UCHWAŁA NR 313/2025
RADY MIEJSKIEJ W GRODZISKU MAZOWIECKIM

z dnia 26 listopada 2025 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu wsi Wólka Grodziska przy ul. Zachodniej

Na podstawie art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 7 ust. 1 pkt 1 i art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. jedn. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) Rada Miejska w Grodzisku Mazowieckim uchwala, co następuje:

§ 1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu wsi Wólka Grodziska.

§ 2. Granice obszaru objętego projektem planu przedstawione są na załączniku graficznym stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Grodziska Mazowieckiego.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej

Joanna Wróblewska



ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR 313/2025
RADY MIEJSKIEJ W GRODZISKU MAZOWIECKIM
Z DNIA 26 LISTOPADA 2025 R.

Legenda

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- GRANICA MIASTA GRODZISK MAZOWIECKI
- GRANICA OBRĘBU EWIDENCYJNEGO
- 48/1 GRANICA I NUMER DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ
- Ps GRANICA I OZNACZENIE UŻYTKU KLASYFIKACYJNEGO
- BUDYNKI

SKALA 1:3000

0 50 100 150 200 m

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu wsi Wólka Grodziska przy ul. Zachodniej.

Podejmuje się uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu wsi Wólka Grodziska przy ulicy Zachodniej, zwanego dalej planem, po przeprowadzeniu analizy zasadności i zbadania stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodzisk Mazowiecki.

Planem obejmuje się część obrębu Wólka Grodziska, w pobliżu ulic Wspólnej, Zachodniej i Obwodnicy Grodziska Mazowieckiego.

Plan sporządza się na wniosek inwestora – właściciela zakładu produkcyjnego.

Obszar do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest objęty obowiązującym Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kozery oraz północnej części wsi Wólka Grodziska w gminie Grodzisk Mazowiecki – Obszar 1, przyjętym uchwałą nr 1127/2024 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 28 lutego 2024 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kozery oraz północnej części wsi Wólka Grodziska w gminie Grodzisk Mazowiecki - Obszar 1, opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego Poz. 5376 z dnia 17 maja 2024 r.

Celem sporządzenia planu będzie określenie zasad i metod kształtowania ładu przestrzennego przy szczególnym uwzględnieniu projektowanego przeznaczenia terenu pod tereny usług, przemysłu, produkcji, składów i magazynów. W związku z planowanym przedsięwzięciem inwestora, obejmującym rozbudowę istniejącego zakładu produkcyjnego – piekarni, polegającą na zwiększeniu liczby linii produkcyjnych oraz rozszerzeniu skali działalności gospodarczej, co w konsekwencji przyczyni się do zwiększenia liczby miejsc pracy na terenie gminy, zaistniała potrzeba dostosowania ustaleń planistycznych dla przedmiotowego obszaru.

Równocześnie inwestor prowadzi prace przygotowawcze związane z przełożeniem gazociągu średniego ciśnienia wraz z przebiegiem strefy kontrolowanej tego gazociągu, stanowiącego element istniejącej infrastruktury technicznej, którego dotychczasowy przebieg uniemożliwia realizację zamierzenia inwestycyjnego. Zmiana przebiegu gazociągu oraz jego strefy kontrolowanej umożliwi racjonalne zagospodarowanie terenu, zwiększy bezpieczeństwo eksploatacji sieci oraz zapewni zgodność planowanych rozwiązań przestrzennych z obowiązującymi przepisami i normami technicznymi.

Realizacja planowanego przedsięwzięcia przyczyni się do rozwoju lokalnego rynku pracy, wzrostu atrakcyjności inwestycyjnej gminy, a także zwiększenia wpływów do budżetu gminy. Z uwagi na powyższe okoliczności, podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu jest zasadne i leży w interesie publicznym.

Projekt planu zostanie sporządzony z uwzględnieniem standardów 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).

Uzupełnieniem do niniejszego uzasadnienia jest Analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu wsi Wólka Grodziska przy ul. Zachodniej.

ANALIZA

dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu wsi Wólka Grodziska przy ul. Zachodniej”.

