	-	-
98SU	TAK	-	-	-	-
99SU	-	-	-	-	-
100SU	-	-	-	-	-
101SU	-	-	-	-	-
102SU	-	-	-	-	-
103SU	-	-	-	-	-
104SU	-	-	-	-	-
105SU	-	-	-	-	-
106SU	TAK	-	-	-	-
107SU	-	-	-	-	-
108SU	-	-	-	-	-
109SU	-	-	-	-	-
110SU	-	-	-	-	-
111SU	-	-	-	-	-

112SU	-	-	-	-	-
113SU	-	-	-	-	-
114SU	-	-	-	-	-
115SU	-	-	-	-	-
116SU	-	-	-	-	-
117SU	-	-	-	-	-
118SU	-	-	-	-	-
119SU	-	-	-	-	-
120SU	-	-	-	-	-
121SU	-	-	-	-	-
122SU	-	-	-	-	-
123SU	-	-	-	-	-
124SU	-	-	-	-	-
125SU	-	-	-	-	-
126SU	-	-	-	-	-
127SU	-	-	-	-	-
128SU	-	-	-	-	-
129SU	-	-	-	-	-
130SU	-	-	-	-	-
131SU	-	-	-	-	-
132SU	-	-	-	-	-
133SU	-	-	-	-	-
134SU	-	-	-	-	-
135SU	-	-	-	-	-
136SU	-	-	-	-	-
137SU	-	-	-	-	-
138SU	-	-	-	-	-
139SU	-	-	-	-	-
140SU	-	-	-	-	-
141SU	-	-	-	-	-
142SU	-	-	-	-	-
143SU	-	-	-	-	-
144SU	-	-	-	-	-
145SU	TAK	-	-	-	-
146SU	-	-	-	-	-
147SU	-	-	-	-	-
148SU	-	-	-	-	-
149SU	-	-	-	-	-
150SU	-	-	-	-	-
151SU	-	-	-	-	-
152SU	-	-	-	-	-
153SU	-	-	-	-	-
154SU	-	-	-	-	-
155SU	-	-	-	-	-
156SU	-	-	-	-	-
157SU	-	-	-	-	-
158SU	-	-	-	-	-
159SU	TAK	-	-	-	-
160SU	-	-	-	-	-
161SU	-	-	-	-	-
162SU	-	-	-	-	-
163SU	-	-	-	-	-
164SU	-	-	-	-	-
165SU	-	-	-	-	-
166SU	-	TAK	-	-	-
167SU	-	-	-	-	-
168SU	TAK	TAK	-	-	-
169SU	-	-	-	-	-
170SU	-	-	-	-	-
171SU	-	-	-	-	-
172SU	-	-	-	-	-
173SU	-	-	-	-	-
174SU	-	-	-	-	-
175SU	-	-	-	-	-

176SU	-	-	-	-	-
177SU	-	-	-	-	-
178SU	-	-	-	-	-
179SU	-	-	-	-	-
180SU	-	-	-	-	-
181SU	-	-	-	-	-
182SU	-	-	-	-	-
183SU	-	-	-	-	-
184SU	-	-	-	-	-
185SU	-	TAK	-	-	-
186SU	-	-	-	-	-
187SU	-	-	-	-	-
188SU	-	-	-	-	-

GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE				
Oznaczenie strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalnego udziału powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej
1SU	1	40	12	20
2SU	1	30	12	20
3SU	1,2	40	12	20
4SU	1	30	12	30
5SU	1	30	12	30
6SU	1	30	10	30
7SU	1	40	12	30
8SU	1	50	15	20
9SU	1	50	12	15
10SU	2	60	14	30
11SU	1,5	50	15	15
12SU	1,2	40	12	30
13SU	2	60	20	20
14SU	1	40	10	20
15SU	1,2	40	12	30
16SU	1	40	10	20
17SU	1	50	12	10
18SU	1	40	19	15
19SU	1	50	12	10
20SU	1,1	40	10	30
21SU	1	40	10	40
22SU	1	30	10	30
23SU	2	30	12	20
24SU	2	50	15	30
25SU	2	50	15	30
26SU	2	30	22	30
27SU	2,5	90	16	10
28SU	1,5	80	16	20
29SU	1,5	50	15	30
30SU	1	40	12	25
31SU	1,5	40	15	20
32SU	1,5	50	15	20
33SU	1,5	40	15	20
34SU	2	50	15	10
35SU	1,7	65	12	15
36SU	1	70	12	30
37SU	1	30	10	30
38SU	1,2	50	12	20
39SU	1,2	40	12	20
40SU	1,8	40	14	15
41SU	1,8	40	12	25
42SU	1	40	12	25
43SU	1,2	40	12	20
44SU	1	40	12	25
45SU	2	30	12	30

46SU	1	30	12	30
47SU	1	30	16	25
48SU	1	40	14	20
49SU	2	40	15	30
50SU	1,3	45	12	30
51SU	1	50	12	30
52SU	1	40	12	30
53SU	1	40	12	25
54SU	1	40	12	20
55SU	1	40	12	15
56SU	1,5	40	15	30
57SU	1	30	12	25
58SU	1	40	12	25
59SU	1,4	50	12	15
60SU	1,4	50	12	15
61SU	1	40	20	30
62SU	2	50	15	10
63SU	1,1	45	12	30
64SU	1	40	12	30
65SU	2,5	50	15	30
66SU	0,1	10	12	90
67SU	1	40	12	20
68SU	1	40	12	20
69SU	1	40	12	25
70SU	1	50	12	25
71SU	1	30	10	50
72SU	1	50	12	25
73SU	1	50	12	15
74SU	1	30	10	50
75SU	1	30	10	50
76SU	1	30	10	50
77SU	1	30	10	50
78SU	1	30	12	25
79SU	1,2	40	12	30
80SU	1,1	35	10	30
81SU	1,2	40	12	25
82SU	1	30	10	50
83SU	1	40	15	30
84SU	1	50	14	30
85SU	1,5	60	15	30
86SU	1,5	60	15	30
87SU	1,5	60	15	30
88SU	2	50	15	40
89SU	1,5	50	15	30
90SU	1	40	12	40
91SU	1,5	60	14	30
92SU	1	60	14	30
93SU	1,5	60	14	30
94SU	1,5	60	14	30
95SU	1	40	12	40
96SU	1	40	12	40
97SU	1	40	12	40
98SU	1	40	12	40
99SU	1,5	60	16	30
100SU	1	40	12	30
101SU	1,5	60	16	30
102SU	1	40	12	20
103SU	1	40	12	50
104SU	1,5	60	14	30
105SU	1,5	60	16	30
106SU	1	40	12	20
107SU	1,5	50	12	20
108SU	1	50	12	30
109SU	2	50	16	30

