

Burmistrz zapoznał się z projektem uchwały i
kieruje go do RM, do Ljubu uchwalodawczego.

Projekt

z dnia 3 września 2024 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W GRODZISKU MAZOWIECKIM**

z dnia 2024 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi
Adamów i Żuków przy autostradzie w gminie Grodzisk Mazowiecki**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 z późn. zm.) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) w związku z art. 64 ust. 2 oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz na podstawie Uchwały Nr 986/2023 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 31 lipca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Adamów i Żuków przy autostradzie w gminie Grodzisk Mazowiecki, stwierdzając brak naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodzisk Mazowiecki” przyjętego Uchwałą Nr 588/2010 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 3 marca 2010 r. zmienioną: Uchwałą Nr 337/2012 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 22 maja 2012 r., Uchwałą Nr 738/2018 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 30 maja 2018 r., Uchwałą Nr 185/2019 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 30 września 2019 r., Uchwałą Nr 768/2022 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 29 czerwca 2022 r. oraz Uchwałą Nr 978/2023 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 28 czerwca 2023 r. uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Adamów i Żuków przy autostradzie w gminie Grodzisk Mazowiecki, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar, którego granice przedstawione są na rysunku planu.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, sporządzony w skali 1 : 1 000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapisane w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych - zapisane w postaci elektronicznej, stanowiące załącznik nr 4.

§ 2. 1. Następujące oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) zwymiarowana odległość w metrach;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy.

2. Wskazuje się na rysunku planu informacje wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) lądowisko;
- 2) strefa i kierunek podejścia / startu;
- 3) granica strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 4) obszar zmeliorowany;
- 5) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%, tj. raz na 10 lat;
- 6) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, tj. raz na 100 lat;
- 7) granica obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%, tj. raz na 500 lat lub na którym istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego.

3. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu niewymienione w ust. 1 i 2 mają charakter informacyjny.

§ 3. 1. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 11) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 12) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 14) maksymalną intensywność zabudowy.

2. W planie, ze względu na występujące uwarunkowania, nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego;

- 5) krajobrazów priorytetowych określonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego.

§ 4. 1. Ilećroć w planie jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach, w tym stropodach, o dowolnym układzie głównych połaci dachowych, których kąt nachylenia nie przekracza 12°;
- 2) dojeździe – należy przez to rozumieć istniejący lub dopuszczony planem niewyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi fragment terenu, niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek lub obiektów;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, przed którą nie mogą być wysunięte budynki, chyba że, ustalenia szczegółowe dla terenów stanowią inaczej; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:
 - a) realizacji elementów termomodernizacji,
 - b) wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 1,5 m, takich części budynków, jak: wykusze, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszenia dachu, schody zewnętrzne, rampy,
 - c) miejsc do parkowania i dojazdów;
- 4) parkingu terenowym – należy przez to rozumieć jednopoziomowe odkryte miejsce postojowe lub ich zgrompowanie opierające się na gruncie i niebędące elementem pasa drogowego;
- 5) układzie odwadniającym - należy przez to rozumieć układ obejmujący cieki naturalne i sztuczne, kanały, rowy, drenaze, studnie i doły chłonne, zbiorniki retencyjne, ogrody deszczowe oraz szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej;
- 6) sięgaczu – należy przez to rozumieć wysuniętą część działki, przez którą odbywa się dostęp do drogi publicznej, przy czym sięgacz nie jest frontem działki;
- 7) symbolu - przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i cyfrowym, wyróżniającym go spośród innych terenów.

2. Inne pojęcia i definicje wymienione w planie należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z definicjami wynikającymi z przepisów odrębnych i Polskich Norm, a także stosowanych definicji i znaczeń słów określonych w słownikach języka polskiego.

§ 5. 1. Ustala się przeznaczenie terenów, wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczone symbolami:

- 1) U-PS – teren usług lub składów i magazynów;
- 2) U-Z – teren usług lub zieleni;
- 3) Z – teren zieleni;
- 4) KDZ – teren drogi zbiorczej.

2. Ustala się, że granicami terenu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym jest teren drogi zbiorczej IKDZ.

3. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego, na terenach innych niż wymieniony w ust. 2, zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

4. Ustala się linie rozgraniczające terenu 1U-PS, jako granice terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) ustala się strukturę funkcjonalno - przestrzenną obszaru planu poprzez wyznaczenie terenów o różnym przeznaczeniu, dla których określa się zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) nakazuje się stosować rozwiązania przestrzenne, architektoniczne i techniczne zapewniające dostępność terenów, budynków i urządzeń dla osób o ograniczonej mobilności.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się, że działalność usługowa nie może powodować przekraczania dopuszczalnych norm w zakresie emisji szkodliwych substancji, promieniowania elektromagnetycznego, hałasu oraz wibracji poza działkę budowlaną, na której jest prowadzona;
- 2) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w tym także w zakresie łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, dróg, infrastruktury technicznej, inwestycji z zakresu łączności publicznej oraz przeznaczeń określonych w planie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakazuje się lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska oraz składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych w ilościach większych niż określone odrębnymi przepisami dla zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia awarii przemysłowej;
- 5) nakazuje się zapewnienie standardu akustycznego, w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, przy czym dla realizacji na terenach lub ich części:
 - a) 1U-PS i 1U-Z obiektów zamieszkania zbiorowego – należy je traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży - jako teren zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) 1Z i 1U-Z obiektów rekreacyjno-wypoczynkowych – należy je traktować jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) wskazuje się, iż cały obszar planu znajduje się w zasięgu granic Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 2151 „Subniecka Warszawska – część centralna”, w którym obowiązują przepisy odrębne.

