

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU WSCHÓD-1 W MILANÓWKU – STANOWISKO BURMISTRZA MIASTA – II WYŁOŻENIE

Zawiadomienie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania ukazało się 24 sierpnia 2011 r.:

- a) w lokalnej prasie,
- b) na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta Milanówka
- c) w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Milanówka.

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach: od 1 września 2011 r. do 23 września 2011 r. W dniu 19 września 2011r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Termin składania uwag do projektu planu upłynął 7 października 2011 r. W okresie przewidzianym do składania uwag do **projektu planu** po wyłożeniu do publicznego wglądu wpłynęły dwa pisma z uwagami:

Lp	Nazwa instytucji imię, nazwisko adres autora uwagi	Przeznaczenie w planie (symbol) § tekstu	TREŚĆ UWAGI	ROZSTRZYGNIĘCIE UWAG		UZASADNIENIE
				stanowisko Burmistrza Miasta z dnia 28.10.11.2011 r.		
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1.1	Stowarzyszenie Na Rzecz Miast- Ogrodów ul. P.Skargi 11/17 05-822 Milanówek	Cały obszar	brak zapisu podkreślającego rolę i znaczenie terenu dla miasta, jako strefy przewietrzania, obszaru ponadlokalnych i lokalnych korytarzy ekologicznych, zachowanie jako tereny otwarte		-	Zapis taki nie mieści się w zakresie ustaleń planu
1.2	j.w.	Cały obszar	Brak zapisu dotyczącego potrzeby ochrony glinianki	+	-	Tekst uchwały jakim jest plan nie zawiera uzasadnień ustaleń zawartych w uchwale. Wprowadzono zapis w § 32 pkt 6- zakaz likwidacji wód powierzchniowych.
1.3	j.w.	MNI, MN2, MN3	Definicja wysokości zabudowy jest bardzo dziwna i nie gwarantuje utrzymania pożądanego standardu		-	Określenie użyte w planie bardziej jednoznacznie określa wysokość dopuszczalnej zabudowy niż inne definicje.

1.4	j.w.	§7	Zakaz wszelkich reklam, zezwolenie na reklamy nietrwale związane z gruntem powoduje, że będą mogły np. stać samochody lub inne ruchome elementy z reklamami		-	Zapis nie budzi wątpliwości interpretacyjnych
1.5	j.w.	§ 10 ust. 2 pkt 1	Niepokoiki zapis dotyczący możliwości wykonywania prac ziemnych promieniu 15m od pomnika przyrody za zgodą właściwego organu do wydawania decyzji z zakresu ochrony przyrody; odstępstwo od obowiązującej reguły terenu ochronnego 15m w tym obszarze nie powinny mieć miejsca żadne prace, inaczej nie potrzebna byłaby ta strefa	+	-	Zapis zgodny z przepisami odrębnymi i uchwałą. Zgodnie z przepisami nie zwiększa się zakresu w stosunku do ustawy o ochronie przyrody i uchwały Nr 221/20/04 Rady Miasta Milanówka
1.6	j.w.	§12	Zapisy zezwalają na zmianę trasy cieków wodnych, jest to niedopuszczalne gdyż zmiana trasy spowoduje zmianę korytarza ekologicznego i zniszczenie siedliska z ciekami związanego		-	Na terenie brak cieków naturalnych. Sztucznie utworzone rowy melioracyjne mogą być zmieniane (przepusty przez drogi). Przebieg korytarza ekologicznego na tym terenie nie jest związany z istn. rowami melioracyjnymi.
1.7	j.w.	Cały obszar	Plan nie wprowadza nakazu budowy przejść dla zwierząt mimo iż kroi teren siecią dróg, zapewnienie przejść jest koniecznością	+	-	Dodano zapis „Przy realizacji dróg na terenach oznaczonych symbolami KDZ1 i KDD5, KDD6 należy zapewnić przejścia pod drogą umożliwiające migrację zwierząt”
1.8	jw.	Cały obszar	Należy zwiększyć strefę ochronną od linii elektroenergetycznych		-	Wielkość strefy ustalono zgodnie z przepisami odrębnymi i uzgodnieniem PGE
1.9	j.w.	§16	Zabudowa jednorodzinna, ale dodać ekstensywna		-	O ekstensywności zabudowy świadczą przyjęte dopuszczalne parametry a nie użyte nazewnictwo .
1.10	jw.	Cały obszar	Ograniczyć linię zabudowy i teren pod zabudowę tylko do już istniejących zabudowań, tereny MN nie		-	Tereny przeznaczone w projekcie planu pod zabudowę mieszkaniową były przeznaczone na ten cel w miejscowym planie ogólnym zagospoda-

