UCHWAŁA NR 1128/2024
RADY MIEJSKIEJ W GRODZISKU MAZOWIECKIM

z dnia 28 lutego 2024 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka C1 dla działki ew. nr 277/33 w obrębie 0068.

Na podstawie art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 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 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) Rada Miejska w Grodzisku Mazowieckim uchwala, co następuje:

§ 1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka C1 dla działki ew. nr 277/33 w obrębie 0068.

§ 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.

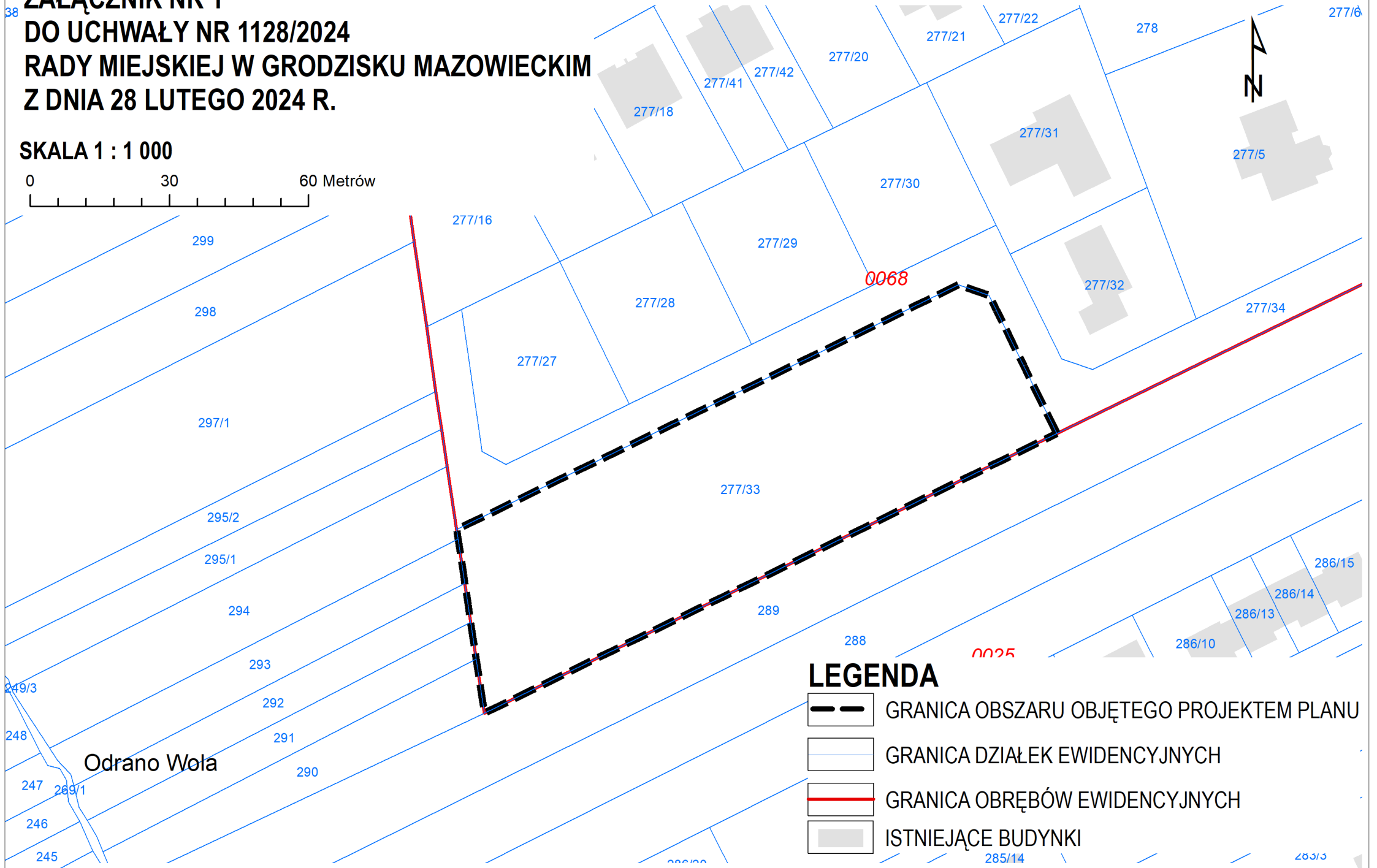
Przewodnicząca Rady
Miejskiej

Joanna Wróblewska

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR 1128/2024
RADY MIEJSKIEJ W GRODZISKU MAZOWIECKIM
Z DNIA 28 LUTEGO 2024 R.

SKALA 1 : 1 000

0 30 60 Metrów



LEGENDA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PROJEKTEM PLANU
- GRANICA DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH
- GRANICA OBRĘBÓW EWIDENCYJNYCH
- ISTNIEJĄCE BUDYNKI

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka C1 dla działki ew. nr 277/33 w obrębie 0068.

Podejmuje się uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka C1 dla działki ew. nr 277/33 w obrębie 0068, zwanego dalej planem.

Planem obejmuje się działkę ew. nr 277/33 z obrębu 0068 położoną w Grodzisku Mazowieckim.

Obszar do sporządzenia planu graniczy z terenami wsi Odrano Wola.

Obszar do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodziska Mazowieckiego, Jednostka C1 przyjętego uchwałą Nr 680/2010 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 13 lipca 2010 r. opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 159 poz. 3961 z dnia 3 września 2010 r. który na działce ew. nr 277/33 w obrębie 0068 wyznacza teren zabudowy usług mieszanych – oznaczony symbolem C1-67-U i fragment terenu komunikacji drogowej – ulicy głównej ruchu przyśpieszonego – oznaczony symbolem C1 68- KD-GP (tzw. Obwodnica południowa).

Celem sporządzanego planu będzie określenie zasad i metod kształtowania ładu przestrzennego przy szczególnym uwzględnieniu projektowanego przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową i usługi, ustalenie linii zabudowy w dostosowaniu do stanu obecnego i perspektywicznego zainwestowania.

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 miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka C1 dla działki ew. nr 277/33 w obrębie 0068.

ANALIZA

dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka C1 dla działki ew. nr 277/33 w obrębie 0068.”

I. TEREN OBJĘTY ANALIZĄ

Analizą objęto obszar o powierzchni ok. 0,5 ha położony w mieście Grodzisk Mazowiecki dla działki ew. 277/33 w obrębie 0068.

II. STAN ISTNIEJĄCY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Analizowany obszar nie jest zainwestowany. Teren jest położony w zasięgu infrastruktury technicznej.

III. ANALIZA DOTYCHCZAS OBOWIĄZUJĄCYCH USTALEŃ PLANISTYCZNYCH

Teren do sporządzenia projektu planu stanowi część obszaru objętego ustaleniami „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka C1” przyjętego uchwałą Nr 680/2010 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 13 lipca 2010 r. opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 159 poz. 3961 z dnia 3 września 2010 r.

W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, obszar wyznaczony do sporządzania planu, dz. ew. nr 277/33 w obrębie 0068, jest przeznaczony pod zabudowę usług mieszanych oznaczoną symbolem U i fragment terenu komunikacji drogowej – ulicy głównej ruchu przyśpieszonego oznaczony symbolem KD-GP (tzw. Obwodnica południowa).

IV. OPIS PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ

Stwierdzono konieczność rozpoczęcia procedury sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka C1 dla działki ew. nr 277/33 w obrębie 0068” w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) w celu weryfikacji projektowanego przeznaczenia terenu, zasięgu linii rozgraniczających drogi, linii zabudowy w dostosowaniu do aktualnych przepisów i perspektywicznego zainwestowania.

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:

   - **MU.1** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej miejskiej,
   - **Z** – tereny zieleni ciągów przyrodniczych.

2. Dla obszarów **MU.1** Studium ustala:

   Założenia i kierunki zmian:

   Obszary w mieście, stanowią głównie obszary działań modernizacyjnych i restrukturyzacyjnych ukierunkowanych na wprowadzanie zmian jakościowych, podnoszących atrakcyjność zamieszkiwania i inwestowania, przy jednoczesnym sukcesywnym inwestowaniu na wolnych od zabudowy terenach

rozwojowych wskazanych w studium. To obszary wielofunkcyjne z priorytetem dla lokalizowania zabudowy mieszkaniowo – usługowej lub usługowej.

Priorytet dla lokalizowania:
Na obszarze miasta bez obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2
Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu – wytyczne do planów miejscowych: w obszarach lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, usług komercyjnych, biurowych oraz w obszarach zorganizowanej działalności inwestycyjnej:

1) maksymalna wysokość zabudowy: mieszkaniowej jednorodzinnej - 12m, wielorodzinnej - 20m, usługowej - 20m;
2) wysokość dominant architektonicznych i wysokościowych do ustalenia w mpzp;
3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – 30%, z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 25% oraz usługową 20%, a z zabudową usług oświaty 10%;
4) dopuszcza się zabudowę przy granicy działki dla zabudowy pierzejowej;
5) wskaźnik intensywności zabudowy w zakresie: 0,01 - 2,8;
6) minimalna powierzchnia działki budowlanej: z zabudową mieszkaniową jednorodzinną: szeregową 250m^2, bliźniaczą 500m^2, wolno stojącą 600m^2; z zabudową wielorodzinną 500m^2, z zabudową usługową 1 000m^2 (z dopuszczeniem 200m^2 w usługach w galerii);
7) tereny usługowo - mieszkaniowe jak dla terenów usługowych;
8) tereny mieszkaniowo - usługowe jak dla odpowiednich terenów mieszkaniowych.

3. Dla obszarów **Z** Studium ustala:
Założenia i kierunki zmian: Obszary składające się na lokalny system przyrodniczy gminy w dolinach przepływających przez gminę rzek: Mrowny, Basinki, Rokicianki i Rokitnicy.
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: 12m;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 60%;
- wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,4.

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

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 administracyjnych miasta Grodzisk Mazowiecki. Zgodnie z

przepisami zmienionej ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych grunty rolne stanowiące użytki rolne położone w granicach administracyjnych miast nie wymagają zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze. Nie występują grunty leśne.

Obszar planu stanowi zmianę ustaleń obowiązującego przeznaczania i linii rozgraniczających planowanej południowej obwodnicy Grodziska Mazowieckiego. Zmiana uwarunkowań ekonomicznych i społecznych, a także rozwój gospodarczy terenu stanowi o zasadności podjęcia uchwały.

2. Należy przystąpić do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w celu określenia zasad kształtowania ładu przestrzennego przy szczególnym uwzględnieniu projektowanego przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową i usługową, ustalenia linii zabudowy w dostosowaniu do obowiązujących przepisów i perspektywicznego zainwestowania.

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 problematyki wskazanej art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 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 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.).

Zakres prac

Do miejscowego planu zagospodarowania zostanie wykorzystane Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla miasta Grodzisk Mazowiecki do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzona zostanie 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).