

Projekt

z dnia 11 maja 2016 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W GRODZISKU MAZOWIECKIM**

z dnia 2016 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Odrano Wola w rejonie ul. Barwnej i ul. Lazurkowej 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 2015 r., poz. 199), 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 (t. jedn. Dz. U. z 2016 r. poz. 446) Rada Miejska w Grodzisku Mazowieckim uchwala, co następuje:

§ 1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Odrano Wola w rejonie ul. Barwnej i ul. Lazurkowej w Gminie Grodzisk Mazowiecki.

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

- 1) **od północy** – po północnej granicy dz. ew. nr 186,
- 2) **od wschodu** – po wschodnich granicach dz. ew. nr 186, 185 183/3,
- 3) **od południa** – po południowej granicy dz. ew. nr 183/3,
- 4) **od zachodu** – po zachodnich granicach dz. ew. nr 183/3, 185 i 186.

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

**Sprawdzono pod
względem prawnym**

RADCA PRAWNY

Marcin Hsielerling
WA - 6730

Burmistrz zapoznał się z projektem uchwały i kieruje go do RM, do trybu uchwalodawczego.

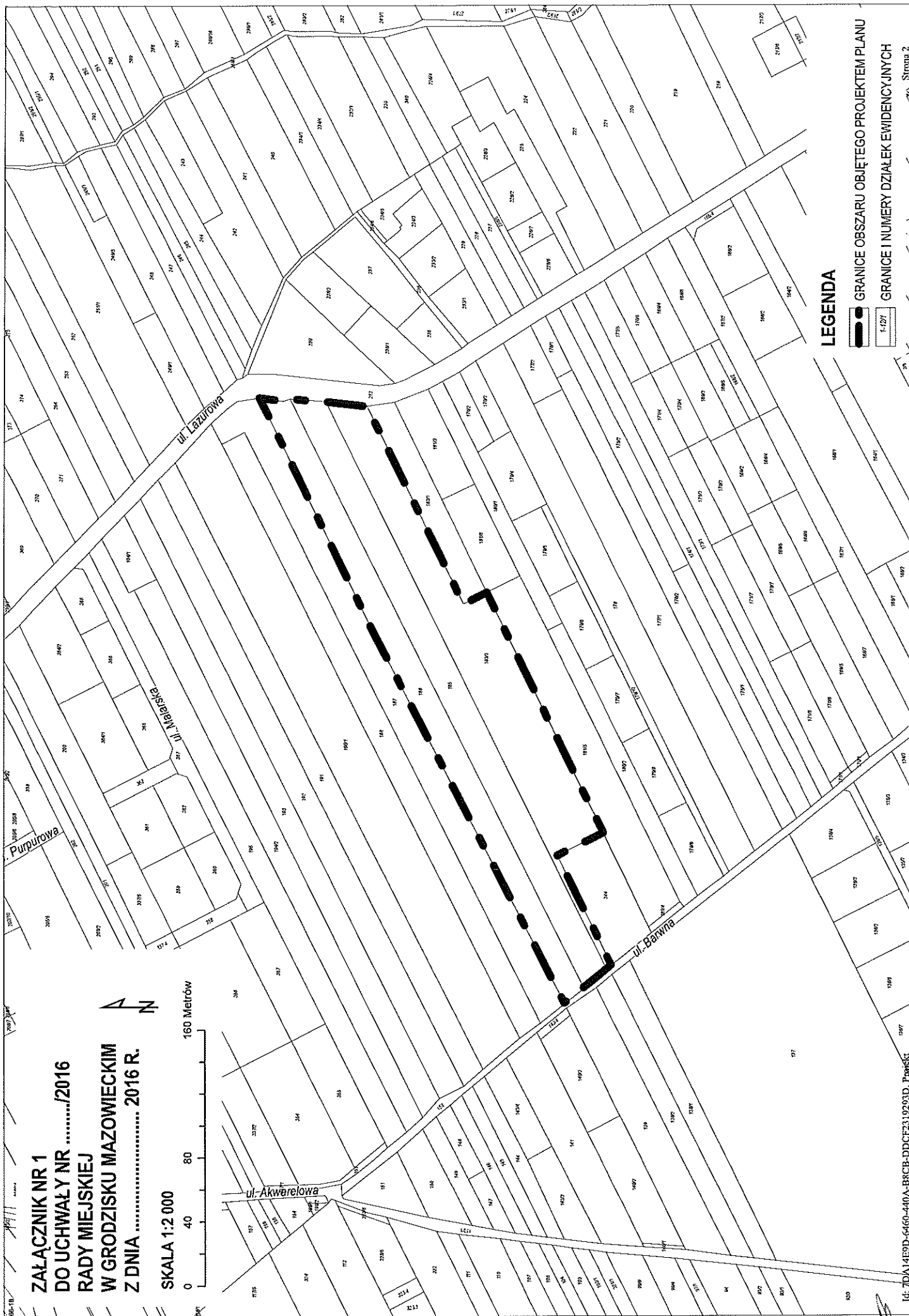
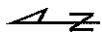
Z up. Burmistrza

