Burmistrz zapoznał się z Projektem Uchwały i kieruje go do Rady Miasta do trybu uchwałodawczego

BURMISTRZ Tomasz Krupski

Dokument podpisany przez Marcin Hemerling Data: 2026.10.16 12:28:54 CEST

Projekt

z dnia 16 października 2026 r.
Zatwierdzony przez .....

UCHWAŁA NR .....
RADY MIEJSKIEJ W GRODZISKU MAZOWIECKIM

z dnia ..... 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Adamowizna w gminie Grodzisk Mazowiecki – Etap III

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. jedn. Dz. U. z 2026 r. poz. 662 z późn. zm.) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2026 r., poz. 538 z późn. zm.) 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 z późn. zm.) oraz na podstawie uchwały Nr 641/2017 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 29 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Adamowizna w Gminie Grodzisk Mazowiecki, zmienionej uchwałą Nr 149/2025 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 29 stycznia 2025 r. w sprawie zmiany Uchwały nr 641/2017 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 29 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Adamowizna w Gminie Grodzisk Mazowiecki, stwierdzając brak naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodzisk Mazowiecki" uchwalonego 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. oraz 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.
Zakres regulacji planu

§ 1. 1. Uchwala się **„Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wsi Adamowizna w gminie Grodzisk Mazowiecki – Etap III"**, zwany dalej „planem" obejmujący obszar, którego granice przedstawione są na rysunku planu.

2. Integralnymi częściami niniejszej 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 w postaci cyfrowej z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych – zapisane w postaci elektronicznej, stanowiące załącznik nr 4.

§ 2. 1. Następujące oznaczenia graficzne 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) obowiązująca linia zabudowy;

5) nieprzekraczalna linia zabudowy;

6) granica strefy ochrony konserwatorskiej – otoczenia zabytku;

7) drzewo do zachowania;

8) przeznaczenie terenów.

2. Wskazuje się na rysunku planu elementy informacyjne określone na podstawie przepisów odrębnych:

1) drzewo pomnik przyrody wraz ze strefą ochrony 15 m;

2) granica obszaru wpisanego do rejestru zabytków;

3) obiekt wpisany do rejestru zabytków;

4) strefa ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy (konturu) lasu.

3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu, niewymienione w ust. 1, 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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

14) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;

15) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;

16) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

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

1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;

3) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego;

4) krajobrazów priorytetowych określonych w planach zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego.

§ 4. 1. Ilekroć w planie jest mowa o:

1) **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;

2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych niebędących infrastrukturą techniczną, która może być przekroczona, o ile ustalenia szczegółowe planu tak stanowią i na zasadach ustalonych w planie, przy czym nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:

a) realizacji elementów termomodernizacji istniejących budynków,

b) części podziemnych budynków i budowli,

c) wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 1,5 m, takich części budynków, jak: balkony, werandy, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszenia dachu, schody zewnętrzne, rampy,

d) miejsc do parkowania i dojazdów;

3) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię usytuowania zewnętrznej ściany budynku; obowiązujące linie zabudowy nie dotyczą: wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 1,5 m, takich części budynków, jak: okapy, balkony, ganki i nadwieszenia dachu, schody zewnętrzne, rampy;

4) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana, nieutwardzona, a także wody powierzchniowe śródlądowe, przy czym za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli nadziemnych i podziemnych;

5) **powierzchni użytkowej liczonej dla potrzeb określenia liczby miejsc do parkowania** – należy przez to rozumieć powierzchnie pomieszczeń, na wszystkich kondygnacjach, służących do zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem całego budynku lub jego części (bez pomieszczeń pomocniczych i komunikacji);

6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które zostało ustalone jako jedyne lub przeważające na działce budowlanej, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów budowlanych o przeznaczeniu podstawowym nie może być mniejsza niż 70% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów budowlanych na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie mniejsza niż 70% powierzchni działki budowlanej;

7) **przeznaczenie dopuszczalne** – należy przez to rozumieć ustalone przeznaczenie inne niż podstawowe, które można dopuścić na danym terenie celem wyłącznie uzupełnienia lub wzbogacenia przeznaczenia podstawowego, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu dopuszczalnym nie może być większa niż 30% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej;

8) **przeznaczeniu towarzyszącym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe i dopuszczalne, wprowadzone lub istniejące jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, które nie zmienia charakteru tego przeznaczenia;

9) **sięgaczu** – należy przez to rozumieć wysuniętą część działki, przez którą odbywa się dostęp do drogi publicznej, przy czym sięgacz nie jest frontem działki;

10) **strefie ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy (konturu) lasu** – należy przez to rozumieć wskazaną na rysunku planu strefę, w której odległość lokalizowania budynków od granicy (konturu) lasu regulują przepisy odrębne z zakresu prawa budowlanego;

11) **terenowe miejsca do parkowania** - należy przez to rozumieć jednopoziomowe odkryte miejsca do parkowania zrealizowane na gruncie zapewniającym naturalną infiltrację wody oraz wegetację roślin i niebędące elementem pasa drogowego;

12) **układzie odwadniającym** - należy przez to rozumieć układ obejmujący cieki naturalne lub sztuczne, kanały, rowy, drenaże, studnie i doły chłonne, zbiorniki retencyjne, ogrody deszczowe oraz szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej;

13) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, za wyjątkiem wytwarzania dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, w szczególności:

a) handel detaliczny i gastronomia,

b) usługi edukacji, oświaty, opiekuńcze, wychowawcze,

c) usługi administracji,

d) usługi turystyki i rekreacji,

e) usługi kultury (takie jak: wystawy, ekspozycje),

f) drobne usługi rzemieślnicze (takie jak: pracownie artystyczne),

g) z wykluczeniem, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:

- usług zdrowia,

- domów weselnych,

- składowisk opału i odpadów,

- stacji paliw,

- złomowisk,

- warsztatów samochodowych,

- obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 30 m^2.

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) **Up** – teren usług publicznych;

2) **ZP** – teren zieleni parkowej;

3) **ZL** – teren lasu;

4) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych – staw;

5) **WR** – teren wód powierzchniowych śródlądowych – rzeka;

6) **WW** – teren wód powierzchniowych śródlądowych – rów;

7) **KDPJ** – teren ciągu publicznego pieszo-jezdnego.

2. Ustala się, dla każdego z terenów oznaczonego symbolem, przeznaczenie określone w ustaleniach szczegółowych.

§ 6. 1. Ustala się, że granicami terenów rozmieszczenia **inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym** są linie rozgraniczające terenów:

1) ciągów publicznych pieszo-jezdnych 1KDPJ;

2) usług publicznych 1Up;

3) zieleni parkowej ZP;

4) wód powierzchniowych śródlądowych – staw 1WS;

5) wód powierzchniowych śródlądowych – rów 1WW.

2. Ustala się, że granicami terenów **inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym** są linie rozgraniczające terenu wód powierzchniowych śródlądowych – rzeka 1WR.

3. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego, na terenach innych niż wymienione w ust. 1 i 2, zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

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

1) ustala się kształtowanie zabudowy z uwzględnieniem charakterystycznych cech krajobrazu rejonu opracowania, poprzez stosowanie rodzaju i skali zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy określonych w ustaleniach szczegółowych oraz utrzymanie i ochronę podstawowych elementów rozplanowania i kompozycji przestrzennej obszaru, w tym obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy;

2) nakazuje się stosować rozwiązania przestrzenne, architektoniczne i techniczne zapewniające dostępność terenów, budynków i urządzeń dla osób o ograniczonej mobilności;

3) zasady lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości:

   a) ustala się lokalizowanie nowych budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,

   b) ustala się lokalizowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu obowiązującymi liniami zabudowy;

4) nakazuje się uwzględnienie obowiązującej i nieprzekraczalnej linii zabudowy;

5) zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów dla obiektu wpisanego do rejestru zabytków, o którym mowa w § 9 pkt 2 planu:

   a) nakazuje się odtworzenie oryginalnej kolorystyki elewacji oraz pokrycia dachów, w przypadku możliwości ustalenia jej na podstawie badań stratygraficznych lub materiałów archiwalnych,

   b) nakazuje się realizacje kolorystyki elewacji oraz pokrycia dachów na podstawie historycznie ukształtowanych zasad w dostosowaniu do stylistyki i formy architektonicznej zabytkowego obiektu i z uwzględnieniem otoczenia, w przypadku braku możliwości ustalenia jej na podstawie badań stratygraficznych lub materiałów archiwalnych;

6) zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów dla obiektów budowlanych innych niż wymienione w pkt 5 i pkt 9:

   a) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków i stosowanie odcieni elewacji spośród kolorów: białego, szarego, beżowego, kremowego i brązowego z zastrzeżeniem lit. b,

   b) dopuszcza się stosowanie odcieni elewacji spoza wyznaczonych w lit. a kolorów wyłącznie na fragmentach ścian budynku, takich jak pasy cokołowe, gzymsy oraz inne ozdobne elementy i detale architektoniczne, nie przekraczających 10% powierzchni danej elewacji, a także na ścianach z zastosowaniem technologii solarnych,

   c) zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin typu siding, płytek glazury lub blachy falistej i trapezowej,

   d) dopuszcza się przeszklenia elewacji budynku,

   e) nakazuje się pokrycie dachów: dachówką ceramiczną, betonową, blachą na rąbek lub blachodachówką, gontem w odcieniach spośród kolorów: czarnego, szarego, brązowego, czerwonego, mosiężnego, miedzianego, z zastrzeżeniem lit. f,

   f) dopuszcza się stosowanie na dachach technologii dachów solarnych,

g) nakazuje się ujednolicenie kolorystyki pokrycia dachów, dla budynków zlokalizowanych na jednej działce budowlanej,

h) ustalenia lit. a oraz lit. e nie dotyczą materiałów elewacyjnych i pokrycia dachów w kolorach dla nich naturalnych, w szczególności aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, drewna, betonu, ceramiki, kamienia;

7) zasady kształtowania geometrii dachów dla obiektu wpisanego do rejestru zabytków, o którym mowa w § 9 pkt 2 planu:

a) nakazuje się odtworzenie oryginalnej geometrii dachów, w przypadku możliwości ustalenia jej na podstawie badań i analiz historycznych lub materiałów archiwalnych,

b) nakazuje się realizacje geometrii dachów na podstawie historycznie ukształtowanych zasad w dostosowaniu do stylistyki i formy architektonicznej zabytkowego obiektu i z uwzględnieniem otoczenia, w przypadku braku możliwości ustalenia jej na podstawie badań i analiz historycznych lub materiałów archiwalnych;

8) zasady kształtowania geometrii dachów dla obiektów budowlanych innych niż wymienione w pkt 7 i pkt 9:

a) ustala się stosowanie dachów dwu lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci głównych w zakresie od 20° do 45°, z zastrzeżeniem lit. b,

b) dopuszcza się, przy rozbudowie i nadbudowie istniejącej zabudowy, zachowanie i kontynuację istniejącej geometrii dachu;

9) zasady realizacji i kształtowania pawilonu parkowego znajdującego się w obszarze wpisanym do rejestru zabytków, o którym mowa w § 9 pkt 3 planu:

a) dopuszcza się realizację pawilonu parkowego, na terenie 2ZP, wyłącznie w miejscu wyznaczonym na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,

b) ustala się maksymalną wysokość pawilonu parkowego nie większą niż 6 m,

c) nakazuje się realizację minimum 40% powierzchni elewacji jako szklanej,

d) ustala się stosowanie dachów wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do 35°,

e) ustala się realizację formy, detalu architektonicznego, pokrycia dachu oraz zastosowanych materiałów w nawiązaniu do architektury uzdrowiskowej i letniskowej charakterystycznej dla zabudowy funkcjonującej w Grodzisku Mazowieckim na przełomie XIX i XX wieku,

f) ustala się realizację pawilonu parkowego w oparciu o rozwiązania ciesielskie, z zastrzeżeniem lit. e,

g) nakazuje się stosowanie materiałów naturalnych lub materiałów je imitujących, przy zachowaniu stonowanej kolorystyki, z zastrzeżeniem lit. e,

h) nakazuje się stosowanie jednakowych zewnętrznych materiałów wykończeniowych, stolarki okiennej i drzwiowej, ścian zewnętrznych, dachów, z zastrzeżeniem lit. e;

10) dopuszcza się lokalizacje budowli ochronnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. 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, zgodnie z przepisami odrębnymi;

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, obronności oraz przeznaczeń określonych w planie, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zakazuje się lokalizacji 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 przepisami odrębnymi dla zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia awarii przemysłowej;

5) nakazuje się zapewnienie standardu akustycznego, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, w przypadku realizacji na terenie lub jego części:

   a) zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, w szczególności szkół, przedszkoli, żłobków, klubów dziecięcych i ośrodków opiekuńczo wychowawczych – należy traktować tereny: Up, ZP lub ich części, jako tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

   b) domów opieki społecznej – należy traktować tereny: Up lub ich części, jako tereny domów opieki społecznej,

   c) usług sportu, turystyki i rekreacji – należy traktować tereny: Up, ZP lub ich części, jako tereny rekreacyjno–wypoczynkowe;

6) ustala się na każdej działce budowlanej minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;

7) nakazuje się ograniczenie wycinki istniejących drzew i krzewów do minimum niezbędnego dla realizacji przeznaczenia terenu, przy czym dopuszcza się usunięcie drzewa lub krzewu z terenu nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) wyznacza się, zgodnie z rysunkiem planu, drzewa do zachowania, dla których:

   a) ustala się uwzględnienie ich lokalizacji w docelowym zagospodarowaniu terenu,

   b) ustala się utrzymanie, zachowanie, ochronę drzewa,

   c) dopuszcza się wycięcie lub przesadzenie drzewa, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

1) wyznacza się, zgodnie z rysunkiem planu, granicę strefy ochrony konserwatorskiej – otoczenia zabytku na terenie lub jego części: 1KDPJ, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 1WR, 1WW, dla której: nakazuje się ujednolicenie kolorystyki obiektów budowlanych zlokalizowanych na jednej działce budowlanej;

2) wskazuje się, zgodnie z rysunkiem planu, obiekt wpisany do rejestru zabytków, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami: dworek drewniany z ok. poł. XIX w. we wsi Adamowizna, decyzja nr A-42 z dnia 10.02.2003 r., na terenie 1Up;

3) wskazuje się, zgodnie z rysunkiem planu, granice obszaru wpisanego do rejestru zabytków, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami: park z otoczeniem we wsi Adamowizna, decyzja nr A-42 z dnia 10.02.2003 r., na terenie lub jego części: 1Up, 1ZP, 2ZP, 1ZL, 1WS.

