

Projekt

z dnia 8 lutego 2024 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W GRODZISKU MAZOWIECKIM**

z dnia 2024 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kozerki i Kozery przy Zachodniej Obwodnicy 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 Kozerki i Kozery przy Zachodniej Obwodnicy w gminie Grodzisk Mazowiecki.

§ 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. Przewodniczącą Rady Miejskiej Joanna Wróblewska

Burmistrz zapoznał się z projektem uchwały i
kierując go do Rady, do jej uchwalenia.

Zup Burmistrza
Norbert Cegiński
Zastępca Burmistrza

Legenda	
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PROJEKTEM PLANU
	GRANICA I NUMER DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ
	GRANICA KLASOŻYTKU EWIDENCYJNEGO
	GRANICA OBRĘBÓW EWIDENCYJNYCH
	ISTNIEJĄCE BUDYNKI

Legenda	
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PROJEKTEM PLANU
	GRANICA I NUMER DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ
	GRANICA KLASOŻYTKU EWIDENCYJNEGO
	GRANICA OBRĘBÓW EWIDENCYJNYCH
	ISTNIEJĄCE BUDYNKI

Legenda	
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PROJEKTEM PLANU
	GRANICA I NUMER DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ
	GRANICA KLASOŻYTKU EWIDENCYJNEGO
	GRANICA OBRĘBÓW EWIDENCYJNYCH
	ISTNIEJĄCE BUDYNKI

Legenda	
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PROJEKTEM PLANU
	GRANICA I NUMER DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ
	GRANICA KLASOŻYTKU EWIDENCYJNEGO
	GRANICA OBRĘBÓW EWIDENCYJNYCH
	ISTNIEJĄCE BUDYNKI

Legenda	
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PROJEKTEM PLANU
	GRANICA I NUMER DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ
	GRANICA KLASOŻYTKU EWIDENCYJNEGO
	GRANICA OBRĘBÓW EWIDENCYJNYCH
	ISTNIEJĄCE BUDYNKI

Legenda	
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PROJEKTEM PLANU
	GRANICA I NUMER DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ
	GRANICA KLASOŻYTKU EWIDENCYJNEGO
	GRANICA OBRĘBÓW EWIDENCYJNYCH
	ISTNIEJĄCE BUDYNKI

ANALIZA

dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kozerki i Kozery przy Zachodniej Obwodnicy w gminie Grodzisk Mazowiecki”.

I. TEREN OBJĘTY ANALIZĄ

Analizą objęto teren „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kozerki i Kozery przy Zachodniej Obwodnicy w gminie Grodzisk Mazowiecki” o powierzchni ok 116 ha, którego granice przedstawiano na załączniku graficznym nr 1 do uchwały.

II. STAN ISTNIEJĄCY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Analizowany obszar obejmuje część wsi Kozerki i Kozery położony w otoczeniu Zachodniej Obwodnicy Grodziska Mazowieckiego pomiędzy: ulicami Orlicz-Dreszera, Marsa, północną granicą działki ew. nr 219 obr. Kozerki, ulicami Brazylijską i Wylotową we wsi Kozerki oraz południową, zachodnią i północno zachodnią granicą wsi Kozery.

Obszar do sporządzenia planu dla części wsi Kozerki i Kozery w otoczeniu Zachodniej Obwodnicy Grodziska Mazowieckiego graniczy z terenami miejscowości Władców, Janinów i Kałęczyn oraz miasta Grodzisk Mazowiecki. Jest to teren w części zabudowany.

III. ANALIZA DOTYCHCZAS OBOWIĄZUJĄCYCH USTALEŃ PLANISTYCZNYCH

Na obszarze objętym granicami projektu planu nie obowiązuje plan zagospodarowania.

IV. OPIS PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ

Stwierdzono konieczność rozpoczęcia procedury sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kozerki i Kozery przy Zachodniej Obwodnicy 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 weryfikacji projektowanego przeznaczenia terenu, zasięgu 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” 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 ekologicznych,

- teren wód powierzchniowych śródlądowych,
- Istniejącą drogę (ulicę) główną.

2. Dla obszarów MU.1 Studium ustala:

Założenia i kierunki zmian:

Teren w Kozerkach i Kozerach stanowiący obszar podmiejski jest głównie obszarem 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 obszar wielofunkcyjny z priorytetem dla lokalizowania zabudowy mieszkaniowo – usługowej lub usługowej.

Teren w Kozerach wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 719 ul. Orlicz-Dreszera wskazany jest do lokalizacji obiektów handlowych om powierzchni sprzedaży powyżej 2000m², w tym usług komercyjnych, biurowych.

Działania priorytetowe:

Porządkowanie zabudowy na obszarach podmiejskich:

- modernizacja i uzupełnianie zabudowy z zapewnieniem ochrony wartości zabytkowych i kulturowych obszaru, w tym:
- zagospodarowanie nieurządzonych terenów pomiędzy zespołami istniejącej zabudowy w sposób pozwalający na wytworzenie struktur urbanistycznych o podmiejskim charakterze, harmonijnie zintegrowanych z istniejącą zabudową;
- uzupełnianie zabudową istniejących lub wykształcenie nowych lokalnych centrów usługowych;
- porządkowanie zabudowy i zagospodarowania wokół skrzyżowań ulic i w otoczeniu drogi wojewódzkiej oraz obwodnicy przez wprowadzanie nowych obiektów;
- rozwijanie obwodowego układu drogowego i uzupełnienie układów drogowych w istniejących i planowanych osiedlach mieszkaniowych;
- priorytet dla transportu publicznego na głównych trasach dojazdowych do strefy śródmiejskiej oraz rozwój urządzeń dla ruchu pieszego i rowerowego;
- tworzenie nowych terenów ogólnodostępnej zieleni urządzonej;
- ochrona istniejącej i wprowadzenie nowej zieleni przyulicznej.

Priorytet dla lokalizowania:

- zabudowy mieszkaniowej wraz z niezbędnymi inwestycjami celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej;
- usług, których profil zostanie przesądzony w planach miejscowych;
- obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² - w wyznaczonych obszarach.

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

- maksymalna wysokość zabudowy: mieszkaniowej jednorodzinnej - 12m, wielorodzinnej - 20m, usługowej - 20m;
- wysokość dominant architektonicznych i wysokościowych do ustalenia w mpzp;

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – 30%, z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 25% oraz usługową 20%, a z zabudową usług oświaty 10%;
 - dopuszcza się zabudowę przy granicy działki dla zabudowy pierzejowej;
 - wskaźnik intensywności zabudowy w zakresie: 0,01-2,8;
 - minimalna powierzchnia działki budowlanej: z zabudową mieszkaniową jednorodzinną: szeregową 250m², bliźniaczą 500m², wolno stojącą 600m²; z zabudową wielorodzinną 500m², z zabudową usługową 1 000m² (z dopuszczeniem 200m² w usługach w galerii);
 - tereny usługowo - mieszkaniowe jak dla terenów usługowych;
 - 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: Mrowny, 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.
4. Tereny wód powierzchniowych śródlądowych - rzeki Basinki -to tereny wyłączone z zabudowy albo w ograniczonym zakresie. Rzeka Basinka wraz z elementami składającymi się na krajobraz doliny rzecznej tworzy podstawę do kształtowania systemu przyrodniczego gminy; należy dążyć do uporządkowania gospodarki wodnej, rozwoju retencji, renaturalizacji jej brzegów.

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, oraz Zachodniej Obwodnicy w gminie Grodzisk Mazowiecki. Zmiana uwarunkowań ekonomicznych i społecznych, a także rozwój gospodarczy terenu stanowi m.in. o zasadności podjęcia uchwały.

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 zabudowę mieszkaniową i usługową z zachowaniem wód powierzchniowych, ustalenia linii zabudowy w dostosowaniu aktualnych 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 oraz enklawy gruntu wskazane w Studium jako zadrzewienia, w związku z tym zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. 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 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 planu 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).

Uzasadnienie

do uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kozerki i Kozery przy Zachodniej Obwodnicy w gminie Grodzisk Mazowiecki.

Podejmuje się uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kozerki i Kozery przy Zachodniej Obwodnicy w gminie Grodzisk Mazowiecki, zwanego dalej planem.

Planem obejmuje się część obszaru we wsi Kozerki i Kozery położony w otoczeniu Zachodniej Obwodnicy Grodziska Mazowieckiego pomiędzy: ulicami Orlicz-Dreszera, Marsa, północną granicą działki ew. nr 219 obr. Kozerki, ulicami Brazylijską i Wylotową we wsi Kozerki oraz południową, zachodnią i północno zachodnią granicą wsi Kozery.

Obszar do sporządzenia planu dla części wsi Kozerki i Kozery w otoczeniu Zachodniej Obwodnicy Grodziska Mazowieckiego graniczy z terenami miejscowości Władców, Janinów i Kałęczyn oraz miasta Grodzisk Mazowiecki.

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

Celem sporządzanego planu będzie określenie zasad i metod kształtowania ładu przestrzennego oraz określenie przeznaczenia terenów m.in. pod zabudowę mieszkaniową i usługi oraz zieleń nad rzeką Basinką w oparciu o projektowany i istniejący układ komunikacyjny, ustalenie linii zabudowy w dostosowaniu do obowiązujących wymogów prawnych i perspektywicznego zainwestowania.

Plan zostanie sporządzony z uwzględnieniem stosownych standardów przy zapisywaniu ustaleń 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).

Uzupełnieniem do niniejszego uzasadnienia jest Analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kozerki i Kozery przy Zachodniej Obwodnicy w gminie Grodzisk Mazowiecki.