§ 8. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów, w tym:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalną nadziemną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalną wysokość zabudowy;
- 2) ustala się zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów:
 - a) ustala się stosowanie odcieni elewacji spośród kolorów: białego, beżowego, kremowego i szarego, z uwzględnieniem lit. b,
 - b) dopuszcza się stosowanie odcieni elewacji spoza wyznaczonych kolorów wyłącznie na fragmentach ścian budynku, takich jak pasy cokołowe, gzymsy oraz inne ozdobne elementy i detale architektoniczne, nieprzekraczających 10% powierzchni danej elewacji, a także na ścianach z zastosowaniem technologii solarnych,
 - c) dopuszcza się kolorystykę stanowiącą logo inwestycji lub inwestora na powierzchni nieprzekraczającej 10% powierzchni elewacji,
 - d) zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin typu siding, płytek glazury, blachy falistej,
 - e) dopuszcza się przeszklenia elewacji budynku,
 - f) dopuszcza się stosowanie technologii solarnych na elewacji budynku,
 - g) ustala się stosowanie kolorystyki pokrycia dachów spośród kolorów: grafitowego, czarnego, szarego, brązowego i czerwonego, z uwzględnieniem lit. h,

- 2) wskazuje się, zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa Wodnego dotyczących ochrony przed powodzią:
 - a) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%, tj. raz na 10 lat,
 - b) granicę obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, tj. raz na 100 lat,
 - c) granicę obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%, tj. raz na 500 lat lub na którym istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego;
- 3) wskazuje się, zgodnie z rysunkiem planu, obszar możliwego występowania gruntów o obniżonej nośności, na którym mogą występować niekorzystne warunki dla posadowienia obiektów budowlanych;
- 4) wskazuje się, zgodnie z rysunkiem planu, urządzenie drenarskie oraz teren zmeliorowany, na którym dopuszcza się zabudowę po przebudowie lub likwidacji drenażu rolniczego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń: na terenie całej gminy Grodzisk Mazowiecki zgodnie z obowiązującą Uchwałą Krajobrazową;
- 6) wskazuje się, zgodnie z rysunkiem planu oraz przepisami odrębnymi z zakresu lotnictwa:
 - a) lądowisko,
 - b) strefę i kierunek podejścia / startu.

§ 11. 1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się zaopatrzenie terenów, przeznaczonych w planie na cele zabudowy, w infrastrukturę techniczną w ramach istniejących i rozbudowanych zbiorowych systemów uzbrojenia w:
 - a) sieć wodociągową,
 - b) sieć kanalizacyjną,
 - c) sieć gazową,
 - d) sieć ciepłowniczą,
 - e) sieć elektroenergetyczną,
 - f) sieć telekomunikacyjną;
- 2) w stosunku do urządzeń infrastruktury technicznej:
 - a) ustala się lokalizowanie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenu drogi 1KDZ, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej w dojazdach,
 - c) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej, w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny,
 - d) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w liniach rozgraniczających tereny nie wymienione w lit. a, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) ustala się maksymalną wysokość obiektów infrastruktury technicznej – 20 m, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej.
- 3) ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym;

2. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:

1) zaopatrzenie w wodę:

- a) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm,

- h) dopuszcza się stosowanie na dachach technologii solarnych,
 - i) nakazuje się ujednolicenie kolorystyki pokrycia dachów innych niż płaskie, dla budynków zlokalizowanych na jednej działce budowlanej,
 - j) ustalenia lit. a oraz g nie dotyczą materiałów elewacyjnych oraz pokrycie dachów w kolorach dla nich naturalnych, w szczególności aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, drewna, betonu, ceramiki, kamienia;
- 3) ustala się zasady lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości:
- a) ustala się lokalizowanie nowych budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - b) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 4) ustala się zasady parkowania i sposobu realizacji miejsc do parkowania:
- a) ustala się miejsca do parkowania na działkach budowlanych, na których realizowana jest inwestycja,
 - b) ustala się następujące wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania:
 - dla hurtowni, składów, magazynów, centrów logistycznych: 2 miejsca do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej lub 3 miejsc do parkowania na 10 zatrudnionych,
 - dla zakładów produkcyjnych: 3 miejsc do parkowania na 10 zatrudnionych,
 - dla obiektów biurowo - administracyjnych: 15 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - dla usług handlu: 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal handlowy,
 - dla usług gastronomii, usług hotelarskich: 3 miejsca do parkowania na 10 miejsc konsumpcji lub noclegowych,
 - dla pozostałych usług: 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych,
 - dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb,
 - c) ustala się realizację miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż minimalna określona w przepisach odrębnych.

§ 9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, z zastrzeżeniem pkt 3:
 - a) minimalna powierzchnia działki na terenach oznaczonych symbolami: 1U-PS, 1U-Z, 1Z: 2 000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: dla terenów oznaczonych symbolami: 1U-PS, 1U-Z, 1Z: 20 m;
- 3) nie ustala się minimalnej powierzchni dla działek pod drogi, dojazdu i infrastrukturę techniczną;
- 4) ustala się kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 60° do 120°, z wyjątkiem tworzenia trójkątów widoczności i placów do zawracania dla których dopuszcza się kąt w przedziale od 45° do 135°.

§ 10. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) wskazuje się, zgodnie z rysunkiem planu, część obszaru planu znajdującą się w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w której obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody i środowiska;

- b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) nakazuje się uwzględnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzanie ścieków:
- a) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy nie mniejszej niż 63 mm,
 - b) dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) ustala się odprowadzanie ścieków przemysłowych do kanalizacji, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszcza się odprowadzenie ścieków przemysłowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) dopuszcza się sytuowanie lokalnych urządzeń zbiornikowo – tłocznych (pompowni),
 - f) zakazuje się odprowadzania ścieków do ziemi i wód, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
- a) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z dróg, dojazdów i sięgaczy do sieci kanalizacji deszczowej, rowów lub zbiorników, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej na własny teren lub do układu odwadniającego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszcza się możliwości odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenu działki budowlanej do sieci kanalizacji deszczowej, w sytuacji braku możliwości odprowadzania na własny teren nieutwardzony, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) nakazuje się podczyszczenie wód opadowych i roztopowych, z powierzchni utwardzonych komunikacji, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenu działki budowlanej do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) zakazuje się w granicach działki budowlanej zmiany naturalnego spływu wód opadowych i roztopowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z urządzeń kogeneracyjnych oraz obiektów wykorzystujących odnawialne źródła energii o nieprzekraczalnej mocy zgodnej z przepisami odrębnymi,
 - c) nakazuje się stosowanie kablowych linii podziemnych przy budowie nowych i rozbudowie istniejących sieci elektroenergetycznych;
- 5) zaopatrzenie w gaz:
- a) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego ciśnienia przewodami o średnicy nie mniejszej niż 32 mm,
 - b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników gazowych dla celów bytowych i gospodarczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenie w ciepło:
- a) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem wysokosprawnych źródeł ciepła ograniczających emisję zanieczyszczeń do środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- b) dopuszcza się wytwarzanie ciepła z urządzeń kogeneracyjnych oraz obiektów wykorzystujących odnawialne źródła energii o nieprzekraczalnej mocy zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie telekomunikacyjne: ustala się obsługę z sieci telekomunikacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie gospodarki odpadami: ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi oraz gminnymi przepisami porządkowymi.