§ 10. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) wyznacza się przestrzenie publiczne, które stanowią linie rozgraniczające:

   a) terenu 1Up,

   b) tereny ZP,

   c) tereny ZL,

   d) teren 1WS,

   e) teren 1WW,

   f) teren 1WR,

   g) teren 1KDPJ;

2) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych na terenach wymienionych w pkt 1 lit. c, e, f;

3) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych z organizacją okazjonalnych lub cyklicznych wydarzeń plenerowych, kulturalnych, sportowych, rekreacyjnych, edukacyjnych, artystycznych na terenach wymienionym w pkt 1 lit. a, b, g;

4) ustala się zachowanie ciągłości przejść pieszych i przejazdów na terenach wymienionych w pkt 1 lit. g;

5) ustala się tereny wymienione w pkt 1 jako ogólnodostępne dla wszystkich, w tym dla osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;

2) nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla terenów ZL, WR, WS, WW, KDPJ;

3) ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, z zastrzeżeniem pkt 4:

a) minimalna powierzchnia działki:

- 800 m^2 na terenie 1Up,

- 800 m^2 na terenach ZP,

b) minimalna szerokość frontu działki:

- 20 m na terenie 1Up,

- 25 m na terenach ZP,

c) 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°;

4) dopuszcza się uzyskiwanie, w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, działek o parametrach innych niż określone w pkt 3 wyłącznie pod komunikację i obiekty infrastruktury technicznej.

§ 12. 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:

1) wskazuje się, zgodnie z rysunkiem planu, drzewo pomnik przyrody wraz ze strefą ochrony 15 m, w której obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody, na terenie:

a) 1ZP – jeden Dąb szypułkowy,

b) 2ZP – cztery Dęby szypułkowe,

c) 1Up, 1ZP, 2ZP– strefa ochrony 15 m od drzewa pomnika przyrody;

2) wskazuje się, iż cały obszar planu znajduje się w granicy strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w której obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody i środowiska;

3) wskazuje się, zgodnie z rysunkiem planu, strefę ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy (konturu) lasu, w której obowiązują przepisy odrębne;

4) wskazuje się, zgodnie z rysunkiem planu, obszar możliwego występowania gruntów o obniżonej nośności, na którym mogą występować niekorzystne warunki dla posadowienia obiektów budowlanych;

5) wskazuje się 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, iż cały obszar planu znajduje się w zasięgu granic Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 2151 „Subniecka Warszawska – część centralna", w zasięgu którego obowiązują przepisy odrębne.

§ 13. 1. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

1) ustala się powiązanie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez ciąg publiczny pieszo – jezdny oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDPJ;

2) dopuszcza się dostęp do działek budowlanych poprzez dojazdy i sięgacze, przy czym:

a) ustala się szerokość dojazdu nie mniejszą niż 8 m,

b) dopuszcza się miejscowe zawężenie dojazdu na szerokość nie mniejszą niż 5 m w przypadku, gdy istniejące zagospodarowanie uniemożliwia wydzielenie dojazdu do nieruchomości,

c) ustala się obowiązek zakończenia dojazdów do nieruchomości służących obsłudze więcej niż 4 nieruchomości, placem do zawracania o średnicy nie mniejszej niż 12,5 m,

d) dopuszcza się realizację sięgaczy o szerokości nie mniejszej niż 5 m i maksymalnej długości nie większej niż 60 m;

3) ustala się zapewnienie dojazdu pożarowego zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. **Zasady parkowania i sposoby realizacji miejsc do parkowania:**

1) ustala się realizację miejsc do parkowania na działkach budowlanych, na których realizowana jest inwestycja, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;

2) ustala się następujące wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania:

a) usługi oświaty, opiekuńcze, wychowawcze, administracji: 3 miejsca do parkowania na 100 m^2 powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal usługowy,

b) usługi gastronomi: 3 miejsca na 10 miejsc konsumpcji,

c) usługi handlu: 2 miejsca do parkowania na 100 m^2 powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal usługowy,

d) usługi pozostałe: 2 miejsca do parkowania na 100 m^2 powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal usługowy,

e) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb,

f) dla terenów oznaczonych symbolami: WS, WR, WW, ZL nie zachodzi potrzeba określenia liczby miejsc do parkowania;

3) ustala się realizację miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie dla usług: 2% ogólnej liczby miejsc do parkowania.

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

1) ustala się zaopatrzenie terenów, w infrastrukturę techniczną w ramach istniejących i rozbudowanych zbiorowych systemów uzbrojenia w:

a) sieć wodociągową,

b) sieć kanalizacyjną,

c) sieć gazową,

d) sieć elektroenergetyczną,

e) sieć telekomunikacyjną;

2) ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym;

3) w stosunku do urządzeń infrastruktury technicznej:

a) ustala się zachowanie istniejącej infrastruktury technicznej z możliwością rozbudowy, modernizacji i przebudowy,

b) ustala się projektowanie infrastruktury technicznej z uwzględnieniem docelowych parametrów technicznych umożliwiających obsługę wszystkich użytkowników,

c) ustala się lokalizowanie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, ciągów pieszo - jezdnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej w dojazdach,

e) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej, w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą terenu, z zastrzeżeniem lit. f oraz lit. h,

f) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, innych niż obiekty liniowe, na całym obszarze planu, z zastrzeżeniem lit. h, zgodnie z przepisami odrębnymi,

g) nakazuje się stosowanie kablowych linii podziemnych w przypadku budowy nowych i rozbudowy istniejących sieci elektroenergetycznych, z zastrzeżeniem lit. h,

h) zakazuje się lokalizacji infrastruktury technicznej na terenach oznaczonych symbolem ZL,

i) ustala się maksymalną wysokość obiektów infrastruktury technicznej: 12 m, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

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,

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 odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy nie mniejszej niż: 63 mm,

b) ustala się odprowadzanie ścieków przemysłowych do kanalizacji, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) dopuszcza się odprowadzenie ścieków przemysłowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych i wywóz do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) dopuszcza się sytuowanie lokalnych urządzeń zbiornikowo – tłocznych (pompowni),

e) 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, zbiorników, układu odwadniającego, zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) dopuszcza się możliwość 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, zgodniej z przepisami odrębnymi,

c) nakazuje się stosowanie kablowych linii podziemnych w przypadku budowy nowych i rozbudowy 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, zgodne z przepisami odrębnymi,

b) dopuszcza się wytwarzanie ciepła z odnawialnych źródeł energii, o nieprzekraczającej mocy zgodnej z przepisami odrębnymi;

7) obsługa telekomunikacyjna: ustala się obsługę telekomunikacyjną z sieci telekomunikacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) gospodarka odpadami: ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi oraz gminnymi przepisami porządkowymi.

§ 15. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu, do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu.