110SU	1,5	30	12	50
111SU	1	30	12	25
112SU	1	30	12	25
113SU	2	60	16	30
114SU	1	50	14	30
115SU	1	50	14	30
116SU	1	40	12	30
117SU	2	50	16	30
118SU	1	50	15	30
119SU	2	60	18	30
120SU	1	60	14	30
121SU	1,5	60	18	40
122SU	2	60	18	40
123SU	1	40	12	30
124SU	1	50	12	20
125SU	1	40	12	25
126SU	1	30	18	25
127SU	0,5	40	12	40
128SU	1,5	50	14	30
129SU	1	40	12	40
130SU	1	40	14	40
131SU	1	40	12	40
132SU	1	40	12	40
133SU	1	40	12	40
134SU	1,5	60	16	30
135SU	1	50	12	30
136SU	1	60	14	30
137SU	1,5	60	16	30
138SU	1	60	14	30
139SU	1	60	12	30
140SU	2	60	20	30
141SU	2	60	20	30
142SU	1,5	50	14	30
143SU	1	60	14	30
144SU	1,5	60	14	30
145SU	1,5	60	14	30
146SU	1	50	14	30
147SU	1	60	14	30
148SU	1	60	12	30
149SU	1,5	50	14	30
150SU	1	50	12	30
151SU	1	50	12	30
152SU	1	50	12	30
153SU	1	50	12	30
154SU	1	50	12	30
155SU	1	50	12	30
156SU	1	60	12	30
157SU	1,5	60	16	30
158SU	1	50	12	30
159SU	1	40	12	40
160SU	1	50	12	30
161SU	2	40	18	40
162SU	1	40	12	30
163SU	1	50	12	30
164SU	1	50	12	30
165SU	1	60	16	30
166SU	1,5	60	18	30
167SU	0,5	40	12	40
168SU	0,5	40	12	40
169SU	0,5	40	12	40
170SU	0,5	40	12	40
171SU	0,5	40	12	40
172SU	0,7	40	12	40
173SU	1	40	12	30

174SU	1	40	12	40
175SU	1	40	12	40
176SU	0,5	40	12	40
177SU	1	50	12	30
178SU	1	40	12	40
179SU	1	40	12	30
180SU	1	60	16	30
181SU	1	40	10	40
182SU	0,4	40	12	50
183SU	1	50	14	50
184SU	0,5	50	14	50
185SU	1	60	16	30
186SU	1	40	12	40
187SU	1	30	12	40
188SU	1	30	12	40

W granicach planu ogólnego gminy Grójec wyznaczono 188 stref usługowych o łącznej powierzchni 508,26 ha.

Strefy usługowe zostały wskazane na obszarach istniejącej zabudowy usługowej oraz na terenach przeznaczonych do rozwoju ww. funkcji w dotychczasowych dokumentach planistycznych, jako kontynuacja polityki przestrzennej miasta. Wskazane ustalenia gminnych standardów urbanistycznych są kontynuacją polityki przestrzennej gminy i miasta, zapisanej w dotychczasowych aktach planowania przestrzennego.

Zgodnie z §2 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758, z późn. zm.) wyznaczono 54 strefy planistycznych (1SU, 2SU, 3SU, 8SU, 9SU, 11SU, 13SU, 14SU, 16SU, 17SU, 18SU, 19SU, 23SU, 27SU, 28SU, 30SU, 31SU, 32SU, 33SU, 34SU, 35SU, 38SU, 39SU, 40SU, 41SU, 42SU, 43SU, 44SU, 47SU, 48SU, 53SU, 54SU, 55SU, 57SU, 58SU, 59SU, 60SU, 62SU, 67SU, 68SU, 69SU, 70SU, 72SU, 73SU, 78SU, 81SU, 102SU, 106SU, 107SU, 111SU, 112SU, 124SU, 125SU, 126SU) o niższym minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej niż wynika to z załącznika nr 1 do ww. rozporządzenia, z uwagi na wartość danego wskaźnika ustaloną w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

STREFA HANDLU WIELKOPOWIERZCHNIOWEGO – SH

Profil podstawowy	teren handlu wielkopowierzchniowego teren komunikacji teren zieleni urządzonej teren ogrodów działkowych teren infrastruktury technicznej
--------------------------	--

Oznaczenie strefy	Profil dodatkowy					
	teren usług	teren składów i magazynów	teren elektrowni słonecznej	teren zieleni naturalnej	teren lasu	teren wód
1SH	-	-	-	-	-	-
2SH	TAK	TAK	TAK	-	-	-

GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE				
Oznaczenie strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalnego udziału powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej
1SH	2	60	14	3
2SH	2	60	14	30

W granicach planu ogólnego gminy Grójec wyznaczono 2 strefę handlu wielkopowierzchniowego o łącznej powierzchni 6,4607 ha.

Strefy handlu wielkopowierzchniowego wskazane zostały dla obszarów/terenów istniejącej i projektowanej zabudowy usług wielkopowierzchniowych. Ustalone parametry gminnych standardów urbanistycznych są zgodne z obecną polityką przestrzenną miasta zapisaną w obowiązujących dokumentach planistycznych.

