UCHWAŁA NR 218/2025
RADY MIEJSKIEJ W GRODZISKU MAZOWIECKIM

z dnia 28 maja 2025 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka A18

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 2024 r. poz. 1465 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 A18.

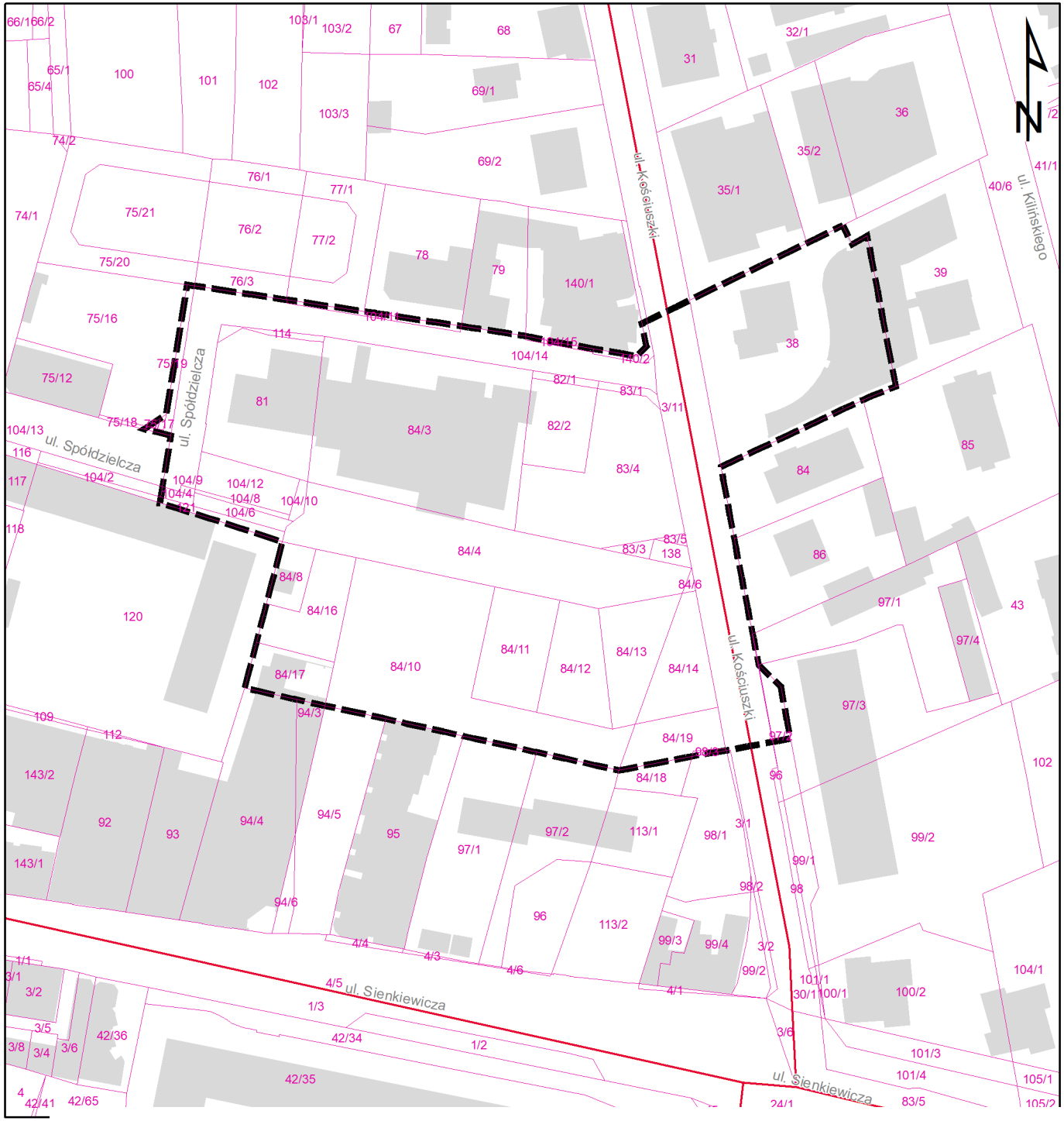
§ 2. Granice obszaru objętego projektem planu przedstawione są na załączniku graficznym stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 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 218/2025
RADY MIEJSKIEJ
W GRODZISKU MAZOWIECKIM
Z DNIA 28 MAJA 2025 R.

SKALA 1: 1500

0 25 50 100 m

LEGENDA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PROJEKTEM PLANU
- 151 GRANICA I NUMER DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ
- GRANICA OBRĘBU EWIDENCYJNEGO
- BUDYNEK

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka A18.