Rozdział 2.
Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 16. Dla terenu usług publicznych oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1Up** ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

a) przeznaczenie podstawowe: usługi publiczne,

b) przeznaczenie dopuszczalne: zieleń urządzona, usługi,

c) przeznaczenie towarzyszące: infrastruktura techniczna;

2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu:** zgodnie z § 7;

3) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

a) ustala się zgodnie z rysunkiem planu obowiązującą linię zabudowy,

b) ustala się zasady lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości, zgodnie z § 7 pkt 3,

c) ustala się wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%,
- minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01,
- maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,9,
- maksymalna wysokość zabudowy: 10 m, przy czym dla obiektów infrastruktury technicznej, zgodnie z § 14 ust. 1 pkt 3 lit. i,

d) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 800 m^2,

e) ustala się kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów: dla obiektu wpisanego do rejestru zabytków tj. dworek drewniany z ok. poł. XIX w. we wsi Adamowizna, decyzja nr A-42 z dnia 10.02.2003 r., zgodnie z § 7 pkt 5,

f) ustala się geometrię dachów: dla obiektu wpisanego do rejestru zabytków tj. dworek drewniany z ok. poł. XIX w. we wsi Adamowizna, decyzja nr A-42 z dnia 10.02.2003 r., zgodnie z § 7 pkt 7;

4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** zgodnie z § 8;

5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:** zgodnie z § 9, przy czym:

a) na terenie obiekt wpisany do rejestru zabytków tj. dworek drewniany z ok. poł. XIX w. we wsi Adamowizna, decyzja nr A-42 z dnia 10.02.2003 r., zgodnie z § 9 pkt 2,

b) teren w granicy obszaru wpisanego do rejestru zabytków, decyzja nr A-42 z dnia 10.02.2003 r., zgodnie z § 9 pkt 3;

6) **wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** zgodnie z § 10;

7) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:** zgodnie z § 11;

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 § 12, przy czym:

a) na terenie strefa ochrony 15 m od drzewa pomnika przyrody, zgodnie z § 12 pkt 1,

b) teren w granicy strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z § 12 pkt 2,

c) teren w obszarze możliwego występowania gruntów o obniżonej nośności, zgodnie z § 12 pkt 4;

9) **zasady obsługi komunikacyjnej terenu**:

a) ustala się obsługę komunikacyjną terenu poprzez przyległe tereny, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) dopuszcza się dostęp do nieruchomości poprzez dojazdy lub sięgacze, zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 2, pkt 3;

10) **zasady parkowania i sposoby realizacji miejsc do parkowania:** zgodnie z § 13 ust. 2, przy czym dopuszcza się:

a) realizację terenowych miejsc do parkowania,

b) zapewnienie miejsc do parkowania na ogólnodostępnych terenach zlokalizowanych poza obszarem planu;

11) **zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:** zgodnie z § 14 ust. 2;

12) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zgodnie z § 15;

13) **stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**: 0,1%.

§ 17. Dla terenu zieleni parkowej oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP,** ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

a) przeznaczenie podstawowe: zieleń parkowa,

b) przeznaczenie towarzyszące: infrastruktura techniczna;

2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu:** zgodnie z § 7;

3) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

a) ustala się wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 70%,

- maksymalna wysokość zabudowy: 10 m, dla obiektów infrastruktury technicznej, zgodnie z § 14 ust. 1 pkt 3 lit. i,

b) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 800 m^2;

4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** zgodnie z § 8;

5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:** zgodnie z § 9, przy czym: teren w granicy obszaru wpisanego do rejestru zabytków, decyzja nr A-42 z dnia 10.02.2003 r., zgodnie z § 9 pkt 3;

6) **wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** zgodnie z § 10;

7) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:** zgodnie z § 11;

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 § 12, przy czym:

a) na terenie drzewo pomnik przyrody wraz ze strefą ochrony 15 m od drzewa pomnika przyrody, zgodnie z § 12 pkt 1,

b) teren w granicy strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z § 12 pkt 2,

c) teren w obszarze możliwego występowania gruntów o obniżonej nośności, zgodnie z § 12 pkt 4;

9) **zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**

a) ustala się obsługę komunikacyjną terenu poprzez tereny przyległe zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) dopuszcza się dostęp do nieruchomości poprzez dojazdy lub sięgacze, zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 2, pkt 3;

10) **zasady parkowania i sposoby realizacji miejsc do parkowania:** zgodnie z § 13 ust. 2, przy czym dopuszcza się: zapewnienie miejsc do parkowania na ogólnodostępnych terenach zlokalizowanych poza obszarem planu;

11) **zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:** zgodnie z § 14 ust. 2;

12) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zgodnie z § 15;

13) **stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** 1%.

§ 18. Dla terenu zieleni parkowej oznaczonego na rysunku planu symbolem **2ZP**, ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

a) przeznaczenie podstawowe: zieleń parkowa,

b) przeznaczenie dopuszczalne: usługi,

c) przeznaczenie towarzyszące: infrastruktura techniczna;

2) **zasady rozmieszczenia inwestycji celu publicznego:** zgodnie z § 6, przy czym dopuszcza się zabudowę wyłącznie inwestycji celu publicznego;

3) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu:** zgodnie z § 7;

4) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

a) ustala się zgodnie z rysunkiem planu nieprzekraczalną linię zabudowy,

b) dopuszcza się realizacji pawilonu parkowego, zgodnie z § 7 pkt 9,

c) ustala się zasady lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości, zgodnie z § 7 pkt 3,

d) ustala się wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 70%,
- minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,001,
- maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,4,
- maksymalna wysokość zabudowy: 6 m, dla obiektów infrastruktury technicznej, zgodnie z § 14 ust. 1 pkt 3 lit. i,

e) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 800 m^2,

f) ustala się kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów, zgodnie z § 7 pkt 6,

g) ustala się geometrię dachów, zgodnie z § 7 pkt 8;

5) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** zgodnie z § 8, przy czym na terenie drzewa do zachowania, zgodnie z § 8 pkt 8;

6) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:** zgodnie z § 9, przy czym:teren w granicy obszaru wpisanego do rejestru zabytków, decyzja nr A-42 z dnia 10.02.2003 r., zgodnie z § 9 pkt 3;

7) **wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** zgodnie z § 10;

8) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:** zgodnie z § 11;

9) **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 § 12, przy czym:

a) na terenie drzewo pomnik przyrody wraz ze strefą ochrony 15 m od drzewa pomnika przyrody, zgodnie z § 12 pkt 1,

b) teren w granicy strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z § 12 pkt 2,

c) część terenu w strefie ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy (konturu) lasu, zgodnie z § 12 pkt 3,

d) teren w obszarze możliwego występowania gruntów o obniżonej nośności, zgodnie z § 12 pkt 4;

10) **zasady obsługi komunikacyjnej terenu**:

a) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z przyległego ciągu publicznego pieszo-jezdnego KDPJ oraz przez tereny przyległe, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) dopuszcza się dostęp do nieruchomości poprzez dojazdy lub sięgacze, zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 2, pkt 3;

11) **zasady parkowania i sposoby realizacji miejsc do parkowania:** zgodnie z § 13 ust. 2, przy czym dopuszcza się:

a) realizację terenowych miejsc do parkowania,

b) zapewnienie miejsc do parkowania na ogólnodostępnych terenach zlokalizowanych poza obszarem planu;

12) **zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:** zgodnie z § 14 ust. 2;

13) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zgodnie z § 15;

14) **stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** 1%.

§ 19. Dla terenów lasu oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL,** ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:** przeznaczenie podstawowe: teren lasu;

2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu:** zgodnie z § 7;

3) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

a) ustala się zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym zgodnie z planem urządzenia lasu,

b) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 95%;

4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** zgodnie z § 8;

5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:** zgodnie z § 9, przy czym:

a) tereny: 2ZL, 3ZL, 4ZL w granicy strefy ochrony konserwatorskiej – otoczenia zabytku, zgodnie z § 9 pkt 1,

b) teren 1ZL w granicy obszaru wpisanego do rejestru zabytków, decyzja nr A-42 z dnia 10.02.2003 r., zgodnie z § 9 pkt 3;

6) **wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** zgodnie z § 10;

7) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:** zgodnie z § 11;

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 § 12, przy czym:

a) tereny w granicy strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z § 12 pkt 2,

b) tereny lub ich części w obszarze możliwego występowania gruntów o obniżonej nośności, zgodnie z § 12 pkt 4;

9) **zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**

a) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przyległego ciągu publicznego pieszo-jezdnego KDPJ oraz przez tereny przyległe, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) dopuszcza się dostęp do nieruchomości poprzez dojazdy lub sięgacze, zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 2, pkt 3;

10) **zasady parkowania i sposoby realizacji miejsc do parkowania:** zgodnie z § 13 ust. 2;

11) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zgodnie z § 15;

12) **stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**: 1%.

