UCHWAŁA NR 1131/2024
RADY MIEJSKIEJ W GRODZISKU MAZOWIECKIM

z dnia 28 lutego 2024 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Urszulin PGR przy ulicy Jabłoniowej w gminie Grodzisk Mazowiecki.

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 wsi Urszulin PGR przy ulicy Jabłoniowej w gminie Grodzisk Mazowiecki.

§ 2. Granicę 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 1131/2024
RADY MIEJSKIEJ W GRODZISKU MAZOWIECKIM
Z DNIA 28 LUTEGO 2024 R.

SKALA 1 : 3 500

0 50 100 200 Metrów

N

Ksi50enice

Urszulin PGR

Ksi50enice

LEGENDA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PROJEKTEM PLANU
- 1/21 GRANICE I NUMERY DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH
- GRANICE KLASOUŻYTKÓW
- GRANICA OBRĘBU EWIDENCYJNEGO
- ISTNIEJĄCY BUDYNEK

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania ”Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Urszulin PGR przy ulicy Jabłoniowej w gminie Grodzisk Mazowiecki”.

Podejmuje się uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Urszulin PGR przy ulicy Jabłoniowej w gminie Grodzisk Mazowiecki”, zwanego dalej planem.

Planem obejmuje się część obszaru we wsi Urszulin PGR położonego we wschodniej części gminy Grodzisk Mazowiecki po obu stronach ul. Jabłoniowej.

Obszar do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Celem sporządzanego planu będzie określenie zasad kształtowania ładu przestrzennego, określenie współczynników zabudowy i zasad zagospodarowania terenów, ustalenie przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową i usługi oraz zieleń, ustalenie linii zabudowy w dostosowaniu do obowiązujących wymogów prawnych oraz 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 2021r. poz. 2404).

Uzupełnieniem do niniejszego uzasadnienia jest Analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Urszulin PGR przy ulicy Jabłoniowej w gminie Grodzisk Mazowiecki.

ANALIZA

dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Urszulin PGR przy ulicy Jabłoniowej w gminie Grodzisk Mazowiecki".

I. TEREN OBJĘTY ANALIZĄ

Analizą objęto teren „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Urszulin PGR przy ulicy Jabłoniowej w gminie Grodzisk Mazowiecki" o powierzchni ok 44 ha, którego granice przedstawiano na załączniku graficznym nr 1 do uchwały.

II. STAN ISTNIEJĄCY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Analizowany obszar obejmuje część wsi Urszulin PGR położony po obu stronach ulicy Jabłoniowej drogi powiatowej nr 1501.
Obszar do sporządzenie dla części wsi Urszulin PGR przy ulicy Jabłoniowej w gminie Grodzisk Mazowiecki położony jest w obszarze PGR Urszulin i od zachodu graniczy z terenem wsi Książenice. Wzdłuż ulicy Jabłoniowej występuje zabudowa mieszkaniowa i usługowa.

III. ANALIZA DOTYCHCZAS OBOWIĄZUJĄCYCH USTALEŃ PLANISTYCZNYCH

Na obszarze objętym granicami projektu planu nie obowiązuje plan zagospodarowania przestrzennego.

IV. OPIS PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ

Stwierdzono konieczność rozpoczęcia procedury sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Urszulin PGR przy ulicy Jabłoniowej w gminie Grodzisk Mazowiecki" 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 ustalenia przeznaczenia terenu, zasięgu linii rozgraniczających, linii zabudowy w dostosowaniu do aktualnych przepisów prawa oraz 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. na terenach we wsi Urszulin przyjmuje:
   Generalna koncepcja przekształceń i rozwoju struktury przestrzennej miasta i gminy zakłada:
   /../
   ozwój terenów zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo - usługowej lub usług jako zorganizowanych inwestycji z wyprzedzającym lub jednoczesnym uzbrojeniem terenów w infrastrukturę techniczną na terenach wsi Urszulin w południowo-wschodniej części gminy.

   Wyodrębniono kategorie terenów, wyróżniających się funkcją w strukturze przestrzennej gminy, czyli:

   MU.2 – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej podmiejskiej,
   Ls. – teren lasu.