Podejmuje się uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka A18, 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 fragment centralnej części miasta Grodzisk Mazowiecki, Jednostki A, w pobliżu ulic Tadeusza Kościuszki i Spółdzielczej.

Obszar do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest objęty obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego:

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka A1 – etap I, przyjęty Uchwałą Nr 549/2013 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 24 kwietnia 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka A1 - etap I, opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego Poz. 5719 z dnia 24 maja 2013 r.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka A4, przyjęty Uchwałą Nr 133/2015 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 25 lutego 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka A4, opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego Poz. 3345 z dnia 10 kwietnia 2015 r.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka A1 – etap II, przyjęty Uchwałą Nr 450/2021 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 27 stycznia 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka A1 – etap II, opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego Poz. 2046 z dnia 9 marca 2021 r.

Celem sporządzenia planu będzie określenie zasad i metod kształtowania ładu przestrzennego przy szczególnym uwzględnieniu projektowanego przeznaczenia terenu pod tereny usług oraz parking podziemny z funkcją schronienia ludności cywilnej, w związku z przyjęciem ustawy o ochronie ludności i obronie cywilnej oraz realizacją inwestycji Placu publicznego.

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 A18.

ANALIZA

dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka A18”.

I. TEREN OBJĘTY ANALIZĄ

Analizą objęto teren „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka A18” o powierzchni 1,63 ha, którego granice przedstawiano na załączniku graficznym nr 1 do uchwały.

II. STAN ISTNIEJĄCY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Analizowany obszar jest zainwestowany i wyposażony w infrastrukturę techniczną. Na obszarze znajdują się Centrum Kultury, budynek Urzędu Miejskiego, Willa Niespodzianka, plac, parkingi oraz drogi.

III. ANALIZA DOTYCHCZAS OBOWIĄZUJĄCYCH USTALEŃ PLANISTYCZNYCH

Teren do objęcia projektem planu w całości objęty jest ustaleniami obowiązujących miejscowych planu zagospodarowania przestrzennego:

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka A1 – etap I, przyjęty Uchwałą Nr 549/2013 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 24 kwietnia 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka A1 - etap I, opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego Poz. 5719 z dnia 24 maja 2013 r.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka A4, przyjęty Uchwałą Nr 133/2015 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 25 lutego 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka A4, opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego Poz. 3345 z dnia 10 kwietnia 2015 r.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka A1 – etap II, przyjęty Uchwałą Nr 450/2021 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 27 stycznia 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka A1 – etap II, opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego Poz. 2046 z dnia 9 marca 2021 r.

W obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego obszar przeznaczony jest pod teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, teren usług, w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2, tereny usług kultury – centrum kultury, usługi oświaty, usługi sportu i rekreacji, usługi administracji i biur, teren komunikacji pieszej – plac, tereny parkingów, tereny dróg lokalnych, dojazdowych, wewnętrznych.

IV. OPIS PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ

Stwierdzono konieczność rozpoczęcia procedury sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka A18” 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 oraz parking podziemny z funkcją schronienia ludności cywilnej , zasięgu linii rozgraniczających dróg, linii zabudowy, w tym linii zabudowy dla kondygnacji podziemnych, 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., tereny sporządzanego planu przeznacza pod:
    - C – Wielofunkcyjne tereny zabudowy centrum
2. Dla obszarów C Studium ustala:

Założenia i kierunki zmian:
Centrum miasta jest centralnym ośrodkiem administracyjno-usługowym, w tym inwestycji celu publicznego, z uzupełniającą funkcją mieszkaniową, skupiającym najważniejsze obiekty służące funkcjom o charakterze miejskim, lokalnym, ponadlokalnym i regionalnym, z wyeksponowanym reprezentacyjnym obszarem miasta. Zwarta, intensywna i wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska tworzy pierzeje ulic i placów.
Działania priorytetowe:
Zwiększanie atrakcyjności centrum:

- eksponowanie zabytkowych obiektów i historycznych układów zabudowy (w tym terenów ogólnodostępnej zieleni urządzonej) związanych z historycznym rozwojem miasta tj. w oparciu o:
    - układ dwóch placów (Wolności i Zygmunta Starego),
    - przebieg ulic Sienkiewicza (dawny Trakt Królewski) i Gen. Okulickiego (dawniej Błońska),
- tworzenie powiązań kompozycyjno-przestrzennych pomiędzy historycznymi układami zabudowy a obszarami współczesnej zabudowy o funkcjach administracyjnych, usługowo - handlowych, kultury i nauki i inne;
- kształtowanie przestrzeni publicznych wskazanych w studium o charakterze reprezentacyjnym w oparciu o układ ulic i placów.

