

**UCHWAŁA NR 478/2021
RADY MIEJSKIEJ W GRODZISKU MAZOWIECKIM**

z dnia 24 lutego 2021 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Chlebnia i Natolin - przy Obwodnicy

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.), art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się przedłożoną przez Burmistrza Grodziska Mazowieckiego analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Chlebnia i Natolin - przy Obwodnicy” oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodzisk Mazowiecki wraz z ustaleniem niezbędnego zakresu prac planistycznych i przygotowaniem w niezbędnym zakresie materiałów geodezyjnych.

§ 2. Przystępuje się do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Chlebnia i Natolin - przy Obwodnicy”, zwanego dalej w treści uchwały „projektem planu”, obejmującego obszar, którego granice są wyznaczone na załączniku graficznym, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, położone wzdłuż ul. Logistycznej, Zachodniej Obwodnicy Grodziska Mazowieckiego, drogi gminnej Nr 150211W oraz zachodniej granicy działek ew. nr 69/2, 69/1, 61/6, 61/2 i oznaczone literami A-Ł.

§ 3. W obszarze sporządzanego planu tracą moc: uchwała Nr 412/2012 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 26 września 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Chrzanów Duży, Chlebnia, Natolin – strefa przemysłowa w Gminie Grodzisk Mazowiecki, zmieniona uchwałą Nr 358/2016 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 23 maja 2016 r. oraz uchwała Nr 359/2016 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 23 maja 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Chlebnia – po południowej stronie ul. Logistycznej w gminie Grodzisk Mazowiecki.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Grodziska Mazowieckiego.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej

Joanna Wróblewska

Uzasadnienie

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Chlebnia i Natolin - przy Obwodnicy

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „w celu ustalenia przeznaczenia terenów, w tym inwestycji celu publicznego oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”.

Podstawą do przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego jest analiza zasadności przystąpienia do jego sporządzenia i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.

Projekt uchwały został przygotowany przez Burmistrza Grodziska Mazowieckiego.

Obszar wyznaczony do sporządzenia planu obejmuje tereny, których granice są wyznaczone na załączniku graficznym stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, położone wzdłuż ul. Logistycznej, Zachodniej Obwodnicy Grodziska Mazowieckiego, drogi gminnej Nr 150211W oraz zachodniej granicy działek ew. nr 69/2, 69/1, 61/6, 61/2 i oznaczone literami A-Ł.

Obszar do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest objęty obowiązującymi planami:

- Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego część wsi Chrzanów Duży, część wsi Chlebnia i część wsi Natolin w Gminie Grodzisk Mazowiecki, uchwalonym Uchwałą Nr 192/2011 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 28 września 2011 r. (opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2011, nr 200, poz. 6035),

- Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Natolin, części wsi Tłuste, części wsi Kłudno Stare oraz części wsi Chlebnia w Gminie Grodzisk Mazowiecki, uchwalonym Uchwałą Nr 685/2014 z dnia 29 stycznia 2014 r. (opublikowaną Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 4551 z dnia 5 maja 2014 r.),

- Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenów we wsi: Chlebnia i Natolin, uchwalonym Uchwałą Nr 458/2005 z dnia 22 czerwca 2005 r. (opublikowaną Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 154, poz. 4859 z dnia 29 czerwca 2005 r.).

W obowiązujących planach, tereny w obszarze objętym projektem planu, przeznaczone są pod zabudowę produkcyjną, składy, magazyny i usługi (oznaczone symbolem P i UP) oraz komunikację (drogi oznaczone symbolem KDG, KDZ i KDL).

Działki w obszarze objętym projektem planu stanowią własność osób fizycznych, Gminy Grodzisk Mazowiecki oraz Województwa Mazowieckiego.

Celem sporządzenia planu zagospodarowania jest zmiana układu komunikacji obsługującego tereny zabudowy w związku z realizacją Zachodniej Obwodnicy Grodziska Mazowieckiego i dostosowanie do aktualnych uwarunkowań i zagospodarowania obszaru. Realizacja powyższego celu wymaga przeprowadzenia procedury sporządzenia nowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Uznaje się za zasadne przystąpienie do sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego.

