

UCHWAŁA NR 1157/2024
RADY MIEJSKIEJ W GRODZISKU MAZOWIECKIM

z dnia 12 kwietnia 2024 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka D6 przy rzece Rokitnicy.

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 D6 przy rzece Rokitnicy.

§ 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 1157/2024
RADY MIEJSKIEJ
W GRODZISKU MAZOWIECKIM
Z DNIA 12 KWIETNIA 2024 R.

SKALA 1 : 1 000



Legenda

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

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka D6 przy rzece Rokitnicy.

Podjęmuje się uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka D6 przy rzece Rokitnicy**, 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 miasta Grodzisk Mazowiecki, w granicach działek ewidencyjnych numer 4/3 i 24. Teren położony jest w zachodniej części miasta Grodzisk Mazowiecki i graniczy od południowo-zachodu z rzeką Rokitnicą, a od wschodu ze wsią Kady.

Wskazany obszar w całości objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w mieście Grodzisk Mazowiecki, który został przyjęty uchwałą Nr 381/2005 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 9 lutego 2005 r.

Celem sporządzanego planu będzie określenie zasad i metod kształtowania ładu przestrzennego przy szczególnym uwzględnieniu weryfikacji projektowanego przeznaczenia terenu, przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową i zieleni, 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 D6 przy rzece Rokitnicy.

ANALIZA

dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka D6 przy rzece Rokitnicy”.

I. TEREN OBJĘTY ANALIZĄ

Analizą objęto teren „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka D6 przy rzece Rokitnicy” o powierzchni ok. 0,2068 ha, którego granice przedstawiano na załączniku graficznym nr 1 do uchwały.

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 objęcia projektem planu w całości objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w mieście Grodzisk Mazowiecki, który został przyjęty uchwałą Nr 381/2005 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 9 lutego 2005 r.

W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, obszar wyznaczony do sporządzania planu, składający się z dz. ew. nr 4/3 i 24 w obrębie 0049, jest przeznaczony pod wody powierzchniowe, zieleni nieurządzoną i lasy oznaczony symbolem D 174 -Z.

IV. OPIS PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ

Stwierdzono konieczność rozpoczęcia procedury sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka D6 przy rzece Rokitnicy” 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 określenia zasad i metod kształtowania ładu przestrzennego przy szczególnym uwzględnieniu:

- przeznaczenia terenu pod zabudowę jednorodzinną i zieleni, ,
- weryfikacji projektowanego przeznaczenia terenu, linii zabudowy w dostosowaniu do stanu obecnego 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 2000m²

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 jednorodziną – 30%, z zabudową mieszkaniową wielorodziną 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 jednorodziną: szeregową 250m², bliźniaczą 500m², wolno stojącą 600m²; z zabudową wielorodziną 500m², z zabudową usługową 1 000m² (z dopuszczeniem 200m² 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: Mrowni, 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 przeznaczenia i linii zabudowy. 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, 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 stosownej 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 przestrzennego 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).