

UCHWAŁA NR 411/2012
RADY MIEJSKIEJ W GRODZISKU MAZOWIECKIM

z dnia 26 września 2012 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka F2

Na podstawie art. 14 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2012 r., poz. 647), w związku z art. 7 ust. 1 pkt 1 i art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 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 F2**.

§ 2. 1. Granice obszaru do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przebiegają po:

- 1) **od północnego - wschodu** – po północnej granicy działek ew. nr 1/9 i 1/8 z obrębu 12, dalej po północno – wschodnich granicach działek ew. nr 1/7, 1/6, 1/5, 1/4, 1/3, 1/2 i 1/1 z obrębu 12,
- 2) **od południowego - wschodu** – po południowej granicy działek ew. nr 1/1 i 51 z obrębu 11, dalej po wschodniej granicy działki ew. nr 44/6 z obrębu 12, następnie po południowo – wschodnich granicach działek ew. nr 44/6, 44/3, 35/2, 35/3, 35/4, 58, 56, 59 i 38/4 z obrębu 12, dalej po zachodniej granicy działki ew. nr 38/4 z obrębu 12, dalej po południowo – wschodnich granicach działek ew. nr 33/2, 37 i 23/3 z obrębu 12,
- 3) **od zachodu** – po zachodniej granicy działki ew. nr 23/3 z obrębu 12.

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

§ 3. Zakres opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmie problematykę określoną w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Grodziska Mazowieckiego.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej

Joanna Wróblewska



**ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR 411/2012
RADY MIEJSKIEJ
W GRODZISKU MAZOWIECKIM
Z DNIA 26 WRZEŚNIA 2012 R.**

SKALA 1:2 000
0 20 40 80 Metrów



LEGENDA

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PROJEKTEM PLANU
- GRANICE I NUMERY DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH

Uzasadnienie

w sprawie uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka F2

Podejmuje się uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka F2**, 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 miasta Grodzisk Mazowiecki położoną pomiędzy ul. Graniczną, ul. Matejki, ul. Okulickiego, torami kolejowymi, ul. Towarową i ul. Traugutta.

Obszar do objęcia projektem planu objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka „F” – część wschodnia przyjętego uchwałą 381/2005 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 9 lutego 2005 r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego Nr 115 poz. 3407 z dnia 21 maja 2005 r.

Celem sporządzanego planu będzie określenie zasad i metod kształtowania ładu przestrzennego przy szczególnym uwzględnieniu:

- dostosowania projektowanych linii rozgraniczających ulic i linii zabudowy do istniejącego zainwestowania na terenach przylegających do tych ulic (także w kontekście podziałów geodezyjnych wprowadzonych na podstawie poprzednio obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego),
- weryfikacja projektowanego przeznaczenia terenu, linii rozgraniczających dróg, linii zabudowy w dostosowaniu do stanu obecnego i perspektywicznego zainwestowania.

Projekt planu zostanie sporządzony z uwzględnieniem stosownych standardów przy zapisywaniu ustaleń projektu planu, wprowadzonych Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

Załącznikiem do niniejszego uzasadnienia projektu uchwały jest analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka F2 oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodzisk Mazowiecki.

ANALIZA

dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka F2** oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodzisk Mazowiecki

I. TEREN OBJĘTY ANALIZĄ

Analizą objęto obszar o powierzchni ok. 15,99 ha położonego w mieście Grodzisk Mazowiecki, którego granice przebiegają:

- 1) **od północnego - wschodu** – po północnej granicy działek ew. nr 1/9 i 1/8 z obrębem 12, dalej po północno – wschodnich granicach działek ew. nr 1/7, 1/6, 1/5, 1/4, 1/3, 1/2 i 1/1 z obrębem 12,
- 2) **od południowego - wschodu** – po południowej granicy działek ew. nr 1/1 i 51 z obrębem 11, dalej po wschodniej granicy działki ew. nr 44/6 z obrębem 12, następnie po południowo – wschodnich granicach działek ew. nr 44/6, 44/3, 35/2, 35/3, 35/4, 58, 56, 59 i 38/4 z obrębem 12, dalej po zachodniej granicy działki ew. nr 38/4 z obrębem 12, dalej po południowo – wschodnich granicach działek ew. nr 33/2, 37 i 23/3 z obrębem 12,
- 3) **od zachodu** – po zachodniej granicy działki ew. nr 23/3 z obrębem 12.