§ 20. Dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych – staw oznaczony na rysunku planu symbolem **1WS,** ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

a) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe – staw,

b) przeznaczenie towarzyszące: infrastruktura techniczna;

2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu:** zgodnie z § 7;

3) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

a) zakazuje się zabudowy za wyjątkiem budowli i urządzeń wodnych,

b) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%,

c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 10 m, dla obiektów infrastruktury technicznej, zgodnie z § 14 ust. 1 pkt 3 lit. i;

4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** zgodnie z § 8;

5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:** zgodnie z § 9, przy czym: teren w granicy obszaru wpisanego do rejestru zabytków, decyzja nr A-42 z dnia 10.02.2003 r., zgodnie z § 9 pkt 3;

6) **wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** zgodnie z § 10;

7) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:** zgodnie z § 11;

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 § 12, przy czym:

a) teren w granicy strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z § 12 pkt 2,

b) tereny w obszarze możliwego występowania gruntów o obniżonej nośności, zgodnie z § 12 pkt 4;

9) **zasady obsługi komunikacyjnej terenu**:

a) ustala się obsługę komunikacyjną terenu poprzez tereny przyległe, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) dopuszcza się dostęp do nieruchomości poprzez dojazdy lub sięgacze, zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 2, pkt 3;

10) **zasady parkowania i sposoby realizacji miejsc do parkowania:** zgodnie z § 13 ust. 2;

11) **zasady obsługi w infrastrukturę techniczną** zgodnie z § 14 ust. 2;

12) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zgodnie z § 15;

13) **stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** 1%.

§ 21. Dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych – rzeka, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1WR,** ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

a) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe – rzeka,

b) przeznaczenie towarzyszące: infrastruktura techniczna;

2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu:** zgodnie z § 7;

3) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

a) zakazuje się zabudowy za wyjątkiem budowli i urządzeń wodnych,

b) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%,

c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 10 m, przy czym dla obiektów infrastruktury technicznej, zgodnie z § 14 ust. 1 pkt 3 lit. i;

4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** zgodnie z § 8;

5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:** zgodnie z § 9, przy czym: teren w części w granicy strefy ochrony konserwatorskiej – otoczenia zabytku, zgodnie z § 9 pkt 1;

6) **wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** zgodnie z § 10;

7) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:** zgodnie z § 11;

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 § 12, przy czym:

a) teren w granicy strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z § 12 pkt 2,

b) tereny w obszarze możliwego występowania gruntów o obniżonej nośności, zgodnie z § 12 pkt 4;

9) **zasady obsługi komunikacyjnej terenu**:

a) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z przyległego ciągu publicznego pieszo-jezdnego KDPJ oraz przez tereny przyległe, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) dopuszcza się dostęp do nieruchomości poprzez dojazdy lub sięgacze, zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 2, pkt 3;

10) **zasady parkowania i sposoby realizacji miejsc do parkowania:** zgodnie z § 13 ust. 2;

11) **zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:** zgodnie z § 14 ust. 2;

12) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zgodnie z § 15;

13) **stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**: 1%.

§ 22. Dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych – rów, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1WW,** ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

a) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe – rów,

b) przeznaczenie towarzyszące: infrastruktura techniczna;

2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu:** zgodnie z § 7;

3) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

a) dopuszcza się przekrycia rowów wyłącznie celem realizacji przejść i przejazdów z zastrzeżeniem lit. b,

b) nakazuje się zachowanie ciągłości rowu,

c) zakazuje się zabudowy za wyjątkiem budowli i urządzeń wodnych,

d) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%,

e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 10 m, przy czym dla obiektów infrastruktury technicznej, zgodnie z § 14 ust. 1 pkt 3 lit. i;

4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** zgodnie z § 8;

5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:** zgodnie z § 9, przy czym: teren w granicy strefy ochrony konserwatorskiej – otoczenia zabytku, zgodnie z § 9 pkt 1;

6) **wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** zgodnie z § 10;

7) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:** zgodnie z § 11;

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 § 12, przy czym:

a) teren w granicy strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z § 12 pkt 2,

b) teren w obszarze możliwego występowania gruntów o obniżonej nośności, zgodnie z § 12 pkt 4;

9) **zasady obsługi komunikacyjnej terenu**:

a) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z przyległego ciągu publicznego pieszo-jezdnego KDPJ oraz przez tereny przyległe, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) dopuszcza się dostęp do nieruchomości poprzez dojazdy lub sięgacze, zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 2, pkt 3;

10) **zasady parkowania i sposoby realizacji miejsc do parkowania:** zgodnie z § 13 ust. 2;

11) **zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:** zgodnie z § 14 ust. 2;

12) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zgodnie z § 15;

13) **stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**: 1%.

§ 23. Dla terenu ciągu publicznego pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1KDPJ,** ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

a) podstawowe: ciąg publiczny pieszo-jezdny,

b) towarzyszące: zieleń urządzona, infrastruktura techniczna;

2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu:** zgodnie z § 7;

3) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**:

a) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 1%,

b) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:

- dla terenu 1KDPJ od 4,5 m do 9,5 m,

c) dopuszcza się powiązania rowerowe;

4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** zgodnie z § 8;

5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:** zgodnie z § 9, przy czym: część terenu 1KDPJ w granicy strefy ochrony konserwatorskiej – otoczenia zabytku, zgodnie z § 9 pkt 1;

6) **wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** zgodnie z § 10;

7) **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 § 12, przy czym:

a) teren w granicy strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z § 12 pkt 2,

b) część terenu w strefie ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy (konturu) lasu, zgodnie z § 12 pkt 3,

c) teren w obszarze możliwego występowania gruntów o obniżonej nośności, zgodnie z § 12 pkt 4;

8) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:** zgodnie z § 13;

9) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:** zgodnie z § 14;

10) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zgodnie z § 15;

11) **stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** 0,1%.