			zabudowane włączyć do ZN.			rowania przestrzennego Miasta Milanówka z 1993 r.
1.11	jw.	j.w.	Sprzeciw wobec dopuszczeniu budowy infrastruktury technicznej poza liniami zabudowy wyznaczonymi w planie.		-	Urządzenie infrastruktury technicznej prowadzone są w liniach rozgraniczających dróg oraz w bezpośrednim ich sąsiedztwie, ze względu na konieczność zapewnienia ich dostępności przez odpowiednie służby konserwujące. Są jednocześnie urządzeniami celu publicznego.
1.12	jw.	§19 ust. 10	Zapis jest niejasny, jak można pisać o 300m ² nawierzchni utwardzonej, tak wielkie powierzchnie utwardzone powinny być zakazane w planie.		-	Zapis dotyczy dróg, które muszą być utwardzone.
1.13	jw.	Całość planu	Wszędzie w temacie dozwolonej zabudowy jednorodzinnej powinno znaleźć się słowo EKSTENSYWNEJ.		-	Jak uwaga 1.9.
1.14	jw.	§ 24	Lista zakazanych usług powinna być rozszerzona min. o parkingi.	+		Uzupełniono zapis § 24 pkt.2 zakaz parkingów powyżej 5 stanowisk łącznie.
1.15	jw.	§25	Zapisy odnośnie parametrów działek są bardzo zawite, nie zgadzamy się na daną możliwość wydzielenia mniejszych działek , obawiamy się, że może służyć to planom developerskim co jest sprzeczne z intencją planu.		-	Dopuszczenie określone w ust.2 jest użyte dla wyjątkowych, ściśle określonych sytuacji.
1.16	jw.	§ 26 pkt 10	Nie zgadzamy się na możliwość budowy na terenie tym domów przylegających do granicy działki, komentarz j.w.		-	Dopuszczenie, o którym mowa, nie dotyczy budynków mieszkalnych (patrz § 26 pkt 1)
1.17	j.w.	Cały obszar planu	Maksymalna wysokość budynku powinna być 9 m.		-	Jak uwaga 1.3.

1.18	jw.	§32 pkt. 5	Likwidacja zadrzewień – proponujemy albo dodanie tu dalszej części „poza zabiegami służącymi ochronie stanowisk roślin chronionych” wyznaczonymi w planach ochrony tych stanowisk opracowanych przez Miasto” lub „poza zabiegami służącymi ochronie stanowisk roślin chronionych” oraz dodanie kolejnego paragrafu „należy opracować plan ochrony glinianki i stanowisk chronionych, czynności w tym zakresie wykona Miasto” lub „zgodnie z programem ochrony środowiska Milanówka’ wówczas program ochrony środowiska mógłby wskazać wykonawcę burmistrza i miasto podjęło by te czynności ochronne	+	-	Dodano: „poza zabiegami służącymi ochronie przyrody”.
1.19	jw	Cały obszar	Parametry dróg są zbyt duże , powinny być wybrane parametry minimalne		-	Parametry dróg wynikają z rozporządzenie Ministra transportu i gospodarki morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.(Dz. U. z dnia 14 maja 1999 r.) i wybrano minimalne.
1.20	jw.	Cały obszar	Uważamy, że wprowadzono zbyt wiele dróg		-	Wprowadzenie drogi wzdłuż torów PKP jest spowodowane względami bezpieczeństwa- dojazd pojazdów ratowniczych w przypadku awarii, wypadku, pożaru itp. . Pozostałe drogi służą obsłudze istniejącej i planowanej zabudowy
1.21	jw.	Cały obszar planu	Stanowczo sprzeciwiamy się drodze KDD5 i KDD6		-	Wprowadzenie drogi wzdłuż torów PKP jest spowodowane względami bezpieczeństwa- dojazd pojazdów ratowniczych w przypadku awarii, wypadku, pożaru itp. .
1.22	jw.	Cały obszar planu	Wszelkie kolizje dróg, infrastruktury z	+	-	Dodano § 36 ust 5