Zgodnie z §2 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758, z późn. zm.) wyznaczono 1 strefę planistyczną (1SH) o niższym minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej niż wynika to z załącznika nr 1 do ww. rozporządzenia, z uwagi na wartość danego wskaźnika ustaloną w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

STREFA GOSPODARCZA – SP

Profil podstawowy	teren produkcji teren komunikacji teren zieleni urządzonej teren ogrodów działkowych teren infrastruktury technicznej
--------------------------	--

Oznaczenie strefy	Profil dodatkowy			
	teren usług	teren zieleni naturalnej	teren lasu	teren wód
1SP	TAK	-	-	-
2SP	TAK	-	-	-
3SP	TAK	-	-	-

4SP	TAK	-	-	-
5SP	TAK	-	-	-
6SP	TAK	-	-	-
7SP	TAK	-	-	-
8SP	-	-	-	-
9SP	TAK	-	-	-
10SP	-	-	-	-
11SP	-	-	-	-
12SP	TAK	-	-	-
13SP	TAK	TAK	-	-
14SP	TAK	-	-	-
15SP	-	-	-	-
16SP	-	-	-	-
17SP	-	-	-	-
18SP	TAK	-	-	-
19SP	-	-	-	-
20SP	-	-	-	-
21SP	-	-	-	-
22SP	-	-	-	-
23SP	-	-	-	-
24SP	-	-	-	-
25SP	-	-	-	-

GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE				
Oznaczenie strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalnego udziału powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej
1SP	2	70	12	20
2SP	2	80	20	3
3SP	2	80	20	20
4SP	2	80	20	3
5SP	1	40	12	20
6SP	1	50	12	10
7SP	1,5	50	14	20
8SP	1,5	20	14	40
9SP	1,8	70	20	10
10SP	2	80	20	20
11SP	2	80	15	20
12SP	2	80	20	20
13SP	2	80	20	20
14SP	1,5	60	20	20
15SP	1,5	60	20	20
16SP	1,5	50	14	20
17SP	1,5	60	14	20
18SP	2	80	20	20
19SP	1,5	50	14	20
20SP	1,5	50	14	20
21SP	1,5	70	20	20
22SP	1,5	60	15	20
23SP	2	80	16	20
24SP	1	60	18	20
25SP	1,5	50	16	20

W granicach planu ogólnego gminy Grójec wyznaczono 25 stref gospodarczych o łącznej powierzchni 443,4685 ha.

Strefy gospodarcze zostały wskazane na obszarach istniejącej zabudowy produkcyjnej oraz produkcyjno-usługowej, na planowanych terenach produkcyjno-usługowych (aktywności gospodarczej) oraz na terenach przeznaczonych do rozwoju ww. funkcji w dotychczasowych

dokumentach planistycznych, jako kontynuacja polityki przestrzennej miasta. Wskazane ustalenia gminnych standardów urbanistycznych są kontynuacją polityki przestrzennej miasta, zapisanej w dotychczasowych dokumentach planistycznych.

Zgodnie z §2 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758, z późn. zm.) wyznaczono 4 strefy planistycznych (2SP, 4SP, 6SP, 9SP, 19SP) o niższym minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej niż wynika to z załącznika nr 1 do ww. rozporządzenia, z uwagi na niższą wartość danego wskaźnika ustaloną w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ - SR

Profil podstawowy	teren produkcji w gospodarstwach rolnych teren wielkotowarowej produkcji rolnej teren akwakultury i obsługi rybactwa teren komunikacji teren ogrodów działkowych teren infrastruktury technicznej
--------------------------	--

Oznaczenie strefy	Profil dodatkowy								
	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	teren biogazowni	teren elektrowni słonecznej	teren elektrowni wiatrowej	teren elektrowni wodnej	teren zieleni urządzonej	teren zieleni naturalnej	teren lasu	teren wód
1SR	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2SR	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3SR	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4SR	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5SR	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6SR	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7SR	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8SR	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9SR	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10SR	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11SR	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12SR	-	-	-	-	-	-	-	-	-
13SR	-	-	-	-	-	-	-	-	-
14SR	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15SR	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16SR	-	-	-	-	-	-	-	-	-
17SR	-	-	-	-	-	-	-	-	-
18SR	-	-	-	-	-	-	-	-	-
19SR	-	-	-	-	-	-	-	-	-
20SR	-	-	-	-	-	-	-	-	-
21SR	-	-	-	-	-	-	-	-	-
22SR	-	-	-	-	-	-	-	-	-
23SR	-	-	-	-	-	-	-	-	-
24SR	-	-	-	-	-	-	-	-	-
25SR	-	-	-	-	-	-	-	-	-
26SR	-	-	-	-	-	-	-	-	-
27SR	-	-	-	-	-	-	-	-	-