Rozwiązania przewidywane w planie nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodzisk Mazowiecki. W studium jest to teren przeznaczony pod AG aktywności gospodarczej i usług oraz tereny komunikacji, w tym pod: projektowaną drogę główną, istniejącą drogę zbiorczą i drogę lokalną oraz projektowaną drogę lokalną. Projektowana droga lokalna, zgodnie z ustaleniami studium przebiega równolegle, w niedalekiej odległości wzdłuż projektowanej drogi głównej – realizowanej Zachodniej obwodnicy Grodziska Mazowieckiego. Decyzją nr 37/II/2018 z dnia 26 września 2018 r. (znak: WI.II.7820.2.2.2017.LK) Wojewoda Mazowiecki zezwolił na realizację inwestycji drogowej polegającej na: „Budowie zachodniej obwodnicy Grodziska Mazowieckiego w ciągu drogi wojewódzkiej nr 579 odcinek od km 2+209,60 do km 9+560,51.” Zgodnie z projektem, przedmiotowej Obwodnicy towarzyszyć będą drogi serwisowe. W obszarze objętym opracowaniem jedna z tych dróg serwisowych położona będzie po zachodniej stronie obwodnicy, na terenie objętym opracowaniem projektu planu. W związku z powyższym, biorąc pod uwagę ustalenia Studium, uznać należy, że funkcję projektowanej drogi lokalnej spełniać będzie będąca już w budowie droga dojazdowa, pełniąca funkcję serwisowej.

Uwzględnianie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ww. drogi z zachowaniem dokładnej precyzyjnej jej lokalizacji w Studium zaburzyłoby ład przestrzenny poprzez realizację dwóch równoległych dróg, w bardzo bliskiej odległości, spełniających tą samą funkcję, czyli funkcję drogi dojazdowej wzdłuż zachodniej obwodnicy miasta. Zasadnym jest zatem uznanie, że projektowana droga lokalna w Studium, odpowiada będącej w budowie drodze serwisowej i nie wymaga uwzględnienia w projekcie planu, jako druga, równoległa droga o tym samym przeznaczeniu.

Rysunek „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Chlebnia i Natolin – przy Obwodnicy zostanie sporządzony w skali 1: 1 000.

ANALIZA

do uchwały Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim Nr 478/2021 z dnia 24 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Chlebnia i Natolin - przy Obwodnicy” dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium oraz niezbędnego zakresu prac planistycznych.

1.ANALIZA DOTYCZĄCA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZANIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Stosownie do art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.)

Obszar wyznaczony do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położony jest w części wsi Chlebnia i Natolin i obejmuje teren położony pomiędzy ul Logistyczną, Zachodnią Obwodnicą Grodziska Mazowieckiego, drogą gminną nr 150211 W oraz zachodnią granicą działek ew. nr 69/2, 69/1, 61/6 i 61/2 obręb Chlebnia.

Powierzchnia obszaru wyznaczonego do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynosi około 19,5ha.

Obszar do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest objęty obowiązującymi planami:

- „Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, dla terenu obejmującego część wsi Chrzanów Duży, część wsi Chlebnia i część wsi Natolin w Gminie Grodzisk Mazowiecki”, uchwalonym Uchwałą Nr 192/2011 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 28 września 2011 r. (opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2011 nr 200 poz. 6035),
- Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Natolin, części wsi Tłuste, części wsi Kłudno Stare oraz części wsi Chlebnia w Gminie Grodzisk Mazowiecki, uchwalonym Uchwałą Nr 685/2014 z dnia 29 stycznia 2014 r. (opublikowaną Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 4551 z dnia 5 maja 2014 r.),
- Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenów we wsi: Chlebnia i Natolin, uchwalonym Uchwałą Nr 458/2005 z dnia 22 czerwca 2005 r. (opublikowaną Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 154, poz. 4859 z dnia 29 czerwca 2005 r.).

W obowiązujących planach, tereny w obszarze objętym projektem planu, przeznaczone są pod zabudowę produkcyjną, składy, magazyny i usługi (oznaczone symbolem P i UP) oraz komunikację (drogi oznaczone symbolem KDG, KDZ i KDL).