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się powiązanie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogę zbiorczą 1KDZ;
- 2) dopuszcza się dostęp do działek budowlanych poprzez dojazdy, przy czym:
 - a) ustala się szerokość dojazdu nie mniejszą niż 8 m,
 - b) ustala się obowiązek zakończenia dojazdu obsługującego więcej niż 4 działki budowlane, placem do zawracania o średnicy nie mniejszej niż 12,5 m;
- 3) dopuszcza się realizację sięgaczy o szerokości nie mniejszej niż 5 m i maksymalnej długości nie większej niż 60 m;
- 4) ustala się zapewnienie dojazdu pożarowego do budynków i obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu, do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu;
- 2) zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z przeznaczeniem terenu, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy.

§ 14. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu miejscowego dla poszczególnych terenów objętych planem miejscowym:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1U-PS, 1U-Z – 10%;
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1Z – 1%;
- 3) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1KDZ – 0,1%.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U-PS ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług lub składów i magazynów;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren infrastruktury technicznej,
 - b) teren parkingu,
 - c) teren garażu
 - d) teren zieleni naturalnej,
 - e) teren zieleni urządzonej;
- 3) przeznaczenie wykluczone:
 - a) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,
 - b) teren usług kultu religijnego,
 - c) teren gospodarowania odpadami,

- d) teren składu opału;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 6;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 7;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zgodnie z § 8, przy czym:
- a) ustala się, zgodnie z rysunkiem planu, nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - b) dopuszcza się realizację usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m²,
 - c) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojące, dobudowane i wbudowane,
 - d) ustala się wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,1,
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5,
 - minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,1,
 - maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 1,8,
 - maksymalną intensywność zabudowy: 1,8,
 - maksymalną wysokość zabudowy: 20 m,
 - e) ustala się kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów zgodnie z § 8 pkt 2,
 - f) ustala się zasady dotyczące lokalizacji oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości zgodnie z § 8 pkt 3,
 - g) ustala się zasady parkowania i sposoby realizacji miejsc do parkowania zgodnie z § 8 pkt 4,
 - h) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 2 000 m²;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: zgodnie z § 9;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: zgodnie z § 10, przy czym:
- a) dla urządzeń drenarskich oraz terenu zmeliorowanego zgodnie z § 10 pkt 4;
 - b) dla ładowiska oraz strefy i kierunku podejścia / startu zgodnie z § 10 pkt 6;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: zgodnie z § 11 ust. 2;
- 10) obsługa komunikacyjna: zgodnie z § 12 przy czym:
- a) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z przylegającej drogi 1KDZ,
 - b) dopuszcza się dostęp do nieruchomości poprzez dojazdy lub sięgacze zgodnie z § 12 pkt 2 i 3;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z § 13;
- 12) stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: zgodnie z § 14.

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U-Z ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług lub zieleni;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren infrastruktury technicznej,
 - b) teren parkingu,
 - c) teren garażu;