I. TEREN OBJĘTY ANALIZĄ

Analizą objęto teren „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu wsi Wólka Grodziska przy ul. Zachodniej” o powierzchni 13,04 ha, którego granice przedstawiano na załączniku graficznym nr 1 do uchwały.

II. STAN ISTNIEJĄCY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Analizowany obszar zajmują tereny nieużytków, grunty orne oraz tereny przemysłowe.

III.ANALIZA DOTYCHCZAS OBOWIĄZUJĄCYCH USTALEŃ PLANISTYCZNYCH

Teren do objęcia projektem planu w całości objęty jest ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kozery oraz północnej części wsi Wólka Grodziska w gminie Grodzisk Mazowiecki – Obszar 1, przyjętego uchwałą nr 1127/2024 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 28 lutego 2024 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kozery oraz północnej części wsi Wólka Grodziska w gminie Grodzisk Mazowiecki - Obszar 1, opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego Poz. 5376 z dnia 17 maja 2024 r.

W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszar przeznaczony jest pod tereny usług, przemysłu, produkcji, składów, magazynów oraz pod teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

IV. OPIS PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ

Stwierdzono konieczność rozpoczęcia procedury sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu wsi Wólka Grodziska przy ul. Zachodniej” w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.) w celu ustalenia przeznaczenia terenu pod tereny usług, przemysłu, produkcji, składów i magazynów.

V. STOPIEŃ ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI STUDIUM

1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodzisk Mazowiecki” przyjęte 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., tereny sporządzanego planu przeznacza pod:

AG - tereny aktywności gospodarczej i usług

Dla obszarów **AG** Studium ustala:

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 000m^2;
- kształtowanie przestrzeni publicznych o charakterze reprezentacyjnym oraz terenów zieleni urządzonej w nowopowstających zespołach zabudowy;
- kształtowanie systemu terenów zieleni izolacyjnej;
- zachowanie ciągłości powiązań przyrodniczych na terenach obejmujących fragment obszaru glinianek w Natolinie;

- 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 - 20m;
- 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;

VI. ZASADNOŚĆ PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZANIA PLANU

1. Po przeprowadzeniu analizy dotyczącej potrzeb inwestycyjnych, w świetle obowiązujących przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy stwierdzić, że przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zasadne. Teren wyznaczony do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i przeznaczony w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodzisk Mazowiecki pod zainwestowanie położony jest w granicach gminy Grodzisk Mazowiecki. Na obszarze objętym planem nie występują grunty leśne oraz grunty rolne klas chronionych.

W związku z prowadzonymi przez inwestora pracami nad przełożeniem gazociągu średniego ciśnienia, możliwe będzie określenie korzystniejszych warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wyznaczenie optymalnych linii zabudowy, wynikających ze zmiany przebiegu stref kontrolowanych wzdłuż gazociągu.

2. Należy przystąpić do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w celu określenia zasad i metod kształtowania ładu przestrzennego przy szczególnym uwzględnieniu projektowanego przeznaczenia terenu pod tereny usług, przemysłu, produkcji, składów i magazynów oraz linii zabudowy.

VII. NIEZBĘDNY ZAKRES PRAC PLANISTYCZNYCH

Obszar opracowania

Zgodnie z opisem w pkt. I analizy.

Zakres merytoryczny

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostanie sporządzony z uwzględnieniem stosownych standardów przy zapisywaniu ustaleń w projekcie 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), odpowiednio do zakresu planu, z uwzględnieniem stosownej problematyki wskazanej art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz ustawy

o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t. jedn. Dz. U z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.).

Zakres prac

Do miejscowego planu zagospodarowania zostanie wykorzystane Opracowanie ekofizjograficzne wykonane dla obszaru gminy Grodzisk Mazowiecki, do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostanie sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko.

Materiały geodezyjne

Do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostanie sporządzony rysunek planu w skali 1 : 1 000, na mapie stanowiącej urzędową kopię mapy zasadniczej w postaci elektronicznej, w układzie współrzędnych zgodnym z obowiązującym państwowym systemem odniesień przestrzennych, zawierającej obszar objęty projektem planu miejscowego wraz z jego niezbędnym otoczeniem, zgodnie z licencją (zawierającą informację o źródle pochodzenia użytego materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego).