



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 Książenice PGR przy ul. Jarzębinowej i ul. Koncertowej 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 Książenice PGR przy ul. Jarzębinowej i ul. Koncertowej w gminie Grodzisk Mazowiecki.

§ 2. Granice obszarów objętych 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

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

Z up. Burmistrza
Norbert Cegliński
Zastępca Burmistrza

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Książenice PGR przy ul. Jarzębinowej i ul. Koncertowej w gminie Grodzisk Mazowiecki.

Podejmuje się uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Książenice PGR przy ul. Jarzębinowej i ul. Koncertowej w gminie Grodzisk Mazowiecki”, zwanego dalej planem.

Planem obejmuje się część obszaru we wsi Książenice PGR położonego przy ul. Jarzębinowej i ul. Koncertowej.

Obszar do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest objęty ustaleniami następujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Książenice przyjęty uchwałą Nr 643/2006 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 30 sierpnia 2006 r. w sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Książenice opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego Nr 208 z dnia 12 października 2006 r. poz.7886.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Książenice w rejonie ul. Młodości przyjęty uchwałą Nr 761/2014 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 28 maja 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Książenice w rejonie ul. Młodości w Gminie Grodzisk Mazowiecki opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego poz. 6708 z dnia 10 lipca 2014 r.

Celem sporządzanego planu będzie określenie zasad i kształtowania ładu przestrzennego o określenie przeznaczenia terenu m.in. pod zabudowę mieszkaniową i tereny wód-stawów, ustalenie linii zabudowy w dostosowaniu do obowiązujących wymogów prawnych oraz perspektywicznego zainwestowania.

Projekt planu zostanie sporządzony z uwzględnieniem standardów wprowadzonych Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021r. 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 Książenice PGR przy ul. Jarzębinowej i ul. Koncertowej w gminie Grodzisk Mazowiecki.

ANALIZA

dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Książenice PGR przy ul. Jarzębinowej i ul. Koncertowej w gminie Grodzisk Mazowiecki”.

I. TEREN OBJĘTY ANALIZĄ

Analizą objęto teren „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Książenice PGR przy ul. Jarzębinowej i ul. Koncertowej w gminie Grodzisk Mazowiecki” o powierzchni ok 10,4 ha, którego granice przedstawiano na załączniku graficznym nr 1 do uchwały.

II. STAN ISTNIEJĄCY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Analizowany obszar obejmuje część wsi Książenice PGR i jest położony przy ul. Jarzębinowej i ul. Koncertowej. Jest to teren niezabudowany z dwoma stawami, w zasięgu infrastruktury technicznej poprowadzonej wzdłuż ul. Jarzębinowej i ul. Koncertowej.

III. ANALIZA DOTYCHCZAS OBOWIĄZUJĄCYCH USTALEŃ PLANISTYCZNYCH

Na obszarze objętym granicami projektu planu obowiązują:

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Książenice przyjęty uchwałą Nr 643/2006 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 30 sierpnia 2006 r. w sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Książenice opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego Nr 208 z dnia 12 października 2006 r. poz. 7886, który wyznacza tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolem M.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Książenice w rejonie ul. Młodości przyjęty uchwałą Nr 761/2014 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 28 maja 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Książenice w rejonie ul. Młodości w Gminie Grodzisk Mazowiecki opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego poz. 6708 z dnia 10 lipca 2014 r., który wyznacza teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczony symbolem MN, teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem ZP oraz teren wód powierzchniowych oznaczony symbolem WS.

IV. OPIS PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ

Stwierdzono konieczność rozpoczęcia procedury sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Książenice PGR przy ul. Jarzębinowej i ul. Koncertowej 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 ustalenia przeznaczenia terenu, zasięgu linii rozgraniczających dróg, linii zabudowy 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., przewiduje teren pod funkcję:

MU.2 - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej podmiejskiej na obszarze południowej części terenów wiejskich Gminy Grodzisk Mazowiecki, położone w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu.

Dla obszarów MU.2 Studium ustala:

Priorytet dla lokalizowania:

- zabudowy mieszkaniowej;
- usług, których profil zostanie przesądzony w planach miejscowych;
- innych funkcji nie kolidujących z podstawową funkcją terenu.

2. Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu – wytyczne do planów miejscowych na terenach w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, na obszarze południowej części terenów wiejskich Gminy Grodzisk Mazowiecki:
 - 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 – 50%, wielorodzinną 25% oraz usługową 20%,
 - wskaźnik intensywności zabudowy w zakresie: 0,01-2,4,
 - minimalna powierzchnia działki: z zabudową mieszkaniową jednorodziną: szeregową 400m² bliźniaczą 500m², wolno stojącą 600m²; z zabudową wielorodzinną 1500m², z zabudową usługową 500m² (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 znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz w granicy strefy ochronnej terenu zamkniętego Resortu Obrony Narodowej.

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 pobliżu zorganizowanego osiedla mieszkaniowego z prężnie rozwijającą się zabudową mieszkaniową. 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 i metod kształtowania ładu przestrzennego przy szczególnym uwzględnieniu projektowanego przeznaczenia terenu, pod zabudowę mieszkaniową z zachowaniem wód powierzchniowych, ustalenia linii zabudowy w dostosowaniu do obowiązujących 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 na gruntach klas IV-VI, nie ma gruntów leśnych, w związku z tym zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (j. 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 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), odpowiednio do zakresu planu, z uwzględnieniem 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 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).