- 3) przeznaczenie wykluczone:
- a) teren usług kultu religijnego,
 - b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - c) teren gospodarowania odpadami,
 - d) teren ogrodów działkowych;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 6;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 7;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zgodnie z § 8, przy czym:
- a) ustala się, zgodnie z rysunkiem planu nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - b) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojące, dobudowane i wbudowane,
 - c) ustala się wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5,
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5,
 - minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01,
 - maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,3,
 - maksymalną intensywność zabudowy: 0,3,
 - maksymalną wysokość zabudowy: 15 m, przy czym dla obiektów infrastruktury technicznej zgodnie z § 11 ust. 1 pkt 2 lit. e,
 - d) ustala się kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów zgodnie z § 8 pkt 2,
 - e) ustala się zasady dotyczące lokalizacji oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości zgodnie z § 8 pkt 3,
 - f) ustala się zasady parkowania i sposoby realizacji miejsc do parkowania zgodnie z § 8 pkt 4,
 - g) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 2 000 m²;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: zgodnie z § 9;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: zgodnie z § 10, przy czym:
- a) w granicy obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%, tj. raz na 500 lat lub na którym istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego zgodnie z § 10 pkt 2 lit. c,
 - b) dla urządzeń drenarskich oraz terenu zmeliorowanego zgodnie z § 10 pkt 4,
 - c) dla strefy i kierunku podejścia / startu zgodnie z § 10 pkt 6 lit b;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: zgodnie z § 11 ust. 2;
- 10) obsługa komunikacyjna zgodnie z § 12, przy czym:
- a) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi 1KDZ poprzez teren 1U-PS,
 - b) dopuszcza się dostęp do nieruchomości poprzez dojazdy lub sięgacze zgodnie z § 12 pkt 2 i 3;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z § 13;
- 12) stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: zgodnie z § 14.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1Z ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zieleni;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren infrastruktury technicznej,
 - b) teren parkingu, z zastrzeżeniem pkt 6 lit d;
- 3) przeznaczenie wykluczone:
 - a) teren ogrodów działkowych,
 - b) teren gospodarowania odpadami;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 6;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 7;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zgodnie z § 8, przy czym:
 - a) ustala się wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,7,
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,1,
 - b) maksymalną wysokość zabudowy: 7 m, przy czym dla obiektów infrastruktury technicznej zgodnie z § 11 ust. 1 pkt 2 lit. e,
 - c) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 2 000 m²,
 - d) dopuszcza się realizację parkingu jedynie w formie parkingu terenowego;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: zgodnie z § 9;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: zgodnie z § 10, przy czym:
 - a) w granicy strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu zgodnie z § 10 pkt 1,
 - b) w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%, tj. raz na 10 lat zgodnie z § 10 pkt 2 lit. a,
 - c) w granicy obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, tj. raz na 100 lat zgodnie z § 10 pkt 2 lit. b,
 - d) w granicy obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%, tj. raz na 500 lat lub na którym istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego zgodnie z § 10 pkt 2 lit. c,
 - e) w obszarze możliwego występowania gruntów o obniżonej nośności zgodnie z § 10 pkt 3,
 - f) dla urządzeń drenarskich oraz terenu zmeliorowanego zgodnie z § 10 pkt 4,
 - g) dla strefy i kierunku podejścia / startu zgodnie z § 10 pkt 6 lit b;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: zgodnie z § 11 ust. 2;
- 10) obsługa komunikacyjna: zgodnie z § 12 przy czym:
 - a) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z przylegającej drogi 1KDZ,
 - b) dopuszcza się dostęp do nieruchomości poprzez dojazdy lub sięgacze zgodnie z § 12 pkt 2 i 3;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z § 13;
- 12) stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: zgodnie z § 14.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDZ ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi zbiorczej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren zieleni naturalnej,
 - b) teren zieleni urządzonej,
 - c) teren infrastruktury technicznej,
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 6;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 7;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zgodnie z § 8, przy czym:
 - a) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,1,
 - b) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 18 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
 - c) maksymalną wysokość zabudowy: 20 m,
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: zgodnie z § 10, przy czym:
 - a) w granicy strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu zgodnie z § 10 pkt 1,
 - b) w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%, tj. raz na 10 lat zgodnie z § 10 pkt 2 lit. a,
 - c) w granicy obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, tj. raz na 100 lat zgodnie z § 10 pkt 2 lit. b,
 - d) w granicy obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%, tj. raz na 500 lat lub na którym istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego zgodnie z § 10 pkt 2 lit. c,
 - e) w obszarze możliwego występowania gruntów o obniżonej nośności zgodnie z § 10 pkt 3,
 - f) dla urządzeń drenarskich oraz terenu zmeliorowanego zgodnie z § 10 pkt 4;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 11 ust. 1;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji: zgodnie z § 12;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z § 13;
- 10) stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: zgodnie z § 14.

Rozdział 3.

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 19. Z dniem wejścia w życie planu, na obszarze objętym niniejszym planem, tracą moc obowiązującą ustalenia miejscowego planu zagospodarowania dla terenu części wsi Tłuste, Kłudzienko, Adamów, Żuków w Gminie Grodzisk Mazowiecki – etap IV przyjętego uchwałą nr 45/2018 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 17 grudnia 2018 r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego poz. 1133 z dnia 23 stycznia 2019 r.

§ 20. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Grodziska Mazowieckiego.

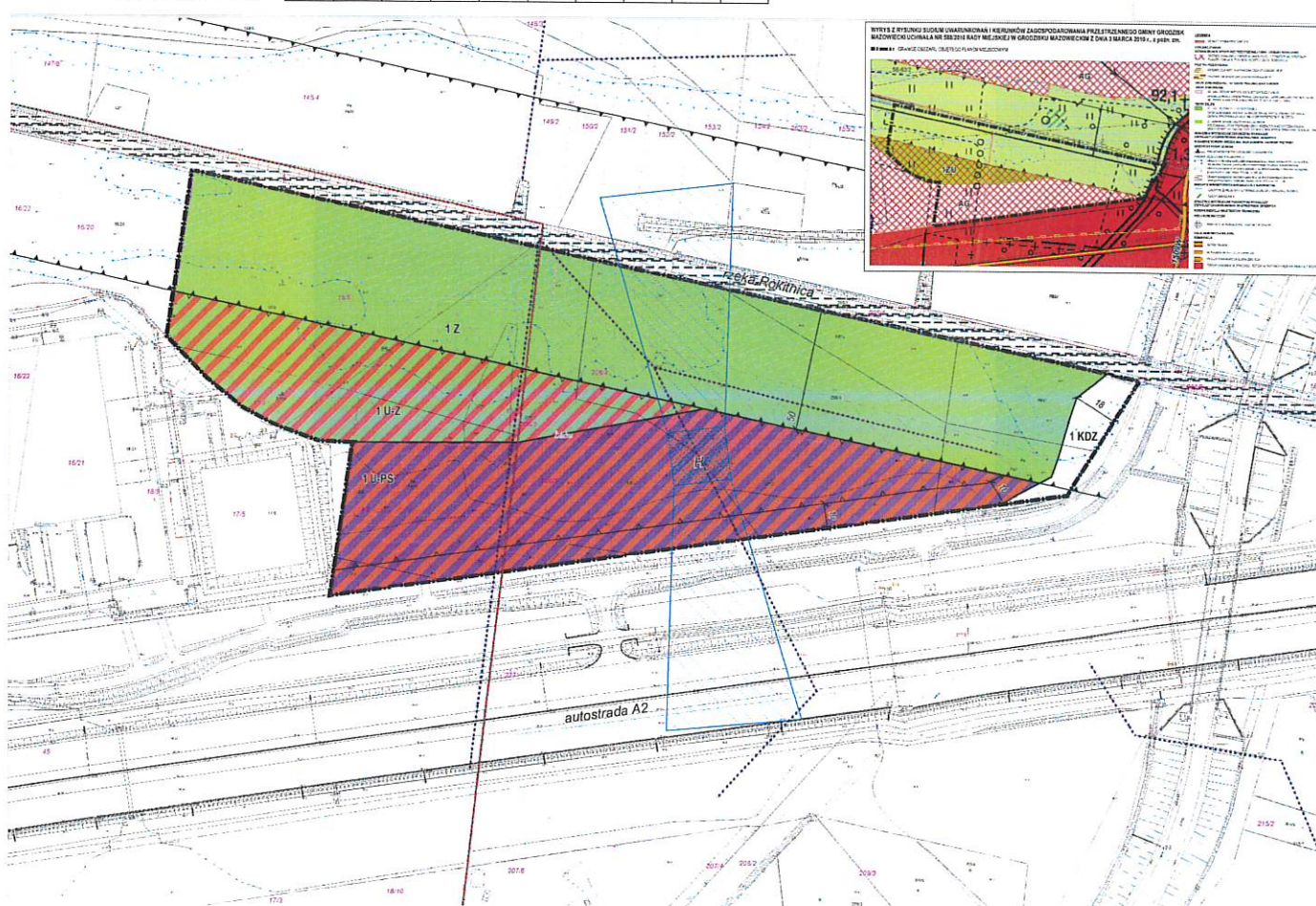
§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

**MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI WSI
ADAMÓW I ŻUKÓW PRZY AUTOSTRADZIE W GMINIE GRODZISK MAZOWIECKI**

RYSUNEK PLANU

SKALA 1 : 1 000

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ
W GRODZISKU MAZOWIECKIM
Z DNIA



LEGENDA

OBOWIAZUJĄCE USTALENIA PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- ZWYMIAROWANA ODLEGŁOŚĆ W METRACH

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- | | |
|------|-------------------------------------|
| U+PS | TEREN USŁUG LUB SKŁADÓW I MAGAZYNÓW |
| U+Z | TEREN USŁUG LUB ZIELENI |
| Z | TEREN ZIELENI |
| KDZ | TEREN DRÓG I ZBIORCZEJ |

ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU

WYNIKAJĄCE Z WYMOGÓW PRZEPISÓW ODREBNYCH

- ŁĄDOWISKO**

STREFA I KIERUNEK PODEJŚCIA / STARTU

GRANICA STREFY ZWYKŁEJ WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU

OBSZAR ZMIELIKOWANY

OBSZARY ZAGROŻENIA POWODZIOWĄ

OBSZAR SZCZEGÓŁNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST WYSOKIE I WYNOŚY 10 % (RAZ NA 10 LAT)

GRANICA OBSZARU SZCZEGÓŁNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOŚY 1% (RAZ NA 100 LAT)

GRANICA OBSZARU NARAZONEGO NA NIEBEZPIECZESTWO POWODZI, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NISKIE I WYNOŚY 0,2% (RAZ NA 500 LAT) LUB NA KTÓRYM ISTNIEJE PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA ZDARZENIA EKSTREMALNEGO

INFORMACJE

- | | |
|---|-------------------------------------|
|  | GRANICA OBRĘBÓW |
|  | GRANICA EWIDENCYJNA DZIAŁKI |
|  | NUMER EWIDENCYJNY DZIAŁKI |
|  | GRANICA KONTURU KLASYFIKACYJNEGO |
|  | OZNACZENIE KONTURU KLASYFIKACYJNEGO |
|  | URZĄDZENIE DRENARSKIE |
|  | PROJEKTOWANA LINIA ROZGRANICZAJĄCA |
|  | POZA OBSZAREM PLANU |
|  | NIEPRZEKAZAŁNA LINIA ZABUDOWY |
|  | POZA OBSZAREM PLANU |
|  | OBSZAR MOŻLIWEGO WYSTĘPOWANIA |
|  | GRUNTÓW O OBIŹNIONEJ NOŚNOŚCI |
|  | ISTNIEJĄCE BUDYNKI |

[illegible]

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim
z dnia.....

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Adamów i Żuków przy autostradzie w gminie Grodzisk Mazowiecki

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Adamów i Żuków przy autostradzie w gminie Grodzisk Mazowiecki wyłożony do publicznego wglądu w dniach: od 12 czerwca 2024 r. do 4 lipca 2024 r., uwagi do projektu planu można było wносить do dnia 18 lipca 2024 r.

Podczas wyłożenia projektu miejscowego planu do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym terminie na wniesienie uwag nie wpłynęła żadna uwaga.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Adamów i Żuków przy autostradzie w gminie Grodzisk Mazowiecki

Na podstawie art. 20 ust. 1 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz.1130) rozstrzyga się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Adamów i Żuków przy autostradzie w gminie Grodzisk Mazowiecki.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego **dla części wsi Adamów i Żuków przy autostradzie w gminie Grodzisk Mazowiecki** inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej sporządzono po analizie przepisów obowiązujących w zakresie budżetu gmin i finansów publicznych, jak i wykonanych na potrzeby planu miejscowego materiałów planistycznych.

Uchwalenie planu będzie miało długoterminowo pozytywny wpływ na stan finansów publicznych. Budżet gminy poniesie niewielkie wydatki związane z realizacją uzbrojenia technicznego, natomiast jednocześnie, w związku z przyrostem zabudowy na obszarze planu, wzrosną dochody z podatku od nieruchomości. Istnieje również możliwość uzyskania dodatkowego przychodu z opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 1.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609) stanowią zadania własne gminy.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego **dla części wsi Adamów i Żuków przy autostradzie w gminie Grodzisk Mazowiecki** obejmują:

- 1) inwestycje realizowane samodzielnie w lub poza liniami rozgraniczającymi (granicami pasa drogowego) drogi publicznej: IKDZ, w tym prowadzenie robót budowlanych obejmujących drogę, infrastrukturę techniczną i zieleń,
- 2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane na wyznaczonych w planie terenach, w tym prowadzenie robót budowlanych obejmujących rozbudowę infrastruktury technicznej.

§ 2.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to realizacja robót budowlanych obejmujących:
 - 1) gminne drogi, ulice, mosty, place oraz organizację ruchu drogowego;
 - 2) wodociągi i zaopatrzenie w wodę;
 - 3) kanalizację sanitarną, usuwanie i oczyszczanie ścieków komunalnych;
 - 4) utrzymanie czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych;
 - 5) wysypiska i unieszkodliwianie odpadów komunalnych;
 - 6) zaopatrzenie w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.
2. Infrastruktura techniczna w obszarze planu oraz w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru planu jest już zrealizowana i może w zależności od potrzeb podlegać rozbudowie, przebudowie lub modernizacji.
3. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to: realizacja robót budowlanych obejmujących drogę KDZ, w tym realizacja sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i oświetlenia w tych terenach.