28SR	-	-	-	-	-	-	-	-	-
29SR	-	-	-	-	-	-	-	-	-
30SR	-	-	-	-	-	-	-	-	-
31SR	-	-	-	-	-	-	-	-	-
32SR	-	-	-	-	-	-	-	-	-
33SR	-	-	-	-	-	-	-	-	-
34SR	-	-	-	-	-	-	-	-	-
35SR	-	-	-	-	-	-	-	-	-
36SR	-	-	-	-	-	-	-	-	-
37SR	-	-	-	-	-	-	-	-	-
38SR	-	-	-	-	-	-	-	-	-
39SR	-	-	-	-	-	-	-	-	-
40SR	-	-	-	-	-	-	-	-	-
41SR	-	-	-	-	-	-	-	-	-
42SR	-	-	-	-	-	-	-	-	-
43SR	-	-	-	-	-	-	-	-	-
44SR	-	-	-	-	-	-	-	-	-
45SR	-	-	-	-	-	-	-	-	-
46SR	-	-	-	-	-	-	-	-	-
47SR	-	-	-	-	-	-	-	-	-
48SR	-	-	-	-	-	-	-	-	-
49SR	-	-	-	-	-	-	-	-	-
50SR	-	-	-	-	-	-	-	-	-
51SR	-	-	-	-	-	-	-	-	-
52SR	-	-	-	-	-	-	-	-	-
53SR	-	-	-	-	-	-	-	-	-
54SR	-	-	-	-	-	-	-	-	-
55SR	-	-	-	-	-	-	-	-	-
56SR	-	-	-	-	-	-	-	-	-
57SR	-	-	-	-	-	-	-	-	-
58SR	-	-	-	-	-	-	-	-	-
59SR	-	-	-	-	-	-	-	-	-
60SR	-	-	-	-	-	-	-	-	-
61SR	-	-	-	-	-	-	-	-	-
62SR	-	-	-	-	-	-	-	-	-
63SR	-	-	-	-	-	-	-	-	-
64SR	-	-	-	-	-	-	-	-	-
65SR	-	-	-	-	-	-	-	-	-
66SR	-	-	-	-	-	-	-	-	-
67SR	-	-	-	-	-	-	-	-	-
68SR	-	-	-	-	-	-	-	-	-
69SR	-	-	-	-	-	-	-	-	-
70SR	-	-	-	-	-	-	-	-	-
71SR	-	-	-	-	-	-	-	-	-
72SR	-	-	-	-	-	-	-	-	-
73SR	-	-	-	-	-	-	-	-	-
74SR	-	-	-	-	-	-	-	-	-
75SR	-	-	-	-	-	-	-	-	-
76SR	-	-	-	-	-	-	-	-	-
77SR	-	-	-	-	-	-	-	-	-
78SR	-	-	TAK	-	-	-	-	-	-
79SR	-	-	-	-	-	-	-	-	-
80SR	-	-	-	-	-	-	-	-	-
81SR	-	-	-	-	-	-	-	-	-
82SR	-	-	-	-	-	-	-	-	-
83SR	-	-	-	-	-	-	-	-	-
84SR	-	-	-	-	-	-	-	-	-

GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE				
Oznaczenie strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalnego udziału powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej
1SR – 85SR	0,2	20	14	70
57SR, 58SR, 59SR, 60SR, 61SR	0,2	20	14	80
62SR, 63SR	0,2	20	14	90
5SR	0,2	20	14	95

W granicach planu ogólnego gminy Grójec wyznaczono 84 strefy produkcji rolniczej o łącznej powierzchni 5806,6776 ha.

Strefy produkcji rolniczej zostały wskazane na terenach rolnych. Do ww. stref zakwalifikowano także tereny rolne, uwzględniając aktualne uwarunkowania i zachowując stan istniejący zabudowy na terenie gminy Grójec. Wskazane ustalenia gminnych standardów urbanistycznych są kontynuacją polityki przestrzennej gminy.

STREFA INFRASTRUKTURALNA – SI

Profil podstawowy	teren infrastruktury technicznej teren komunikacji teren ogrodów działkowych
--------------------------	---

Oznaczenie strefy	Profil dodatkowy					
	teren usług	teren produkcji	teren zieleni urządzonej	teren zieleni naturalnej	teren lasu	teren wód
13SI	TAK	-	TAK	-	-	-
18SI	TAK	-	-	-	-	-
36SI	-	-	-	TAK	-	-
60ZI	TAK	TAK	-	-	-	-
85SI	TAK	-	-	-	-	-

GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE				
Oznaczenie strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalnego udziału powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej
1SI				20
2SI				20
3SI	1	50	10	20
4SI				20
5SI				20
6SI				20
7SI				20
8SI				20
9SI				20
10SI				20
11SI				20
12SI				20
13SI	1	20	10	20
14SI				20
15SI		30	10	20
16SI				20
17SI				20

18SI		30	10	20
19SI				20
20SI				20
21SI				20
22SI				20
23SI				20
24SI				20
25SI				20
26SI				20
27SI				20
28SI				20
29SI				20
30SI				20
31SI				20
32SI				20
33SI	1	80	14	20
34SI				20
35SI				20
36SI	1	30	10	20
37SI				20
38SI				20
39SI				20
40SI				20
41SI				20
42SI				20
43SI				20
44SI				20
45SI				20
46SI				20
47SI				20
48SI				20
49SI				20
50SI				20
51SI				20
52SI				20
53SI	3	60	10	20
54SI				20
55SI				20
56SI				20
57SI				20
58SI				20
59SI				20
60SI	1	50	8	15
61SI				20
62SI				20
63SI				20
64SI				20
65SI				20
66SI				20
67SI				20
68SI				20
69SI				20
70SI				20
71SI				20
72SI				20
73SI				20
74SI				20
75SI				20
76SI				20
77SI				20
78SI				20
79SI				20
80SI				20
81SI				20

82SI				20
83SI				20
84SI	2	80	20	20
85SI	1	40	15	40
86SI				

W granicach planu ogólnego gminy Grójec wyznaczono 86 stref infrastrukturalnych o łącznej powierzchni 117,9898 ha.

Strefy infrastrukturalne zostały wskazane na obszarach istniejących terenów infrastruktury technicznej, na terenach dróg lokalnych i dojazdowych oraz na terenach przeznaczonych do rozwoju ww. funkcji w dotychczasowych dokumentach planistycznych, jako kontynuacja polityki przestrzennej gminy.