Rozdział 3.
Przepisy przejściowe i końcowe

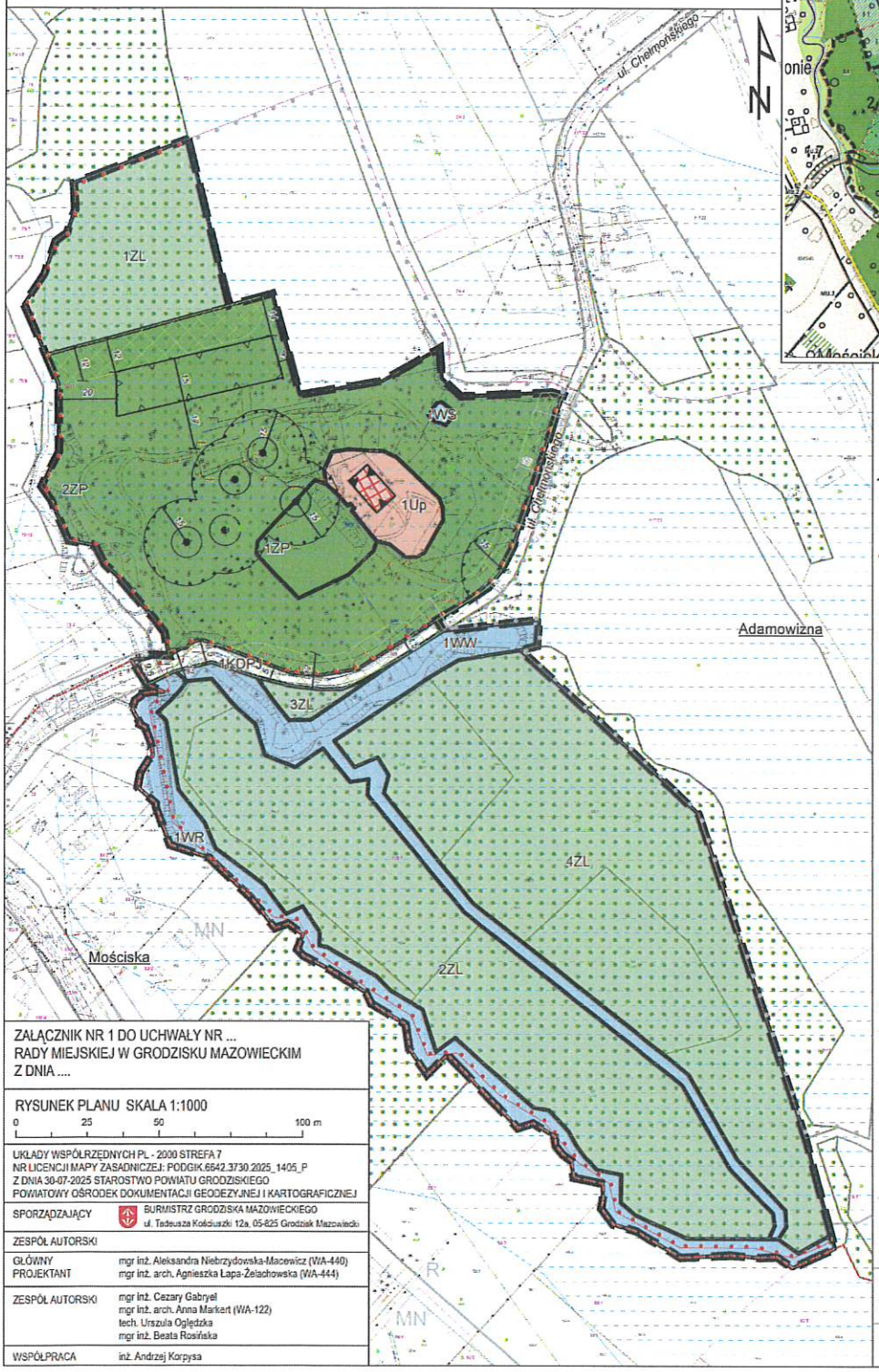
§ 24. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Grodziska Mazowieckiego.

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej

Joanna Wróblewska

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WSI ADAMOWIZNA W GMINIE GRODZISK MAZOWIECKI - ETAP III



WYRYS Z RYSUNKU STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GRODZISK MAZOWIECKI UCHWAŁA NR 588/2010 RADY MIEJSKIEJ W GRODZISKU MAZOWIECKIM Z DNIA 3 MARCA 2010 R. Z PÓŹN. ZM.



LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- 10 ZWYMIAROWANA ODLEGŁOŚĆ W METRACH
- OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ - OTOCZENIA ZABYTKU
- DRZEWO DO ZACHOWANIA

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- Up TEREN USŁUG PUBLICZNYCH
- ZP TEREN ZIELENI PARKOWEJ
- ZL TEREN LASU
- WS TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH - STAW
- WR TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH - RZEKA
- WW TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH - RÓW
- KDPJ TEREN CIĄGU PUBLICZNEGO PIESZO-JEZDNEGO

ELEMENTY INFORMACYJNE OKREŚLONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- DRZEWO POMNIK PRZYRODY WRAZ ZE STREFĄ OCHRONY 15M
- GRANICA OBSZARU WPISANEGO DO REJESTRU ZABYTKÓW
- OBIEKT WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW
- STREFA OGRANICZEŃ W LOKALIZOWANIU BUDYNKÓW OD GRANICY (KONTURU) LASU

INFORMACJE

- MOST
- GRANICA OBRĘBU EWIDENCYJNEGO
- 102/3 GRANICA I NUMER DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ
- GRANICA I NAZWA UŻYTKU EWIDENCYJNEGO
- GRANICA OBSZARU WPISANEGO DO REJESTRU ZABYTKÓW POZA OBSZARM PLANU
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY POZA OBSZAREM PLANU
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA POZA OBSZAREM PLANU
- ZWYMIAROWANA ODLEGŁOŚĆ W METRACH POZA OBSZAREM PLANU
- OBSZAR MOŻLIWEGO WYSTĘPOWANIA GRUNTÓW O OBNIŻONEJ NOŚNOŚCI
- GRUNTY Ls WG EWIDENCJI GRUNTÓW

CAŁY OBSZAR PLANU ZNAJDUJE SIĘ W ZASIĘGU GRANIC GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH GZWP NR 2151 „SUBNIECKA WARSZAWSKA – CZĘŚĆ CENTRALNA"

CAŁY OBSZAR PLANU ZNAJDUJE SIĘ W GRANICY STREFY ZWYKŁEJ WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU

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

RYSUNEK PLANU SKALA 1:1000

0 25 50 100 m

UKŁADY WSPÓŁRZĘDNYCH PL - 2000 STREFA 7
NR LICENCJI MAPY ZASADNICZEJ: PODGIK.6642.3730.2025_1405_P
Z DNIA 30-07-2025 STAROSTWO POWIATU GRODZISKIEGO
POWIATOWY OŚRODEK DOKUMENTACJI GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ

SPORZĄDZAJĄCY	BURMISTRZ GRODZISKA MAZOWIECKIEGO ul. Tadeusza Kościuszki 12a, 05-825 Grodzisk Mazowiecki
ZESPÓŁ AUTORSKI	
GŁÓWNY PROJEKTANT	mgr inż. Aleksandra Niebrzydowska-Macewicz (WA-440) mgr inż. arch. Agnieszka Łapa-Żelachowska (WA-444)
ZESPÓŁ AUTORSKI	mgr inż. Cezary Gabryel mgr inż. arch. Anna Markert (WA-122) tech. Urszula Oględzka mgr inż. Beata Rosińska
WSPÓŁPRACA	inż. Andrzej Korpysa

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr /2026
Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim
z dnia 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Adamowizna w gminie Grodzisk Mazowiecki – Etap III

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r., poz. 538 z późn. zm.), Rada Miejska w Grodzisku Mazowieckim stwierdza:
Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Adamowizna w gminie Grodzisk Mazowiecki – Etap III, był wyłożony trzy razy do publicznego wglądu.

- Do projektu planu, wyłożonego pierwszy raz do publicznego wglądu w okresie od dnia 25 stycznia 2024 r. do dnia 15 lutego 2024 r. z nieprzekraczalnym terminem składania uwag do dnia 1 marca 2024 r. 8 podmiotów złożyło łącznie 17 uwag w terminie oraz 1 podmiot złożył 1 uwagę po terminie, z czego żadna z uwag nie dotyczyła obszaru objętego Etapem III.

- Do projektu planu, wyłożonego drugi raz do publicznego wglądu w okresie od dnia 30 grudnia 2024 r. do dnia 20 stycznia 2025 r. z nieprzekraczalnym terminem składania uwag do dnia 3 lutego 2025 r. 6 podmiotów złożyło łącznie 20 uwag, z czego żadna z uwag nie dotyczyła obszaru objętego Etapem III.