Tomasz Krupski
Zastępca burmistrza

**ZALĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR/2016
RADY MIEJSKIEJ
W GRODZISKU MAZOWIECKIM
Z DNIA 2016 R.**

SKALA 1:2 000

0 40 80 160 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 wsi Odrano Wola w rejonie ul. Barwnej i ul. Lazurowej w Gminie Grodzisk Mazowiecki

Podejmuje się uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Odrano Wola w rejonie ul. Barwnej i ul. Lazurowej w Gminie Grodzisk Mazowiecki**, 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 wsi Odrano Wola położoną pomiędzy ul. Barwną i ul. Lazurową. Obszar do objęcia projektem planu objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w Gminie Grodzisk Mazowiecki dla części miejscowości Odrano Wola przyjętego uchwałą 161/2007 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 24 września 2007 r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego Nr 10 poz. 322 z dnia 4 lutego 2008 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),
- weryfikacji 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 wsi Odrano Wola w rejonie ul. Barwnej i ul. Lazurowej w Gminie Grodzisk Mazowiecki 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 wsi Odrano Wola w rejonie ul. Barwnej i ul. Lazurowej w Gminie Grodzisk Mazowiecki 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. 2,5 ha położony we wsi Odrano Wola, którego granice przebiegają:

- 1) **od północy** – po północnej granicy dz. ew. nr 186,
- 2) **od wschodu** – po wschodnich granicach dz. ew. nr 186, 185 183/3,
- 3) **od południa** – po południowej granicy dz. ew. nr 183/3,
- 4) **od zachodu** – po zachodnich granicach dz. ew. nr 183/3, 185 i 186.

II. STAN ISTNIEJĄCY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Analizowany obszar jest częściowo zainwestowany. Teren leży w zasięgu sieci infrastruktury technicznej. W obszarze do objęcia planem występują tereny usług oraz tereny leśne.

III. ANALIZA DOTYCHCZAS OBOWIĄZUJĄCYCH USTALEŃ PLANISTYCZNYCH

Obszar do objęcia projektem planu objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w Gminie Grodzisk Mazowiecki dla części miejscowości Odrano Wola przyjętego uchwałą 161/2007 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 24 września 2007 r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego Nr 10 poz. 322 z dnia 4 lutego 2008 r.

Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, obszar wyznaczony do sporządzania planu jest przeznaczony pod zabudowę siedliskową, tereny rolnicze oraz leśne.

IV. OPIS PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ

Stwierdzono konieczność rozpoczęcia procedury sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Odrano Wola w rejonie ul. Barwnej i ul. Lazurowej w Gminie Grodzisk Mazowiecki” w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2015 r., poz. 199) 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),
- weryfikacji 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.1 – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej miejskiej,

ZL – tereny lasów.

2. Dla obszarów MU.1 studium ustala:

Priorytet dla lokalizowania:

- zabudowy mieszkaniowej wraz z niezbędnymi inwestycjami celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej,
- usług, których profil zostanie przesądzony w planach miejscowych.

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

- maksymalna wysokość zabudowy: mieszkaniowej jednorodzinnej - 12m, wielorodzinnej - 12m, usługowej - 16m;
 - wysokość dominant architektonicznych i wysokościowych do ustalenia w mpzp;
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna: z zabudową mieszkaniową jednorodziną – 30%, z zabudową mieszkaniową wielorodziną 25% oraz usługową 20%, a z zabudową usług oświaty 10%;
 - dopuszcza się zabudowę przy granicy działki dla zabudowy pierzejowej;
 - wskaźnik intensywności zabudowy w zakresie: 0,01-0,9;
 - minimalna powierzchnia działki budowlanej: z zabudową mieszkaniową jednorodziną: szeregową 400m², bliźniaczą 750m², wolno stojącą 1000m²; z zabudową wielorodziną 500m², z zabudową usługową 2000m² (z dopuszczeniem 200m² w usługach w galerii);
 - tereny usługowo - mieszkaniowe jak dla terenów usługowych;
 - tereny mieszkaniowo - usługowe jak dla odpowiednich terenów mieszkaniowych.
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 na gruntach klasy V i VI. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. jedn. Dz. U. z 2015 r., poz. 909) użytki rolne klas V i VI nie wymagają zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze. W obszarze wyznaczonym do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego występują grunty leśne LsV, tym niemniej nie będą one przeznaczane pod zabudowę zgodnie z obowiązującym studium Gminy Grodzisk Mazowiecki.

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 gminie Grodzisk Mazowiecki 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) i weryfikacji 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 2015 r., poz. 199) 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 2013 r, poz. 1235 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.