Zgodnie z §2 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758, z późn. zm.) wyznaczono 1 strefę planistyczną (60SI) o niższym minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej niż wynika to z załącznika nr 1 do ww. rozporządzenia, z uwagi na niższą wartość danego wskaźnika ustaloną w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

STREFA ZIELENI I REKREACJI – SN

Profil podstawowy	teren zieleni urządzonej teren plaży teren wód teren komunikacji teren ogrodów działkowych teren infrastruktury technicznej
--------------------------	--

Oznaczenie strefy	Profil dodatkowy									
	teren usług sportu i rekreacji	teren usług kultury i rozrywki	teren usług handlu detalicznego	teren usług gastronomii	teren usług turystyki	teren usług nauki	teren usług edukacji	teren usług zdrowia i pomocy społecznej	teren zieleni naturalnej	teren lasu
1SN	TAK	TAK	-	-	TAK	-	-	-	-	-
2SN	TAK	TAK	-	TAK	-	-	-	-	-	-
5SN	-	-	-	-	-	-	-	-	TAK	-
7SN	-	-	-	-	-	TAK	TAK	TAK	-	-
12SN	TAK	TAK	-	-	-	-	-	-	-	-
13SN	TAK	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16SN	TAK	TAK	-	-	-	-	-	-	-	-
18SN	-	-	-	-	TAK	-	-	-	-	-
19SN	TAK	TAK	-	TAK	-	TAK	-	TAK	TAK	-
20SN	TAK	TAK	-	-	-	-	-	-	-	-
26SN	TAK	TAK	-	-	TAK	-	-	-	-	-
27SN	TAK	-	-	-	TAK	-	-	-	-	-
30SN	TAK	TAK	TAK	-	-	TAK	-	-	-	-
36SN	TAK	-	-	-	TAK	-	-	-	-	-

37SN	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK	-	-	-	TAK	TAK
39SN	TAK	TAK	TAK	TAK	-	TAK	TAK	-	TAK	-
40SN	TAK	TAK	-	-	-	-	-	-	TAK	TAK
41SN	TAK	-	-	-	TAK	-	-	-	-	-
42SN	TAK	-	-	-	TAK	-	-	-	TAK	TAK
43SN	TAK	-	-	-	TAK	-	-	-	-	-
44SN	TAK	-	-	-	TAK	-	-	-	-	-
45SN	-	-	-	-	TAK	-	-	-	-	-
46SN	-	-	-	-	TAK	-	-	-	-	-
48SN	TAK	-	-	-	-	-	-	-	TAK	-
49SN	TAK	-	-	-	-	-	-	-	TAK	TAK

GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE				
Oznaczenie strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalnego udziału powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej
1SN	0,4	15	15	55
2SN	0,5	15	15	55
3SN		15	15	50
4SN				70
5SN				70
6SN				70
7SN	2	70	15	30
8SN				70
9SN				50
10SN				70
11SN				70
12SN		70	6	25
13SN				70
14SN				70
15SN				60
16SN	3		12	50
17SN				70
18SN	1	30	12	50
19SN	1	30	12	50
20SN	1	15	15	55
21SN				70
22SN				70
23SN				70
24SN				60
25SN			5	80
26SN	0,3	30	10	60
27SN	1	30	12	50
28SN	1	40	12	50
29SN				50
30SN	1	50	14	50
31SN	1	50	12	50
32SN				50
33SN				50
34SN				50
35SN	1	10	12	90
36SN	0,5	20	10	50
37SN				50
38SN		20	10	50
39SN	2	50	18	50
40SN				50
41SN	0,2	20	14	70

42SN	0,3	30	10	50
43SN	0,1	5	5	90
44SN	0,3	30	10	50
45SN	0,3	30	10	50
46SN	0,2	30	10	50
47SN	0,3	30	10	50
48SN	-	-	-	50
49SN	-	20	10	50

W granicach planu ogólnego gminy Grójec wyznaczono 49 stref zieleni i rekreacji o łącznej powierzchni 187,0205 ha.

Strefy zieleni i rekreacji zostały wyznaczone na terenach parków, terenów zieleni publicznej w gminie Grójec. Ustalane parametry gminnych standardów urbanistycznych są zgodne z obecną polityką przestrzenną miasta zapisaną w obowiązujących dokumentach planistycznych.

Zgodnie z §2 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758, z późn. zm.) wyznaczono 2 strefy planistycznych (7SN, 12SN) o niższym minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej niż wynika to z załącznika nr 1 do ww. rozporządzenia, z uwagi na niższą wartość danego wskaźnika ustaloną w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

STREFA CMENTARZY – SC

Profil podstawowy	teren cmentarza teren komunikacji teren zieleni urządzonej teren ogrodów działkowych teren infrastruktury technicznej
--------------------------	--

Oznaczenie strefy	Profil dodatkowy				
	teren usług kultu religijnego	teren usług handlu detalicznego	teren zieleni naturalnej	teren lasu	teren wód
1SC	TAK	-	-	-	-
2SC	-	-	-	-	-
3SC	-	-	-	-	-
4SC	-	-	-	-	-

GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE				
Oznaczenie strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalnego udziału powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej
1SC	-	-	-	30
2SC	-	-	-	30
3SC	-	-	-	30
4SC	-	-	-	30

W granicach planu ogólnego gminy Grójec wyznaczono 4 strefy cmentarzy o łącznej powierzchni 8,59 ha.

Strefy cmentarzy zostały wyznaczone na terenach obecnych cmentarzy. Ustalone parametry gminnych standardów urbanistycznych są zgodne z obecną polityką przestrzenną gminy.

STREFA OTWARTA – SO

Profil podstawowy	teren rolnictwa z zakazem zabudowy teren lasu teren zieleni naturalnej teren wód teren komunikacji teren ogrodów działkowych teren infrastruktury technicznej
--------------------------	--

Oznaczenie strefy	Profil dodatkowy					
	teren elektrowni wiatrowej	teren elektrowni słonecznej	teren elektrowni geotermalnej	teren elektrowni wodnej	teren biogazowni,	teren zieleni urządzonej
12SO	-	TAK	-	-	-	-
18SO	-	-	-	TAK	-	TAK

GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE				
Oznaczenie strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalnego udziału powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej
8SO	-	0	-	100
12SO	-	-	-	70
13SO	-	-	-	70
14SO	-	-	-	70
18SO	-	-	-	70

W granicach planu ogólnego gminy Grójec wyznaczono 56 stref otwartych o łącznej powierzchni 2584,8445 ha. Strefy otwarte zostały wyznaczone na terenach rolnych bez prawa zabudowy oraz na terenach łąk i lasów.