Działki w obszarze objętym projektem planu stanowią własność osób fizycznych, Gminy Grodzisk Mazowiecki i Marszałka Województwa Mazowieckiego.

Celem sporządzenia planu zagospodarowania jest zmiana układu komunikacji obsługującego tereny zabudowy w związku z realizacją Zachodniej Obwodnicy Grodziska Mazowieckiego (Decyzja nr 37/II/2018 z dnia 26 września 2018 r., znak: WI.II.7820.2.2.2017.LK Wojewody Mazowieckiego). Realizacja powyższego celu wymaga przeprowadzenia procedury sporządzenia nowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Po analizie położenia działek w obrębie obszaru objętego projektem planu w celu umożliwienia racjonalnego wykorzystania tych działek, w tym zmianie obsługi komunikacyjnej działek, uznaje się za zasadne przystąpienie do sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego.

2.ANALIZA STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ W PLANIE Z USTALENIAMI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PRUSZKOWA

Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) stwierdzam:

że rozwiązania przewidywane w sporządzanym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Chlebnia i Natolin - przy Obwodnicy” nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodzisk Mazowiecki uchwalonego uchwałą Nr 588/2010 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 3 marca 2010 r. z późn. zm., w którym wymienione tereny położone są w strefie AG aktywności

gospodarczej i usług oraz komunikacji.

3.MATERIAŁY GEODEZYJNE

Przystąpienie do sporządzenia planu wiąże się z koniecznością wykorzystania urzędowych kopii mapy zasadniczej dla terenu objętego planem. Do opracowań planistycznych zostanie wykorzystana kopia mapy zasadniczej wydana przez Składnicę Map i Dokumentów Geodezyjnych Starostwa Powiatowego w Grodzisku Mazowieckim. Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Chlebnia i Natolin - przy Obwodnicy zostanie sporządzony w skali 1 : 1 000.

4.ANALIZA NIEZBĘDNEGO ZAKRESU PRAC PLANISTYCZNYCH DLA OBSZARU PLANU

Odnośnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ustalono:

1)Rysunek Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Chlebnia i Natolin - przy Obwodnicy zwany dalej „MPZP” zostanie sporządzony w skali 1 : 1 000.

2)„MPZP” będzie sporządzony z uwzględnieniem zakresu określonego w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3)Odpowiednio do zakresu sporządzanego „MPZP” zostaną zastosowane standardy, zgodne z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020r. poz. 293 z późn.zm.) i Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

4)Odpowiednio do zakresu sporządzanego „MPZP” należy sporządzić prognozę oddziaływania na środowisko i prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

5)Do „MPZP” zostanie wykorzystane opracowanie ekofizjograficzne sporządzone dla obszaru Gminy Grodzisk Mazowiecki w marcu 2012r., które zachowuje aktualność.

6)Materiały geodezyjne: przystąpienie do sporządzenia „MPZP” wiąże się z koniecznością wykorzystania urzędowych kopii mapy zasadniczej dla terenu objętego planem. Do opracowań planistycznych zostanie wykorzystana kopia mapy zasadniczej wydana przez Składnicę Map i Dokumentów Geodezyjnych Starostwa Powiatowego w Grodzisku Mazowieckim.

5.ANALIZA WYZNACZENIA OBSZARU DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1)Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Chlebnia i Natolin - przy Obwodnicy obejmuje obszar opisany w pkt. 1.

2)Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1161 z późn. zm.) użytki rolne położone w obszarze sporządzanego planu nie wymagają uzyskania zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze. Zgody uzyskano dla obowiązującego planu zagospodarowania. W obszarze planu nie występują grunty leśne.

6.ZASADNOŚĆ PRYZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Po przeprowadzeniu wnikliwej analizy dotyczącej uwarunkowań stanu istniejącego, obowiązujących ustaleń planistycznych, obowiązujących przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy stwierdzić, że przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Chlebnia i Natolin - przy Obwodnicy jest zasadne. Należy przystąpić do sporządzenia planu w celu ustalenia przeznaczenia terenu, zasad kształtowania zabudowy, zasad zagospodarowania terenu w związku z realizowanym przebiegiem Zachodniej Obwodnicy Grodziska Mazowieckiego.