



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 Wężyk w gminie Grodzisk Mazowiecki Obszar I i Obszar II.

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 Wężyk w gminie Grodzisk Mazowiecki Obszar I i Obszar II.

§ 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 uchwałodawczego.

Z up. Burmistrza
Norbert Cegliński
Zastępca Burmistrza



ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR /2024
RADY MIEJSKIEJ W GRODZISKU MAZOWIECKIM
Z DNIA 2024 R.

SKALA 1 : 6 000

0 125 250 Metrów

LEGENDA

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PROJEKTEM PLANU
-  GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY
-  GRANICA OBRĘBÓW GMINY
-  GRANICA I NUMER DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ
-  GRANICA KLASOŹYTKU
-  ISTNIEJĄCY BUDYNEK
- GRANICE MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 -  OBSZAR I
 -  OBSZAR II

GINA RADZIEJOWICE

GINA ŻABIA WOLA

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wężyk w gminie Grodzisk Mazowiecki Obszar I Obszar II”.

Podjęmuje się uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wężyk w gminie Grodzisk Mazowiecki Obszar I i Obszar II”, zwanego dalej planem.

Planem obejmuje się dwa obszary we wsi Wężyk położonej w południowej części gminy Grodzisk Mazowiecki.

Obszar do sporządzenia planu dla części wsi Wężyk graniczy z terenami gmin Radziejowice i Żabia Wola.

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

Celem sporządzanego planu będzie określenie zasad kształtowania ładu przestrzennego, określenie współczynników zabudowy i zasad zagospodarowania terenów, ustalenie przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową i usługi oraz zieleni nad rzeką Pisia Tuczna (poza obszarem planu), ustalenie linii zabudowy w dostosowaniu do obowiązujących wymogów prawnych oraz perspektywicznego zainwestowania oraz określenie zasad ochrony terenów zieleni i wód o znaczeniu przyrodniczym.

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 2021r. poz. 2404).

Uzupełnieniem do niniejszego uzasadnienia jest Analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wężyk w gminie Grodzisk Mazowiecki Obszar I i Obszar II.

ANALIZA

dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wężyk w gminie Grodzisk Mazowiecki Obszar I i Obszar II”.

I. TEREN OBJĘTY ANALIZĄ

Analizą objęto teren „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wężyk w gminie Grodzisk Mazowiecki Obszar I i Obszar II” którego granice przedstawiano na załączniku graficznym nr 1 do uchwały.
Obszar I obejmuje powierzchnię ok 26 ha, a Obszar II ok 78 ha.

II. STAN ISTNIEJĄCY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Analizowane obszary I i II obejmują dwa obszary we Wężyk położonej w południowej części gminy Grodzisk Mazowiecki otoczone od zachodu terenem gminy Radziejowice, a od południa i wschodu terenem gminy Żabia Wola.
Obszary do sporządzenia planu są w części zabudowane.

III. ANALIZA DOTYCHCZAS OBOWIĄZUJĄCYCH USTALEŃ PLANISTYCZNYCH

Na obszarze objętym granicami projektu planu nie obowiązuje plan zagospodarowania przestrzennego.

IV. OPIS PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ

Stwierdzono konieczność rozpoczęcia procedury sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wężyk w gminie Grodzisk Mazowiecki Obszar I i Obszar II” 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, linii zabudowy w dostosowaniu do aktualnych przepisów prawa, perspektywicznego zainwestowania oraz ochrony środowiska przyrodniczego.

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.2 – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej podmiejskiej,
Z – tereny zieleni ciągów ekologicznych,
Re – tereny rolnicze - użytki zielone o znaczeniu przyrodniczym,
Ls – tereny lasów.

2. Dla obszarów **MU.2** Studium ustala:

Założenia i kierunki zmian:

Tereny usytuowane w południowej części gminy, na jej obrzeżach, to tereny wymagające podporządkowania sposobu i form zagospodarowania warunkom wynikającym z ochrony wartości przyrodniczych i kulturowych. To obszary wielofunkcyjne z priorytetem dla lokalizowania zabudowy mieszkaniowej. Jest to teren położony w Warszawskim obszarze Chronionego Krajobrazu.

Działania priorytetowe:

Zwiększenie atrakcyjności obszarów wiejskich południowej części gminy poprzez:

- 1) uzupełnienie i modernizację zabudowy z zapewnieniem ochrony wartości zabytkowych i kulturowych obszaru, z uwzględnieniem parametrów i wskaźników urbanistycznych dla terenów;
- 2) kształtowanie zespołów zabudowy o niskiej intensywności z podporządkowaniem form i zakresu zagospodarowania ochronie przyrodniczej i krajobrazowej;
- 3) kształtowanie enklaw zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach zadrzewionych objętych istniejącą parcelacją budowlaną;
- 4) wprowadzanie usług agroturystyki jako uzupełniającej funkcji obsługi ruchu turystycznego oraz formę aktywizacji gospodarczej i urbanizacji obszarów wiejskich;
- 5) rozwijanie układu drogowego i uzupełnienie układów drogowych w istniejących i planowanych osiedlach mieszkaniowych.

Priorytet dla lokalizowania:

- zabudowy mieszkaniowej wraz z niezbędnymi inwestycjami celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej;
- usług agroturystyki;
- usług, których profil zostanie przesądzony w planach miejscowych;
- innych funkcji nie kolidujących z podstawową funkcją terenu.

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

na terenach wiejskich Gminy Grodzisk Mazowiecki położonych w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu.

- 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%, wielorodziną 25% oraz usługową 20%, a zabudową usług oświaty 10%;
- wskaźnik intensywności zabudowy w zakresie: 0,01 - 2,4;
- minimalna powierzchnia działki budowlanej: z zabudową mieszkaniową jednorodziną: szeregową 400m², bliźniaczą 500m², wolno stojącą 600m²; z zabudową wielorodziną 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. 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, a także w dolinie rzeki Pisi Tucznej przepływającej przez sąsiednią gminę Żabia Wola.

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. Dla obszarów **Re** Studium ustala:
Wskazuje się tereny tworzące system przyrodniczy gminy Grodzisk Mazowiecki, w obrębie którego zabudowa będzie wykluczona albo realizowana w ograniczonym zakresie i przy określonych w studium i uszczegółowionych w planach miejscowych ograniczeniach. Są to:
(Re) tereny rolnicze – użytki zielone o znaczeniu przyrodniczym;
5. Teren wód powierzchniowych śródlądowych - rzeki Pisi Tuczej jest położony wzdłuż granicy obszaru planu w gminie Żabia Wola. Rzeka Pisia Tucza wraz z elementami składającymi się na krajobraz doliny rzecznej tworzy również podstawę do kształtowania systemu przyrodniczego gminy Grodzisk Mazowiecki; należy dążyć do uporządkowania gospodarki wodnej, rozwoju retencji, renaturyzacji 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 strukturze przyrodniczej gminy i plan zagospodarowania wzmocni jego ochronę.
2. Należy przystąpić do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w celu określenia zasad i kształtowania ładu przestrzennego przy szczególnym uwzględnieniu projektowanego przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową i usługową, ustalenia linii zabudowy w dostosowaniu do obowiązujących przepisów i perspektywicznego zainwestowania. Ponadto należy przystąpić do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w celu określenia zasad i metod ukształtowania zachowanych terenów zieleni w ciągach przyrodniczych i w WOCHK.
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. Występują enklawy gruntu leśnego wskazane w studium do zachowania. 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 na cele nierolne, może być potrzebna zgoda na przeznaczenie gruntów leśnych na cele 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: 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).