STREFA KOMUNIKACYJNA – SK

Profil podstawowy	teren autostrady teren drogi ekspresowej teren drogi głównej ruchu przyspieszonego teren drogi głównej teren komunikacji kolejowej i szynowej teren komunikacji kolei linowej teren komunikacji wodnej teren komunikacji lotniczej teren obsługi komunikacji teren ogrodów działkowych teren infrastruktury technicznej
--------------------------	--

Oznaczenie strefy	Profil dodatkowy							
	teren drog i zbiorczej	teren usług handlu detalicznego	teren usług gastronomii	teren elektrowni wodnej teren usług turystyki	teren zieleni urządzonej	teren lasu	teren zieleni naturalnej	teren wód
1SK	TAK	-	-	-	-	-	-	-
2SK								
3SK	-	TAK	-	-	-	-	-	-
4SK	-	TAK	TAK					
5SK								
6SK								
7SK								
8SK								
9SK	TAK	-	-	-	-	-	-	-
10SK								
11SK	TAK	-	-	-	-	-	-	-
12SK	TAK	-	-	-	TAK	-	-	-
14SK	-	TAK	TAK	-	-	-	-	-
15SK	TAK	-	-	-	-	-	-	-
28SK	TAK	-	-	-	-	-	-	-
29SK	TAK	-	-	-	-	-	-	-
31SK	TAK	-	-	-	-	-	-	-
32SK	-	-	-	-	-	-	-	-
33SK	-	-	-	-	-	-	-	-
34SK	-	-	-	-	-	-	-	-
35SK	-	-	-	-	-	-	-	-
36SK	-	-	-	-	-	-	-	-
37SK	TAK	-	-	-	-	-	-	-
38SK	-	-	-	-	-	-	-	-

W granicach planu ogólnego gminy Grójec wyznaczono 38 strefy komunikacyjne o łącznej powierzchni 281,47 ha.

Strefy komunikacyjne zostały wyznaczone na terenie dróg krajowych, wojewódzkich i powiatowych zlokalizowanych na terenie gminy Grójec, a także w granicach terenów kolejowych.

4.3. GMINNE STANDARDY DOSTĘPNOŚCI INFRASTRUKTURY

Zgodnie z art. 13f. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej obejmują zasady zapewnienia dostępu do obiektów infrastruktury społecznej: szkoły podstawowej oraz obszarów zieleni publicznej.

Przez zapewnienie dostępu do szkoły podstawowej rozumie się położenie działki ewidencyjnej w odległości nie większej niż 1500 m w miastach oraz 3000 m poza miastami – liczonej jako droga dojścia ogólnodostępna trasą dla pieszych od granicy tej działki do budynku szkoły podstawowej.

Przez zapewnienie dostępu do obszarów zieleni publicznej rozumie się położenie działki ewidencyjnej w odległości nie większej niż 1500 m od obszarów zieleni publicznej o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 3,0 ha oraz 3000 m od obszaru zieleni publicznej o powierzchni

nie mniejszej niż 20 ha – liczonej jako droga dojścia ogólnodostępną trasą dla pieszych od granicy tej działki do granicy obszaru zieleni publicznej.

W planie ogólnym gminy Grójec a nie wyznacza się gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej.

4.4. OBSZARY UZUPEŁNIEŃ ZABUDOWY W TYM W RAMACH ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY

Obszar uzupełnienia zabudowy został sporządzony w oparciu o Rozporządzenie Ministra Rozwoju i technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 729), zwanego dalej rozporządzeniem w sprawie granic OUZ.

Do wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy Grójec skorzystano z danych dxf, gml pozyskanych z ewidencji gruntów i budynków ze Starostwa Powiatowego w Grójcu oraz z bazy danych obiektów topograficznych BDOT10k. W analizie wyznaczenia obszarów uzupełniania zabudowy kluczową rolę miała baza danych budynków wyselekcjonowana według klasyfikacji środków trwałych. Zgodnie z § 1 rozporządzenia w sprawie granic OUZ uwzględniono budynku o następującym symbolu:

- 101 – budynki przemysłowe,
- 103 – budynki handlowo – usługowe,
- 105 – budynki biurowe,
- 106 – budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej,
- 107 – budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe,
- 109 – pozostałe budynki niemieszkalne,
- 110 – budynki mieszkalne.

Dopuszcza się rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną miasta, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

$$P_p = 25 \% * (P_b - P_u)$$

gdzie: P_p – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, w wyniku rozszerzenia ich granic,

P_b – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w § 3 ust. 1 pkt 1–3 rozporządzenia w sprawie granic OUZ.

$$P_b = 19376874,36 \text{ m}^2 = 1937,68 \text{ ha}$$

P_u – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w § 3 ust. 1 rozporządzenia w sprawie granic OUZ.

$$P_u = 8612984,59 \text{ m}^2 = 861,2984 \text{ ha}$$

Powyższe wyliczenia zostały wygenerowane w oparciu o wtyczkę przygotowaną do wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy pod nazwą APP2 do programu QGIS.

```
<JPT>140605</JPT>
<Numer_zbioru>10949</Numer_zbioru>
<Plik_OUZ>F:/PLANY OGÓLNE/gm. Grójec/5. Projekt POG/APP/Dokumentacja/ObszarUzupełnieniaZabudowy-wyjsciowy.gml</Plik_OUZ>
<Powierzchnie>
  <Pu>8612984.59</Pu>
  <Pb>19376874.36</Pb>
  <Pp>2690972.44</Pp>
</Powierzchnie>
</Dane>
```