- Do projektu planu, wyłożonego trzeci raz do publicznego wglądu w okresie od dnia 28 maja 2026 r. do dnia 19 czerwca 2026 r. z nieprzekraczalnym terminem składania uwag do dnia 3 lipca 2026 r. nie wpłynęła żadna uwaga.

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr /2026
Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim
z dnia 2026 r.

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 dla wsi Adamowizna w gminie Grodzisk Mazowiecki – Etap III

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla wsi Adamowizna w gminie Grodzisk Mazowiecki – Etap III 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.

Na podstawie art. 20 ust. 1 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) 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 dla wsi Adamowizna w gminie Grodzisk Mazowiecki – Etap III.

Uchwalenie planu będzie miało niewielki wpływ na stan finansów publicznych. Budżet gminy poniesie niewielkie wydatki związane z realizacją lub rozbudową infrastruktury technicznej oraz z zagospodarowaniem terenów zieleni. Istnieje natomiast 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 (Dz. U. z 2026 r. poz. 662 z późn. zm.) stanowią zadania własne gminy.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla wsi Adamowizna w gminie Grodzisk Mazowiecki – Etap III obejmują:

1) inwestycje realizowane samodzielnie poza liniami rozgraniczającymi (granicami pasa drogowego) dróg publicznych oraz zieleni, w tym prowadzenie robót budowlanych obejmujących 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 cieplną 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.

1. 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 2025 r. poz. 647 z późn. zm.), 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 2026 r. poz. 43 z późn. zm.).

2. 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 2025 r. poz. 1483 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 2024 r. poz. 757 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 2026 r. poz. 43 z późn. zm.).

Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr /2026
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 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Adamowizna w gminie Grodzisk Mazowiecki – Etap III

Rada Miejska w Grodzisku Mazowieckim dnia 29 listopada 2017 r. podjęła Uchwałę Nr 641/2017 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Adamowizna w Gminie Grodzisk Mazowiecki, zmienioną uchwałą Nr 149/2025 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 29 stycznia 2025 r. w sprawie zmiany Uchwały nr 641/2017 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 29 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Adamowizna w Gminie Grodzisk Mazowiecki, zwanego dalej „planem", do której przeprowadzono analizę zasadności i zbadania stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodzisk Mazowiecki.

Plan obejmuje niewielki obszar w centralnej części wsi Adamowizna, w granicach, które zostały wskazane w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały. Obszar planu nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Celem sporządzanego planu jest określenie zasad i metod kształtowania ładu przestrzennego przy szczególnym uwzględnieniu dostosowania projektowanych linii zabudowy do istniejącego zainwestowania oraz weryfikacji projektowanego przeznaczenia terenu i linii zabudowy w dostosowaniu do stanu obecnego i perspektywicznego zainwestowania. Głównym celem jest również uwzględnienie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, zachowanie wartości architektonicznych i krajobrazowych. Istotnym elementem jest również uregulowanie kwestii ewidencyjnych – park dworski figuruje obecnie w ewidencji gruntów i budynków jako teren leśny.

Projekt planu przewiduje zmianę przeznaczenia części terenów leśnych, znajdujących się w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, na tereny zieleni parkowej z dopuszczeniem usług z zakresu kultury i edukacji. Funkcje te będą mogły być realizowane przy zachowaniu:

- niskiej intensywności zabudowy (maksymalna intensywność zabudowy: 0,4),
- wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnej (minimum 70%).

Planowane dopuszczone usługi będą stanowiły uzupełnienie funkcji publicznych realizowanych na terenie 1Up.

Projekt planu jest sporządzany z uwzględnieniem stosownych standardów przy zapisywaniu ustaleń projektu planu, wprowadzonych Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 z 2003 r. poz. 1587).

Obszar planu obejmuje swymi granicami teren o powierzchni ok. 5 ha położony we wsi Adamowizna. Obszar w znacznej części jest niezabudowany. W obszarze planu znajdują się tereny leśne i wody powierzchniowe, a w północnej części obszaru położony jest zabytkowy park podworski wpisany do rejestru zabytków, w którym położony jest obiekt również wpisany do rejestru zabytków: dworek drewniany z ok. poł. XIX w. wraz z otaczającym parkiem i budynkami gospodarczymi, decyzja nr A-42, z dnia 10.02.2003.

W 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. oraz uchwałą Nr 978/2023 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 28 czerwca 2023 r. obszar w granicach planu przeznaczono pod:

ZP – tereny parków podworskich:

Założenia i kierunki zmian:

Zespoły dworsko - parkowe znajdujące się w wielu miejscowościach na terenie gminy oraz w mieście, są objęte różnymi formami ochrony (wpis do rejestru zabytków, przepisy prawa miejscowego) i rekomendowane do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków. Zespoły dworsko-parkowe stanowiące cenny element krajobrazu kulturowego powinny być wykorzystane dla rozwoju funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej i kultury (szlaki turystyczne, ścieżki rowerowe).

Działania priorytetowe:

- rewaloryzacja układów przestrzennych o wartościach zabytkowych i kulturowych stosownie do wymogów wynikających z ochrony wartości dziedzictwa kulturowego;
- ochrona i utrzymanie funkcji parku;
- eksponowanie zabytkowych obiektów;
- dostosowanie funkcji i sposobu użytkowania do zabytkowego charakteru obiektów;
- zachowanie i konserwacja formy architektonicznej i stylistycznej;
- zachowanie i rewaloryzacja historycznych kompozycji układów zieleni;
- wykluczenie lokalizowania obiektów dysharmonizujących z historycznym sąsiedztwem.

Priorytet dla lokalizowania:

- funkcji mieszkaniowej lub/i usługowej;
- obiektów zabudowy usługowej związanych z podstawową funkcją terenu.
- wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu – wytyczne do planów miejscowych:

— Dostosowanie gabarytów zabudowy do formy architektonicznej obiektów zabytkowych.

— Maksymalna wysokość nowej zabudowy: 10 m.

— Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: ustala się zapewnienie maksymalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej wynikającej z historycznej kompozycji i rozplanowania parku; uszczegółowienie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej nastąpi w planie w odniesieniu do parków chronionych przepisami prawa miejscowego, w pozostałych przypadkach w oparciu o wytyczne konserwatorskie lub po analizie historycznej.

— Ze względu na szczególne uwarunkowania terenów wskaźnik minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy określony zostanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Z – tereny zieleni ciągów ekologicznych. Ustalenia:

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;
▪ 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 szczególne uwarunkowania terenów wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy określony zostanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Ls - tereny lasów. Ustalenia:

zakaz zabudowy za wyjątkiem dopuszczenia:

— na terenach lasów: lokalizacji obiektów służących produkcji leśnej zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gruntów leśnych;
— realizacji inwestycji celu publicznego z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej w tym łączności publicznej;
— zagospodarowanie lasów zgodnie z planami urządzenia lub planami ochrony.

Przedłożony projekt planu przekazany do zaopiniowania i uzgodnień wraz z prognoza oddziaływania na środowiska przeznacza tereny w planie na:

1) **Up** – teren usług publicznych;
2) **ZP** – teren zieleni parkowej;
3) **ZL** – teren lasu;
4) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych – staw;
5) **WR** – teren wód powierzchniowych śródlądowych – rzeka;
6) **WW** – teren wód powierzchniowych śródlądowych – rów;
7) **KDPJ** – teren ciągu publicznego pieszo-jezdnego.