			terenami podmokłymi, ciekami wodnymi, korytarzami ekologicznymi powinny posiadać przejścia dla zwierząt			
2.1.	Biuro Projektów Budownictwa Ogólnego „BUDOPOL” S.A.	Obszar planu	<p>Granice obszaru objętego projektem planu nie zostały dostatecznie określone:</p> <ul style="list-style-type: none"> - granica zachodnia – zgodnie z treścią uchwały granice terenu na zachodzie wyznacza ul. Rososzańska. Nie określono jednak, czy granica przebiega wzdłuż osi jezdni bądź jej krawędzi, nie sposób więc ustalić czy cała jezdnia oraz pas drogowy jest objęty projektem planu. Nieprecyzyjne określenie granicy uniemożliwia określenie, czy aleja kasztanowców białych bądź jej część znajduje się na terenie objętym planem oraz jaka część znajduje się na terenie objętym planem oraz jaka część strefy ochronnej wokół pomników znajduje się na terenie objętym planem; - granica północna – zgodnie z treścią uchwały granicę na północy wyznacza „teren PKP”. Brak jest dokładnego określenia czy granica obszaru objętego planem przebiega wzdłuż granicy między działkami ewidencyjnymi PKP bądź w inny sposób 		-	<p>Poza słownym określeniem granic obszaru objętego planem, do czego zobowiązuje § 3 pkt 2 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przepis art. 14 ust. 2 ustawy stanowi, że integralną częścią takiej uchwały jest załącznik graficzny przedstawiający granice obszaru objętego projektem planu. W treści uchwały Nr 350/XXX/09 Rady Miasta Milanówka z dnia 27 października 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Wschód-1” w Milanówku w § 1 ust.2 zapisano: „<i>Obszar objęty opracowaniem określono na załączniku graficznym Nr 1 stanowiącym integralną część uchwały</i>”. Na podstawie art. 14 ust. 2 u.p.z.p. graficzny załącznik został uznany za obligatoryjną formę opisu obszaru objętego projektem planu. W świetle powyższego należy przyjąć, że granice terenu objętego planem zostały określone precyzyjnie na załączniku graficznym, który jest integralną częścią uchwały.</p>
2.2.1	j.w.	§ 9 ust. 3	<p>Wprowadzone w projekcie planu ustalenia są niezgodne z przepisami rozporządzenia Woj. Maz. W sprawie WOChK z dnia 13.02.07 r. Plan w § 9 ust. 3 ustala „utrzymanie ciągłości i trwałości ekosystemów zgodnie z</p>			<p>Obszar planu znajduje się w strefie zwykłej WOChK gdzie rozporządzenie przewiduje ograniczone zakazy wynikające z ochrony przyrody i krajobrazu. Obszar planu ponadto znajduje się na terenie miasta-ogrodu, gdzie w Strategii Zrównoważonego Rozwoju Miasta Milanówka na lata 2004-2020 przyjętej uchwałą nr</p>