Dopuszczalne rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych na podstawie §1 ust. 1 w/w Rozporządzenia, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną miasta może wynieść nie więcej niż 25% różnicy powierzchni pomiędzy obszarami P_b i P_u , tj.:

$$P_p = 25 \% * (P_b - P_u)$$

$$P_p = 269\,0972 \text{ m}^2$$

$$P_p = 25 \% \times (19376874,36 \text{ m}^2 - 8612984,59 \text{ m}^2) = 1\,157\,281,77 \text{ m}^2 = 269,0972 \text{ ha}$$

Rozszerzając granice obszarów uzupełnienia zabudowy wyrównano je do granic działek ewidencyjnych, dołączono zabudowania będące częścią istniejącego zagospodarowania działek już nimi objętych i włączono działki stanowiące luki w istniejącej zabudowie.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku spełnienia m.in. warunku położenia terenu na obszarze uzupełnienia zabudowy. W związku z powyższym wyznaczono na terenie gminy Grójec obszary uzupełnienia zabudowy, ponieważ nie całe miasto pokryte jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

4.5. OBSZARY ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ

Zgodnie z art. 13a ust. 4 pkt 2 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) w planie ogólnym można określić obszary zabudowy śródmiejskiej – są one fakultatywnym elementem planu.

W rozumieniu ustawy, obszar zabudowy śródmiejskiej to położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

Ustawa daje możliwość, aby w planach miejscowych i w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, dla terenów położonych na obszarze zabudowy śródmiejskiej ustalać niższy minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej niż ustalono to w planie ogólnym dla danej strefy planistycznej (nie niższy jednak niż 2/3 minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej określonego dla danej strefy planistycznej). Ponadto, zgodnie z przepisami wykonawczymi prawa budowlanego, dla zabudowy śródmiejskiej dopuszcza się stosowanie mniej rygorystycznych warunków technicznych, niż dla "zwykłej" zabudowy, przede wszystkim w zakresie przesłaniania i nasłonecznienia obiektów, co wpływa na możliwość sytuowania budynków bliżej siebie. Zabudowa śródmiejska pozwala zatem przede wszystkim na uzupełnianie i odtwarzanie historycznej tkanki gęsto zabudowanych śródmieść (w których spełnienie „zwykłych” przepisów często nie jest możliwe).

Biorąc pod uwagę istniejące zagospodarowanie na obszarze miasta Grójec oraz dotychczasową politykę przestrzenną wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i w obowiązujących planach miejscowych, uznano za zasadne wyznaczenie w projekcie planu ogólnego gminy Grójec Obszaru Zabudowy Śródmiejskiej. Wyznaczenie tego Obszaru jest konieczne dla kształtowania ładu przestrzennego na terenach zwartej i intensywnej zabudowy wielofunkcyjnej – kamienicowej (historycznej i historyzującej) o śródmiejskiej morfologii (w szczególności zabudowy pierzejowej, obrzeżno-kwartałowej), jak i współczesnej, powstałej m.in. w oparciu o obowiązujące ustalenia planistyczne. Harmonijna kontynuacja zagospodarowania, w tym uzupełnienia i przekształcenia zabudowy na tych obszarach, wymaga stosowania szczególnych przepisów budowlanych i parametrów urbanistycznych.

Wyznaczony w projekcie planu ogólnego Obszar Zabudowy Śródmiejskiej nawiązuje do zasięgu centrum miasta Grójca wynikającego z dotychczasowej polityki przestrzennej i obowiązujących planów miejscowych, przy czym poddają je weryfikacji i korekcie dostosowując do aktualnych uwarunkowań. Nawiązanie do dotychczasowych ustaleń planistycznych ma na celu objęcie Obszarem Zabudowy Śródmiejskiej przede wszystkim terenów istniejącej, zwartej i intensywnej zabudowy wielofunkcyjnej.

5. UWZGLĘDNIENIE UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA

Przyjęte zapisy i ustalenia planu ogólnego gminy i miasta Grójec mają za zadanie przede wszystkim:

- zrównoważony rozwój budownictwa mieszkaniowego i nowych terenów budowlanych sprzyjający dogęszczaniu zwartych jednostek osadniczych i przeciwdziałający rozlewaniu się zabudowy;
- lokalizację potencjalnych inwestycji gospodarczych w terenach produkcyjnych i terenach usług;
- ochronę zasobu przyrodniczego miasta, w szczególności terenów zieleni publicznej;
- harmonizowaniem celów ochronnych, ekologicznych, społecznych i gospodarczych, poprzez:
 - poprawę ładu przestrzennego na terenie miasta,
 - ochronę krajobrazów,
 - ochronę obiektów zabytkowych.

Przyjęte w planie ogólnym gminy i miasta Grójca rozwiązania wynikają z istniejących uwarunkowań rozwoju opisanych w powyższych rozdziałach niniejszego uzasadnienia, a sposób ich uwzględnienia opisano poniżej.

Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego (dalej: PZPWM) został przyjęty przez Sejmik Województwa Mazowieckiego Uchwałą nr 22/18 z dnia 19 grudnia 2018 r.

W „Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego” Gmina Grójec została zaliczona do strategicznego obszaru produkcji żywicielskiej w ramach podregionu sochaczewsko-grójeckiego jako wiejski obszar funkcjonalny uczestniczący w procesach rozwojowych.

Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Na terenie Gminy i Miasta Grójec nie występują parki narodowe, parki krajobrazowe, użytki ekologiczne, natomiast występuje rezerwat przyrody „Łęgacz nad Jeziorką”, obszar chronionego krajobrazu „Dolina rzeki Jeziorki” oraz 8 pomników przyrody. Teren Gminy graniczy od północno-wschodniej części z Chojnowskim Parkiem Krajobrazowym i Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu.