Plan został sporządzony 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 2026 r., poz. 538 z późn. zm.), w tym:

1) z wymaganiami ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzany plan miejscowy nie zaburza ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury. 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 kształtowanie ładu przestrzennego zgodne z zasadami urbanistyki i architektury. Na obszarze planu wyznaczono przestrzenie publiczne;

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 we wsi Adamowizna. Na obszarze planu nie występują grunty rolne klas I-III. Na obszarze występują grunty leśne, które zapisami planu zostają w większości zachowane jako teren lasu. Dla terenów leśnych (grunty sklasyfikowane w ewidencji jako Ls), które zostały przeznaczone pod cele nieleśne uzyskano zgodę Marszałka Województwa Mazowieckiego na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne – Decyzja Nr 22/2024, pismo RW-RM-II.7151.7.2024.MZ. Powierzchnia tych gruntów w tym etapie planu wyniosła jedynie 0,0012 ha (Całkowita powierzchnia gruntów, na którą wyrażona została zgoda na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne wynosiła 0,0309 ha). Pozostałe grunty przeznaczone zostały na cele nieleśne w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla wsi Adamowizna w Gminie Grodzisk Mazowiecki – Etap II (Dz. Urz. Woj. Maz. z 4 kwietnia 2025 r. poz. 3494) i zostały one przeznaczone pod tereny dróg. Decyzja ta nie wpływa negatywnie na funkcjonowanie środowiska. Dla terenu przydworskiego parku grunty sklasyfikowane w ewidencji jako Ls, uzyskano zgodę Marszałka Województwa Mazowieckiego na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne – Decyzja Nr 61/2026, z dnia 8 maja 2026 r. znak sprawy RW-RM-II.7151.48.2026.KJ. Całkowita powierzchnia gruntów, na które została wyrażona zgoda na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne wyniosła 1,2541 ha. W obszarze planu znajduje się 5 drzew pomników przyrody, dla których wyznaczono strefę ochrony 15 m, w której obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody. Plan wyznacza 3 drzewa do zachowania, dla których ustala się uwzględnienie ich lokalizacji w docelowym zagospodarowaniu terenu oraz ustala się utrzymanie, zachowanie i ochronę drzewa. Cały obszar objęty planem znajduje się w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
4) z wymaganiami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w północno-wschodniej części obszaru położony jest zabytkowy park podworski wpisany do rejestru zabytków, w którym położony jest obiekt wpisany do rejestru zabytków - dworek drewniany z ok. poł. XIX w. Dodatkowo zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w projekcie planu wyznaczono granicę strefy ochrony konserwatorskiej - otoczenia zabytku;
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 wysokości: 2% ogólnej liczby miejsc do parkowania dla usług, nakaz dostosowania elementów ciągów komunikacyjnych oraz nakaz 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;
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. Plan dopuszcza lokalizację obiektów ochronnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
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, plan został wysłany do opinii i uzgodnień 20 września 2023 r. do wymaganych instytucji oraz ponownie 24 listopada 2023 r., ponownie 13 grudnia 2023 r. do Wojewódzkiego Urzędy Ochrony Zabytków w Warszawie. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 25 stycznia 2024 r. do 15 lutego 2024 r., z nieprzekraczalnym terminem składania uwag do dnia 1 marca 2024 r. Informacja o tym została umieszczona w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego, w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu dnia 12 lutego 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, gdzie 8 podmiotów złożyło łącznie 17 uwag w terminie oraz 1 podmiot złożył 1 uwagę po terminie. Żadna z uwag nie dotyczyła obszaru, który na mocy uchwały Nr 149/2025 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 29 stycznia 2025 r. znalazł się w etapie III. Na czas wyłożenia do publicznego wglądu projekt planu był zamieszczony na stronie internetowej Gminy Grodzisk Mazowiecki. Projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 30 grudnia 2024 r. do 20 stycznia 2025 r. z nieprzekraczalnym terminem składania uwag do dnia 3 lutego 2025 r. Informacja o tym została umieszczona w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego, w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu dnia 13 stycznia 2025 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. Podczas wyłożenia 6 podmiotów złożyło łącznie 20 uwag, z czego żadna z uwag nie dotyczyła obszaru, który na mocy uchwały Nr 149/2025 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 29 stycznia 2025 r. znalazł się w etapie III. W związku z koniecznością odrębnego sporządzania części obszaru planu Rada Miejska w Grodzisku Mazowieckim podjęła uchwałę Nr 149/2025 z dnia 29 stycznia 2025 r. w sprawie zmiany Uchwały nr 641/2017 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 29 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Adamowizna w Gminie Grodzisk Mazowiecki. Teren dotychczas wskazany jako etap II podzielony został na etapy II, III i IV. Plan został ponownie wysłany w niezbędnym zakresie do opinii i uzgodnień w dniu 28 listopada 2025 r. oraz ponownie w dniu 2 grudnia 2025 r. do Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego. Z uwagi na uzyskanie odmownego uzgodnienia od RDOS w grudniu 2025 r. ponowiono uzgodnienie. W lutym 2026 r. uzyskano pozytywne uzgodnienie RDOS. Z uwagi na odmowę uzgodnienia Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zaistniała konieczność wystąpienia o wydanie zaleceń konserwatorskich dla obiektów na terenie objętym projektem planu. W wyniku uzyskania w dniu 13 lutego 2026 r. zaleceń konserwatorskich, wystąpiono ponownie o uzgodnienie do Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w marcu 2026 r. i uzyskano pozytywne uzgodnienie. Projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 28 maja 2026 r. do 19 czerwca 2026 r. z nieprzekraczalnym terminem składania uwag do dnia 3 lipca 2026 r. Informacja o tym została umieszczona w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego, w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu dnia 18 czerwca 2026 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. W ustawowym terminie nie wpłynęła żadna uwaga do projektu planu;

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.

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.

Do projektu planu sporządzona została prognoza finansowa. Zgodnie z jej wynikami, przyjęcie projektu planu będzie miało pozytywny wpływ na budżet gminy.

Należy pamiętać, iż w obliczeniach do prognozy finansowej nie uwzględniono wpływów z podatku od czynności cywilnoprawnych, a same obliczenia mają charakter szacunkowy. W zależności od sytuacji polityczno-gospodarczej zysk z uchwalenia planu może znacznie się różnić od obliczeń.

Odpowiednio do zakresu planu również została sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko uchwalenia planu miejscowego. Prognoza została sporządzona zgodnie z wymaganiami ustawy, rozporządzeń wykonawczych i pozostałych przepisów odrębnych i była poddana opiniowaniu i uzgadnianiu łącznie z planem miejscowym.

W związku z uchwałą zmieniającą Nr 149/2025 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 29 stycznia 2025 r. oraz zmianą niektórych zapisów, projekt planu został wysłany do ponownych uzgodnień do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i uzyskał pozytywnie uzgodniony dnia 24 lutego 2026 r.

Procedura planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2026 r., poz. 538 z późn. zm.) z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t. jedn. Dz. U. z 2026 r., poz. 670 z późn. zm.).

Do wyłożonego po raz drugi - projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (przed uchwałą zmieniającą Nr 149/2025 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 29 stycznia 2025 r.) złożono uwagi. Żadna z uwag nie dotyczyła obszaru, który na mocy uchwały Nr 149/2025 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 29 stycznia 2025 r. znalazł się w etapie III.

Podczas trzeciego wyłożenia do publicznego wglądu – tj. w dniach od 28 maja 2026 r. do 19 czerwca 2026 r. z nieprzekraczalnym terminem składania uwag do 3 lipca 2026 r. – nie wpłynęła żadna uwaga.

Informacje w sprawie rozpatrzenia uwag zawiera załącznik nr 2 do uchwały.