   OBSZAR URSZULINA ZALICZONY ZOSTAŁ DO ZORGANIZOWANEJ DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ

Obszar oznaczony **cyfrą 2:**

Założenia i kierunki zmian:
Tereny w południowej części gminy w obrębie Urszulin - to tereny rozwoju stanowiące obszary przekształceń funkcjonalno – przestrzennych. Studium przewiduje dwa scenariusze rozwoju tych terenów:

Scenariusz I. - ukierunkowany na ukształtowanie spójnego założenia urbanistyczno - architektonicznego zakłada:
Działania priorytetowe:
- jednoczesne lub wyprzedzające uzbrojenie terenów w infrastrukturę techniczną;
- etapowe inwestowanie na wolnych do tej pory od zabudowy terenach wskazanych w studium;
- kształtowanie zabudowy mieszkaniowej oraz zespołów zabudowy mieszkaniowo - usługowej i niezbędnych inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej, usług o charakterze lokalnym.

Priorytet dla lokalizowania:
- zabudowy mieszkaniowej i usługowo - mieszkaniowej w formie zorganizowanej działalności inwestycyjnej;
- innych funkcji nie kolidujących z podstawową funkcją terenu.

Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów – wytyczne do planów miejscowych:
- wysokość zabudowy, minimalna powierzchnia biologicznie czynna zgodnie z ustaleniami kategorii terenu oznaczonej odpowiednim symbolem.

Scenariusz II. - ukierunkowany na ukształtowanie zespołu zorganizowanej inwestycji usług rekreacji zakłada
Działania priorytetowe:
- jednoczesne lub wyprzedzające uzbrojenie terenów w infrastrukturę techniczną;
- kształtowanie obszarów rekreacji i wypoczynku;
- kreowanie zespołów zabudowy tworzących spójne założenie urbanistyczne.

Priorytet dla lokalizowania:
- zabudowy usług rekreacji, sportu i wypoczynku w formie zorganizowanej działalności inwestycyjnej;
- zabudowy usług towarzyszących i uzupełniających funkcje rekreacji i wypoczynku;
- obiektów i urządzeń sportu i rekreacji;
- innych funkcji nie kolidujących z podstawową funkcją terenu.

Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów – wytyczne do planów miejscowych:
- wysokość zabudowy, minimalna powierzchnia biologicznie czynna zgodnie z ustaleniami kategorii terenu oznaczonej odpowiednim symbolem;
- wysokość obiektów i budowli niezbędnych do realizacji funkcji usług oraz dominant architektonicznych i wysokościowych ustalana będzie indywidualnie w mpzp, ograniczenie wysokości nie dotyczy obiektów i budowli.

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

Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu – wytyczne do planów miejscowych:
w obszarach lokalizacji usług komercyjnych, biurowych **oraz obszarach zorganizowanej działalności inwestycyjnej:**

- maksymalna wysokość zabudowy: mieszkaniowej jednorodzinnej - 12m, wielorodzinnej - 16m, usługowej - 20m;
- wysokość dominant architektonicznych i wysokościowych do ustalenia w mpzp;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – 30%, wielorodzinną 25% oraz usługową 10%;
- wskaźnik intensywności zabudowy w zakresie: 0,01-2,8;
- 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 1000m^2 (z dopuszczeniem 200m^2 w usługach w galerii);
- tereny usługowo - mieszkaniowe jak dla terenów usługowych;
- tereny mieszkaniowo - usługowe jak dla odpowiednich terenów mieszkaniowych.

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. Obszar planu wyróżnia się pod względem położenia w sąsiedztwie terenów objętych ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zmiana uwarunkowań ekonomicznych i społecznych, a także przyszły rozwój gospodarczy terenu stanowi o zasadności podjęcia uchwały.

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

3. 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 gminy Grodzisk Mazowiecki. W obszarze wyznaczonym do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego występują grunty klas IV, V i VI. Występuje enklawa gruntu leśnego wskazana w studium do zachowania. W związku z tym zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (j. jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 2409, z późn. zm.) nie będzie konieczne uzyskanie zgody na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nie rolne i nieleśne.

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 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), 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 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: 1000, 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).