Identyfikacja przestrzeni publicznych:

- historyczny przebieg ulic i lokalizacja głównych placów: Placu Wolności i Placu Króla Zygmunta Starego z ich powiązaniami, wnętrzami architektonicznymi stanowią czytelną identyfikację struktury Grodziska Mazowieckiego.

Kształtowanie wnętrz architektonicznych

- porządkowanie przemieszanej zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej poprzez dopuszczenie kontynuacji zabudowy wielorodzinnej o zbliżonych gabarytach do istniejącej zabudowy jednorodzinnej w ramach wymiany zabudowy, jak również wymianę funkcji

mieszkalnej na usługową w przypadkach zmierzających do realizacji założeń i kierunków zmian dla kształtowania powiązań i ciągów wielofunkcyjnych.

Priorytet dla lokalizowania:

- usług z zakresu: administracji, organizacji społecznych, obrotu finansowego, ubezpieczeń, kultury, nauki, szkolnictwa, handlu, turystyki, hotelarstwa, sportu, transportu, łączności itp. – o charakterze lokalnym, ponadlokalnym i regionalnym;
- usług, których profil zostanie przesądzony w planach miejscowych;
- zabudowy mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej wraz z niezbędnymi inwestycjami celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej,

w obrębie wielofunkcyjnych ciągów usługowych:

  - ciąg ulic 11-go Listopada, Sienkiewicza, Żyrardowska;
  - kwartał zabudowy w obrębie ulic: Harcerska, Kościuszki, Sienkiewicza, 11-go Listopada;
  - kwartał zabudowy w obrębie ulic: Żwirki i Wigury, Obrońców Getta, Bałtycka, Hynka;
  - kwartał zabudowy w obrębie ulic Matejki i Traugutta oraz terenów kolei;
- obiektów handlowych i zespołów zabudowy usługowej, w tym obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2 jako galerie handlowe, lokalizowane przynajmniej w parterach budynków z możliwością realizacji lokali mieszkalnych na wyższych kondygnacjach;
- dominant architektonicznych i wysokościowych, których wysokość ustalana będzie indywidualnie w mpzp.

Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu – wytyczne do planów miejscowych

- maksymalna wysokość zabudowy: mieszkaniowej jednorodzinnej - 16m, wielorodzinnej - 16m, usługowej - 16m z dopuszczeniem dominanty;
- wysokość dominant architektonicznych i wysokościowych do ustalenia w mpzp
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, z zabudową mieszkaniową wielorodzinną oraz z zabudową usługową 0%;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, z zabudową mieszkaniową wielorodzinną oraz z zabudową usługową na działkach zainwestowanych 0%;
- w mpzp należy uwzględniać lokalne uwarunkowania przyrodniczo - krajobrazowe;
- dopuszcza się zabudowę przy granicy 1) działki dla zabudowy pierzejowej;
- wskaźnik intensywności zabudowy w zakresie: 0,1-3,5;
- minimalna powierzchnia działki budowlanej: z zabudową mieszkaniową jednorodzinną: szeregową 250m^2; bliźniaczą, wolnostojącą, z zabudową mieszkaniową wielorodzinną oraz z zabudową usługową 400m^2 (z dopuszczeniem 200m^2 w usługach w galerii).

3. Teren wyznaczony do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajduje się częściowo na Obszarach przestrzeni publicznej
4. Teren wyznaczony do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajduje się częściowo na Obszarach lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 w tym usług komercyjnych i biurowych.

5. Teren wyznaczony do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajduje się częściowo na obszarze Strefy Ścisłej Ochrony Konserwatorskiej A oraz częściowo na obszarze Strefy Ochrony Obszarów Archeologicznych i Nawarstwień Historycznych. Na obszarze wyznaczonym do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajduje się obiekt zabytkowy wpisany do Rejestru zabytków oraz Ewidencji zabytków – willa Niespodzianka.

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. Na obszarze objętym planem nie występują grunty leśne. Obszar planu stanowi zmianę ustaleń obowiązującego przeznaczania i linii zabudowy, w tym linii zabudowy dla kondygnacji podziemnych. Zmiana uwarunkowań ekonomicznych i społecznych, rozwój gospodarczy terenu, a także przyjęcie ustawy o ochronie ludności i obronie cywilnej, stanowi o zasadności podjęcia uchwały. Dostosowanie obszaru planu do zmieniającej się sytuacji społeczno-politycznej leży w interesie gminy Grodzisk Mazowiecki.
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 oraz parking podziemny z funkcją schronienia ludności cywilnej, w związku z przyjęciem ustawy o ochronie ludności i obronie cywilnej oraz realizacją inwestycji Placu publicznego.

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).