§ 3.

Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi przepisami ustaw: Prawo budowlane, o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnym, o gospodarce komunalnej i o ochronie środowiska;
- 2) sposób realizacji inwestycji określony w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, określonej w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54), o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu;
- 3) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w przepisach ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (Dz. U. z 2024 r., poz. 266);
- 4) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 2 odbywać się będzie na podstawie umowy zainteresowanych stron.

§ 4.

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

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miejskiej;
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy przyjmuje się w uchwale budżetowej;
- 3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały budżetowej lub w wieloletnich programach inwestycyjnych.

§ 5.

1. Zadania z zakresu realizacji robót budowlanych przy drogach gminnych finansowane będą z budżetu gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2023 r., poz. 537 z późn. zm.) na podstawie wieloletnich programów inwestycyjnych.
3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie przepisów ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (Dz. U. z 2024 r. poz. 266).

Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w
Grodzisku Mazowieckim
z dnia
Zalacznik4.gml

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

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Adamów i Żuków przy autostradzie w gminie Grodzisk Mazowiecki

Rada Miejska w Grodzisku Mazowieckim dnia 31 lipca 2023 r. podjęła Uchwałę Nr 986/2023 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Adamów i Żuków przy autostradzie w gminie Grodzisk Mazowiecki. Do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Adamów i Żuków przy autostradzie w gminie Grodzisk Mazowiecki, zwanego dalej „planem”, przeprowadzono analizy zasadności i zbadania stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodzisk Mazowiecki.

Planem objęto północno - wschodnią część wsi Adamów oraz przylegający do niej fragment wsi Żuków sąsiadujący bezpośrednio z autostradą A2. Obszar planu został wskazany na załączniku nr 1 do uchwały.

Obszar planu jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu części wsi Tłuste, Kłudzienko, Adamów, Żuków w gminie Grodzisk Mazowiecki – etap IV przyjęty Uchwałą Nr 45/2018 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 17 grudnia 2018 r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z dnia 23 stycznia 2019 r. poz. 1133, który przeznaczają tereny na:

- tereny usług, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – oznaczone symbolem U/P;
- tereny zieleni – oznaczone symbolem Z;
- tereny dróg publicznych klasy dojazdowej - oznaczone symbolem KD-D.

Celem sporządzanego planu jest aktualizacja zasięgu obszarów zagrożenia powodziowego, co pozwoli na poprawę walorów ekonomicznych przestrzeni oraz uporządkowanie obszaru pod względem planowanych funkcji.

Projekt planu jest sporządzany z uwzględnieniem stosownych standardów przy zapisywaniu ustaleń projektu planu, wprowadzonych Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2021 r., poz. 2404).

Obszar planu obejmuje swymi granicami teren o powierzchni ok. 3,5 ha w północno - wschodniej części wsi Adamów wraz z przylegającym do niej fragmentem wsi Żuków. Od południa obszar planu graniczy z autostradą A2, od zachodu z rozległym terenem usług logistycznych, składów i magazynów, a także innymi terenami komunikacji i infrastruktury technicznej. Dotychczasowy zasięg obszarów zagrożenia powodziowego uniemożliwiał kubaturowe zagospodarowanie większości terenu objętego granicami planu, toteż w ostatnich latach był to teren nieużytkowany.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, które Rada Miejska w Grodzisku Mazowieckim zatwierdziła Uchwałą Nr 588/2010 z dnia 3 marca 2010 r., zmienionego:

- uchwałą Nr 337/2012 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 22 maja 2012 r.,
 - uchwałą Nr 738/2018 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 30 maja 2018 r.,
 - uchwałą Nr 185/2019 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 30 września 2019 r.,
 - uchwałą Nr 768/2022 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 29 czerwca 2022 r.,
 - uchwałą Nr 978/2023 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 28 czerwca 2023 r. obszar w granicach planu przeznacza pod:
- AG – tereny aktywności gospodarczej i usług,
 - 1ZU – tereny zieleni urządzonej,
 - Z – tereny zieleni ciągów ekologicznych,

Dla terenów AG Studium ustala:

Założenia i kierunki zmian:

Tereny usytuowane głównie: w północnej części miasta oraz w rejonie wsi Natolin, Kłudno Stare, Tłuste, Kłudzienko, Adamów, Chlebnia, Chrzanów Duży, Chrzanów Mały, w rejonie węzła autostradowego to tereny strategicznego rozwoju gminy, obszary przekształceń funkcjonalno – przestrzennych ukierunkowanych na skupianie zespołów zabudowy produkcyjno - usługowej, przy jednoczesnym ograniczaniu ich oddziaływania. To obszary wielofunkcyjne z priorytetem dla lokalizowania zabudowy produkcyjnej i usługowej.

Działania priorytetowe:

Aktywowanie rozwoju terenów północnej części gminy poprzez:

- skupianie obszarów o funkcjach przemysłowych, usługowo - handlowych, kultury i nauki i in. w lokalne centra usługowe, obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000m²;
- kształtowanie przestrzeni publicznych o charakterze reprezentacyjnym oraz terenów zieleni urządzonej w nowopowstających zespołach zabudowy;
- kształtowanie systemu terenów zieleni izolacyjnej;
- rozwijanie układu drogowego i kształtowanie układów drogowych w planowanych zespołach zabudowy;
- jednoczesne rozwijanie systemów infrastruktury technicznej.

Priorytet dla lokalizowania:

- obiekty przemysłowe, parki technologiczne oraz centra kongresowo - wystawiennicze, instytuty badawcze, inkubatory przedsiębiorczości itp.;
- obiekty handlowe prowadzące sprzedaż hurtową lub półhurtową oraz sprzedaż detaliczną towarów wyspecjalizowanych, wielkogabarytowych, wymagających dużych powierzchni magazynowania i specjalnego transportu itp.;
- funkcje usługowe, handlowe, magazynowo - składowe, bazy i składy.

Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu – wytyczne do planów miejscowych:

- maksymalna wysokość zabudowy: AG – 20 m;
- wysokość dominant architektonicznych i wysokościowych do ustalenia w mpzp;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10%;
- dopuszcza się zabudowę przy granicy działki dla zabudowy pierzejowej;
- wskaźnik intensywności zabudowy w zakresie: 0,1-2,8 dla terenów AG.

Dla terenów 1ZU Studium ustala:

Założenia i kierunki zmian:

Obszary uzupełniające lokalny system przyrodniczy gminy w dolinach przepływających przez gminę rzek: Mrowny, Basinki, Rokicianki i Rokitnicy, wzbogacony usługami sportu, rekreacji i wypoczynku.

Działania priorytetowe:

- ochrona terenów zieleni o funkcji wypoczynkowej;
- kształtowanie ciągów spacerowych, ścieżek dydaktycznych i ścieżek rowerowych w terenach zieleni urządzonej wzdłuż rzek Mrowny, Basinki, Rokicianki i Rokitnicy;
- wzbogacanie bazy obsługi ruchu turystycznego.

Priorytet dla lokalizowania:

- obiektów związanych z funkcją terenu, usług kultury, instytucji pracy twórczej, gastronomii, sportu i rekreacji itp. w ilości odpowiedniej dla skali terenu;
- boisk, placów gier i zabaw, ciągów spacerowych oraz zabudowy usługowej związanej z podstawową funkcją terenu;
- usług agroturystyki jako uzupełniającej funkcji obsługi ruchu turystycznego oraz formę aktywizacji gospodarczej i urbanizacji obszarów wiejskich;

Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią dopuszcza się lokalizowanie parkingów i urządzeń sportowych po przeprowadzeniu postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu – wytyczne do planów miejscowych:

- maksymalna wysokość zabudowy: 15 m;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna na terenie 1ZU 10%
- dla terenów realizacji obiektów sportu i rekreacji dopuszcza się ustalanie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na 20%;
- wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,4;
- ze względu na szczególne uwarunkowania terenów wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy określony zostanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Tereny AG i 1ZU w granicy obszaru objętego planem wskazano jako obszary lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² w tym usług komercyjnych, biurowych, dla których ustala się:

Założenia i kierunki zmian:

Obszary lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² w tym usług komercyjnych, biurowych wskazane na rysunku studium to tereny zlokalizowane w rejonie drogi wojewódzkiej nr 719 biegnącej przez miasto po obu jej stronach oraz tereny położone w północnej części gminy w rejonie planowanej Zachodniej Obwodnicy Grodziska Mazowieckiego i autostrady A2 i węzła autostradowego we wsiach: Żuków, Kłudzienko, Tłuste, Natolin, Adamów, Chlebnia oraz Kłudno Stare.

Obszar lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oznaczony na rysunku studium oznacza maksymalny zasięg.

Działania priorytetowe:

Kształtowanie układów zespołów zabudowy usługowej

Obszary w północnej części gminy w pobliżu lokalizacji węzła autostradowego stanowiące część obszarów strategicznego rozwoju gminy w granicach wyznaczonych obszarów zorganizowanej działalności inwestycyjnej - główne obszary działań przekształceń funkcjonalno – przestrzennych. Należy dążyć do kształtowania struktur przestrzennych poprzez:

- kształtowanie ukierunkowanych na formowanie spójnego założenia urbanistyczno-architektonicznego przy jednoczesnym lub wyprzedzającym uzbrojeniu terenów w infrastrukturę techniczną;
- ustalanie szczegółowych parametrów, określających wysoką estetyczną jakość przestrzeni o charakterze reprezentacyjnym, w szczególności atrakcyjne i harmonijne kształtowanie nowej zabudowy usługowej lub o funkcjach mieszanych usługowo – mieszkaniowych z usługami przynajmniej w parterach budynków, oraz obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² formowanych zarówno jako galerie i centra handlowe;
- rozwijanie układu drogowego w oparciu o istniejące drogi: wojewódzką (nr 519 i 579) i powiatowe (nr 1509 i 1510): w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy kształtować odpowiednią obsługę komunikacyjną planowanych zespołów zabudowy drogami klasy zbiorczej, lokalnej i dojazdowej o parametrach technicznych zgodnych z przepisami odrębnymi oraz/lub analizami zapewniającymi odpowiednią przepustowość w stosunku do prognozowanego natężenia ruchu.

Priorytet dla lokalizowania:

w obrębie układów zespołów zabudowy usługowej (w rejonie węzła autostradowego w obrębach wsi: Natolin, Tłuste, Kłudno Stare, Kłudzienko, Żuków, Adamów, Chlebnia):

- zorganizowanej działalności inwestycyjnej przy jednoczesnym lub wyprzedzającym uzbrojeniu terenów w infrastrukturę techniczną;
- obiektów handlowych i zespołów zabudowy usługowej, w tym obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² jako galerie handlowe, lokalizowane przynajmniej w parterach budynków z możliwością realizacji lokali mieszkalnych na wyższych kondygnacjach;
- dominant architektonicznych i wysokościowych, których wysokość ustalana będzie indywidualnie w mpzp;
- zespołów zabudowy mieszkaniowo-usługowej i mieszkaniowej;
- parków technologicznych oraz centrum kongresowo - wystawienniczych, instytutów badawczych, inkubatorów przedsiębiorczości, itp.;
- terenów zieleni, sportu i rekreacji;
- terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych.

Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu – wytyczne do planów miejscowych:

- wysokość zabudowy, minimalna powierzchnia biologicznie czynna: zgodnie z ustaleniami kategorii terenu oznaczonej odpowiednim symbolem.

Dla terenów Z Studium ustala:

Założenia i kierunki zmian:

Obszary składające się na lokalny system przyrodniczy gminy w dolinach przepływających przez gminę rzek: Mrowny, Basinki, Rokicianki i Rokitnicy.