II. STAN ISTNIEJĄCY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Analizowany obszar jest częściowo zainwestowany. Teren jest uzbrojony w infrastrukturę techniczną. W obszarze do objęcia planem występują tereny zabudowy mieszkaniowej, usługowej, techniczno – produkcyjnej, składów i magazynów oraz zieleni cmentarnej.

III. ANALIZA DOTYCHCZAS OBOWIĄZUJĄCYCH USTALEŃ PLANISTYCZNYCH

Obszar do objęcia projektem planu objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka „F” – część wschodnia przyjętego uchwałą 381/2005 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 9 lutego 2005 r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego Nr 115 poz. 3407 z dnia 21 maja 2005 r.

Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, obszar wyznaczony do sporządzania planu jest przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usług handlu w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², usług handlu w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², obiekty i urządzenia energetyki oraz zielen cmentarną.

IV. OPIS PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ

Stwierdzono konieczność rozpoczęcia procedury sporządzenia „**Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka F2**” w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2012 r., poz. 647) w celu:

- dostosowania projektowanych linii rozgraniczających ulic i linii zabudowy do istniejącego zainwestowania na terenach przylegających do tych ulic (także w kontekście podziałów geodezyjnych wprowadzonych na podstawie poprzednio obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego),
- weryfikacja projektowanego przeznaczenia terenu, linii rozgraniczających dróg, 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 uchwalone Uchwałą Nr 337/2012 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 22 maja 2012 r, teren wskazany do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeznacza pod:

MU – wielofunkcyjne tereny zabudowy śródmiejskiej,

ZC – tereny cmentarzy.

2. Dla obszarów MU studium ustala:

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 przesadzony w planach miejscowych,

zabudowy mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej wraz z niezbędnymi inwestycjami celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej.

Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu – wytyczne do planów miejscowych:

zabudowa niska i średniowysoka,

wysokość dominant architektonicznych i wysokościowych ustalana będzie indywidualnie w mpzp,

dopuszcza się ustalanie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej poniżej 25%.

3. Dla terenów ZC studium ustala:

Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu – wytyczne do planów miejscowych:

minimalna powierzchnia biologicznie czynnej: 50%,

maksymalna wysokość nowej zabudowy: kaplicy, domu pogrzebowego: 15 m,

wskaźnik minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy określony zostanie w mpzp.

4. 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 Grodziska Mazowieckiego. Wobec gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast nie stosuje się przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266, z późn. zm.). W obszarze wyznaczonym do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie ma gruntów leśnych.

VI. ZASADNOŚĆ PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZANIA PLANU

1. Po przeprowadzeniu analizy dotyczącej potrzeb inwestycyjnych oraz uwarunkowań stanu istniejącego, uwarunkowań i kierunków rozwoju terenów określonych w Studium, w świetle obowiązujących przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, należy stwierdzić, że przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zasadne. Obszar planu wyróżnia się pod względem położenia. Zmiana uwarunkowań ekonomicznych, rozwój gospodarczy terenu, wnioski właścicieli gruntów oraz położenie w mieście Grodzisku Mazowieckim stanowi o zasadności podjęcia uchwały.

2. Należy przystąpić do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w celu dostosowania projektowanych linii rozgraniczających ulic i linii zabudowy do istniejącego zainwestowania na terenach przylegających do tych ulic (także w kontekście podziałów geodezyjnych wprowadzonych na podstawie poprzednio obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego) weryfikacja projektowanego przeznaczenia terenu, linii rozgraniczających dróg, linii zabudowy w dostosowaniu do stanu obecnego 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 Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) 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 2012 r., poz. 647) oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008 r. Nr 199, poz. 1227 z późn. zm.).

Zakres prac

Do planu zagospodarowania zostanie wykorzystane Opracowanie ekofizjograficzne wykonane do Studium. Odpowiednio do zakresu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy sporządzić prognozę oddziaływania na środowisko i prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Materiały geodezyjne

Odpowiednio do zakresu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostanie sporządzony rysunek planu. Rysunek planu zostanie sporządzony na mapie w skali 1:1000, stanowiącej urzędową kopię sekcji mapy zasadniczej gminy Grodzisk Mazowiecki.