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału

Na podstawie informacji pozyskanych z Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie na terenie Gminy i Miasta Grójec występują:

- obszary zagrożenia powodziowego na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat),
- obszary zagrożenia powodziowego od strony morza, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat),
- obszary zagrożenia powodziowego od strony morza, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat).

Na terenie gminy nie występują wały przeciwpowodziowe oraz pasy techniczne.

Obszary gruntów zmeliorowanych

Główny układ hydrograficzny gminy tworzy rzeka Jeziorka płynąca w północnej części gminy. W całej gminie poza częścią miasta rozwinięty jest system rowów melioracyjnych odprowadzających wody do rzeki Jeziorki, do rzeki Kraski do rzeki Molnicy.

Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy

Na terenie gminy i miasta Grójec nie występują tereny zagrożone ruchami ziemi oraz tereny na których występują te ruchy.

Strefy ochronne ujęć wody

Na terenie gminy i miasta Grójca występują strefy ochronne ujęć wody. Potrzeby gminy i miasta zabezpieczane są z sześciu ujęć wody.

Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Na terenie gminy i miasta Grójec nie występują obszary ochronne zbiorników śródlądowych. Obszar objęty opracowaniem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 215 – Subniecka Warszawska oraz nr 2151 – Subniecka Warszawska – część centralna.

Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

W granicach administracyjnych gminy i miasta Grójec zgodnie z danymi z Państwowego Instytutu Geologicznego występują 2 tereny górnicze i obszary górnicze.

Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Na terenie gminy i miasta Grójec występuje 7 udokumentowanych złóż kopalin.

Obszary uzdrowisko oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na terenie gminy i miasta Grójec nie występują obszary uzdrowisk ani obszary ochrony uzdrowiskowej.

Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951 i 1688) lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

Na terenie gminy i miasta Grójec znajduje się 38 obiektów wpisanych do Rejestru Zabytków (13 na terenie miasta, 25 na terenie gminy). Na terenie gminy i miasta znajduje się 217 obiektów w Ewidencji Zabytków. W gminie występuje 26 Miejsc Pamięci Narodowej. Na terenie gminy Grójec zarejestrowano ogółem 147 stanowisk archeologicznych.

Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Na obszarze gminy i miasta Grójec nie ma pomników zagłady i nie wyznacza się związanych z nimi stref ochronnych.

Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Tereny zamknięte wojskowe zostały wyłączone z obszaru opracowania. Na terenie opracowania występują grunty kolejowe (nieużytkowana kolej wąskotorowa) jednak nie posiadają statusu terenów zamkniętych.

Obszary ograniczonego użytkowania

Na podstawie dostępnych dokumentów dla gminy i miasta Grójec wynika, że nie jest utworzony żaden oficjalny „obszar ograniczonego użytkowania” w rozumieniu ochrony środowiska lub ograniczeń użytkowania terenu.

Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na terenie gminy i miasta Grójec nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

W "Gminnym Programie Rewitalizacji dla Gminy i Miasta Grójec na lata 2023-2030" na podstawie szczegółowej analizy zjawisk kryzysowych w sferze społecznej oraz funkcjonalno-przestrzennej przeprowadzonej wyznaczono obszar rewitalizacji miasta. Uchwałą nr LII/517/22 Rady Miejskiej w Grójcu z dnia 26 września 2022 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na terenie Gminy i Miasta Grójec dokonano delimitacji i ustalenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji.

Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Rada powiatu grójeckiego nie podjęła uchwały wyznaczającej obszary ciche w aglomeracji lub obszary ciche poza aglomeracją. Sejmik Województwa Mazowieckiego nie ustanowił na terenie województwa mazowieckiego obszarów cichych.

Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne

Powierzchnia gruntów rolnych chronionych stanowiących użytki klasy I-III na terenie gminy i miasta Grójec wynosi 2987,83 ha (miasto 171,58 ha oraz obszar gminy 2816,25 ha) co stanowi 24,78 % powierzchni całej gminy i miasta. Powierzchnia gruntów leśnych na terenie gminy i miasta wynosi 1244,46 ha (na terenie miasta 3,64 ha na terenie gminy 1243,82 ha) co stanowi 10,32% powierzchni całej gminy.

Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Na terenie gminy i miasta Grójec nie występują zakłady o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

Na terenie gminy i miasta Grójca ani w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.

Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

W niniejszym uzasadnieniu w rozdziale 3.3 opisane zostały obiekty infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej. Zapisy planu ogólnego gminy i miasta Grójca uwzględniają zarówno istniejące zagospodarowanie gruntów i przebieg sieci transportowych i infrastruktury technicznej, jak i planowane inwestycje, wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu zgodnie z polityką przestrzenną gminy i miasta.

Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

W odniesieniu do krajobrazów priorytetowych, o których mowa w art. 13b pkt. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Zarząd Województwa Mazowieckiego przyjął uchwałę nr 48/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26 marca 2024 r. w sprawie audytu krajobrazowego dla województwa mazowieckiego. Na terenie gminy i miasta Grójec wyznaczono jeden krajobraz priorytetowy (północno wschodnia część gminy) – kod 14-318.76-013; typ: 2. Bagienno-ławkowe - głównie bezleśne; podtyp: z dominacją szuwarów i turzycowisk.

Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska

Na potrzeby planu ogólnego gminy i miasta Grójca zostało sporządzone opracowanie ekofizjograficzne podstawowe. Przy wyznaczaniu stref planistycznych, gminnych standardów urbanistycznych i innych zapisów planu uwzględnione zostały wskazania i wytyczne zawarte w powyższym opracowaniu.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

Na potrzeby planu ogólnego gminy i miasta Grójca wykonano analizę zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w oparciu o zapisy Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.) oraz najnowsze dane udostępniane przez statystykę publiczną.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w Gminie Grójec wynosi 10 825 osób. Analizy zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonności terenów niezabudowanych zostały wykorzystane przy wyznaczaniu stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową, zgodnie z art. 13d ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.).