Działania priorytetowe:

- ochrona terenów zieleni o funkcji terenów wypoczynkowych z uwzględnieniem ustaleń rozdz. 3 ppkt. IV.3.2.2;
- kształtowanie ciągów spacerowo – rowerowych i ścieżek dydaktycznych w terenach zieleni urządzonej wzdłuż rzek Mrowny, Basinki, Rokicianki i Rokitnicy z uwzględnieniem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;

Priorytet dla lokalizowania:

- ciągów spacerowych;
- obiektów związanych z obsługą szlaków pieszo - rowerowych (miejsca postoju, miejsca piknikowe itp.);
- niekubaturowych obiektów sportowych, rekreacji i wypoczynku;
- zbiorniki retencyjne, poldery.

Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu – wytyczne do planów miejscowych:

- maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna w W.O.Ch.K. 70%;
- wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,4;
- ze względu na szczególne uwarunkowania terenów wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy określony zostanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Przedłożony projekt planu przekazano do zaopiniowania i uzgodnień wraz z prognozą oddziaływania na środowiska. Plan przeznacza tereny pod:

- U-PS – teren usług lub składów i magazynów;
- U-Z – teren usług lub zieleni;
- Z – teren zieleni;
- KDZ – teren drogi zbiorczej.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) stwierdza się, że przewidywane funkcje nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodzisk Mazowiecki.

Teren nie jest uzbrojony w infrastrukturę techniczną. W granicach objętych planem nie występują grunty rolne klas I-III, ani grunty leśne, w związku z tym nie jest wymagane uzyskanie zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze i na cele nieleśne.

Plan jest sporządzany z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 - 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130), w tym:

- 1) z wymaganiami ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju, w tym urbanistyki i architektury – sporządzany plan miejscowy nie zaburza ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury przy zachowaniu potrzeb zrównoważonego rozwoju. Sporządzany plan miejscowy określa przeznaczenie terenu, zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, a także określa stosowne nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, jak również sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – mających wpływ na zrównoważony rozwój oraz kształtowanie ładu przestrzennego zgodne z zasadami urbanistyki i architektury;
- 2) z uwzględnieniem walorów architektonicznych i krajobrazowych – sporządzany plan miejscowy nie wpływa negatywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany;
- 3) z wymaganiami ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzany plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska. Obszar planu położony jest w gminie Grodzisk Mazowiecki. Na obszarze planu nie występują grunty rolne chronione ani grunty leśne. W planie nie występują obszary chronione na podstawie ustawy o ochronie przyrody. Północna część planu znajduje się w granicy strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 4) z wymaganiami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w granicach obszaru planu nie występują żadne obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 5) z wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych – sporządzany plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Potrzeby osób niepełnosprawnych zostały uwzględnione poprzez nakaz realizacji miejsc do parkowania dla osób posiadających kartę parkingową i określenie ich minimalnej liczby w ilości nie mniejszej niż minimalna określona w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych, nakazu dostosowania elementów ciągów komunikacyjnych oraz nakazu stosowania rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenów, budynków i urządzeń dla osób o ograniczonej mobilności;
- 6) z uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni – sporządzany plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu. Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i przy określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, wyważono interes publiczny i interesy prywatne właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Realizacja ustaleń planu nie wpłynie negatywnie na tereny sąsiednie, ich mieszkańców i użytkowników. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie będzie

niał znacznego wpływu na budżet gminy gdyż ustalenia planu, nie zwiększą nowego przeznaczenie terenu pod komunikację drogową w stosunku do obowiązującego planu. W związku z powyższym uznać należy, że nie spowoduje on nowych wydatków, innych niż te które skutkowały uchwaleniem już obowiązującego planu miejscowego. W nawiązaniu do powyższego, nie uwzględniono kosztów wykupu gruntów, gdyż nie zmieniają one zapotrzebowania finansowego na realizację ustaleń planu. Obszar objęty planem znajduje się w zasięgu sieci wodociągowej i kanalizacyjnej co jest wystarczające dla potrzeb zagospodarowania terenów zgodnie z przeznaczeniem wg projektu Planu. W jego granicach brak jest terenów będących własnością gminy, nie potrzebnych do realizacji celów publicznych, a które mogłyby być zbyte na cele komercyjne. Ewentualny nowy dochód pochodził będzie z opłat planistycznych;

- 7) z uwzględnieniem prawa własności – sporządzany plan nie narusza w sposób nieuzasadniony i nadmierny praw właścicieli gruntów – gruntów prywatnych, ani gruntów gminy;
- 8) z uwzględnieniem potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzany plan miejscowy nie narusza obronności i bezpieczeństwa państwa. W obszarze planu nie występują obiekty ważne dla bezpieczeństwa i obronności państwa zgodnie z odrębnymi przepisami;
- 9) z uwzględnieniem potrzeb interesu publicznego – sporządzany plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego i zapewnia możliwość realizacji inwestycji celu publicznego takich jak budowa infrastruktury technicznej i dróg;
- 10) z uwzględnieniem potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – sporządzany plan miejscowy nie narusza potrzeb w tym zakresie;
- 11) z zapewnieniem udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków. Projekt planu został wysłany do opinii i uzgodnień 11 kwietnia 2024 roku do wymaganych instytucji i uzyskał wymagane uzgodnienia. Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 13 czerwca 2024 r. do 4 lipca 2024 r., z nieprzekraczalnym terminem składania uwag do 18 lipca 2024 r. Informacja o tym była umieszczona w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego, w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu 17 czerwca 2024 r. została przeprowadzona dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu, a do wyłożonego projektu planu została zapewniona możliwość składania uwag. Zarówno wnioski, jak i uwagi mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Na czas wyłożenia do publicznego wglądu projekt planu był zamieszczony na stronie internetowej Gminy Grodzisk Mazowiecki;
- 12) z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej; obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego;

13) z uwzględnieniem potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzany plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Uchwalenie planu będzie miało długoterminowo pozytywny wpływ na stan finansów publicznych, w związku z przyrostem zabudowy na obszarze planu, wzrosną dochody z podatku od nieruchomości. Istnieje również możliwość uzyskania dodatkowego przychodu z opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Sporządzany plan jest zgodny z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Grodzisk Mazowiecki oraz oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego” sporządzonej w marcu 2023 r. oraz przyjętej uchwałą Nr 925/2023 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 29 marca 2023 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Mazowiecki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.