		<p>warunkami zawartymi w ustaleniach szczegółowych” podczas gdy ww. rozporządzenie w § 3 pkt 3 lit. a wprowadza „utrzymanie ciągłości ekosystemów leśnych” (a nie ekosystemów wszelkich). Biorąc pod uwagę że na terenie objętym projektem planu nie występują ekosystemy leśne, przepis ten nie ma zastosowania.</p> <p>Projekt planu wskazuje, że cały obszar planu znajduje się w granicach WOChK. Pomija jednak fakt, że cały obszar stanowi tzw. strefa „zwykła” o najmniejszych walorach przyrodniczych i krajobrazowych, dla której rozporządzenie nie przewiduje obowiązku „zachowania istniejących i zagospodarowania nowych terenów zieleni w celu utrzymania głównych powiązań przyrodniczych i walorów krajobrazowych (...), co zakłada proj. planu w §9.</p>		<p>373/XXXII/09 Rady Miasta Milanówka z dnia 18 grudnia 2009 r. zapisano, że „Milanówek rozwijać się będzie w kierunku gminy ekologicznej, rekreacyjno-turystycznej, z dobrze rozwiniętym sektorem nieuciążliwych dla środowiska małych i średnich przedsiębiorstw, świadczących usługi niematerialne. Wobec ograniczonych zasobów gruntów pod osadnictwo, samorząd będzie hamować powstawanie nowych osiedli typu deweloperskiego, niezgodnych z tradycją miasta-ogrodu. Miasto będzie wykazywało dużą dbałość o zachowanie tradycji, wysoki poziom środowiska przyrodniczego oraz zachowanie ładu przestrzennego.</p> <p>Wytyczne w dziedzinie dbałości o środowisko:</p> <p>1) restrykcyjna ochrona walorów przyrodniczo-krajobrazowych,.....</p> <p>Wytyczne w dziedzinie ochrony krajobrazu i terenów przyrodniczo czynnych:</p> <p>1) zachowanie ładu przestrzennego i zasady zrównoważonego rozwoju, w oparciu o zasady ustalone w aktach prawnych:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zespół Urbanistyczno-Krajobrazowy, wpisany do rejestru zabytków 22.10.1988 r. pod nr 1319, - Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy, ustanowiony uchwałą Nr 101 Rady Miasta Milanówka z dnia 09.06.1992 r., - Program Działania Miasta Milanówka w zakresie ochrony i kształtowania środowiska na lata 1995-2010, przyjęty uchwałą Nr 81/XXIII/95 Rady Miasta Milanówka z dnia 24.10.1995 r., - Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu, utworzony Rozporządzeniem Wojewody Warszawskiego z dnia 29.08.1997 r., - Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta
--	--	---	--	--

						<p>Milanówka, przyjęty uchwałą Nr 195/LV/98 Rady Miasta Milanówka z dnia 10.03.1998 r. (W trakcie prac wstępnych jest aktualizacja obecnego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Milanówka),</p> <p>- Miejscowe Plany Zagospodarowania Przestrzennego różnych obszarów Miasta</p> <p>2) ochrona cennych niezabudowanych terenów otwartych okalających miasto, pełniących funkcje krajobrazowe, funkcje przewietrzania miasta oraz funkcje korytarzy ekologicznych. Tereny te mają ogromne znaczenie w ramach międzygminnego systemu terenów otwartych i powiązań przyrodniczych,</p> <p>3) niedopuszczanie do przerwania ciągłości układu lokalnych powiązań przyrodniczych oraz maksymalne zachowanie lokalnych powiązań przyrodniczo-krajobrazowych i krajobrazowych a także kształtowanie ich w postaci pasów zieleni łączących ze sobą większe zielone tereny, np. lasy, łąki,.....”</p> <p>W Programie Ochrony i Kształtowania Środowiska ustalono iż: ochrona unikalnych walorów przyrodniczych Milanówka, powinna w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego posiadać nadrzędną pozycję w odniesieniu do innych ich funkcji (społecznych i gospodarczych).</p>
2.2.2	jw.	Całość planu	Projekt planu wprowadza zakaz lokalizowania ogrodzeń z wyjątkiem żywopłotów w strefie ochronnej od drzew ustanowionych jako pomniki przyrody. Zakazu takiego nie przewiduje jednak uchwała nr 221/XX/04 z dnia 23.11.04 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody. Plan miejscowy nie może wprowadzać	+	-	<p>Zakaz zawarty w ustaleniach projektu planu mieści się w katalogu zakazów art. 45 ust.1 pkt 1,2,7 ustawy o ochronie przyrody. Nie rozszerza tego katalogu a jedynie doprecyzowuje zakazy w odniesieniu do struktury planu miejscowego i do danego terenu. Wprowadzono zmianę w § 28 :</p> <p>1) ogrodzenia mogą być realizowane tylko w linii rozgraniczającej terenu lub w granicy działki</p>

			<p>dodatkowych zakazów (bądź nakazów) w strefie ochronnej pomników przyrody. Rada gminy (miasta) nie jest uprawniona, aby w drodze planu miejscowego wprowadzać w strefie ochronnej pomnika przyrody dodatkowe zakazy, które nie zostały wprowadzone uchwałą o uznaniu za pomnik przyrody i których nie przewiduje ustawa o ochronie przyrody.</p> <p>Przewidziany w projekcie planu zakaz lokalizowania ogrodzeń w strefie ochronnej pomników przyrody powoduje ponadto wewnętrzną sprzeczność pomiędzy ustaleniami planu, ponieważ strefy ochronne pomników przyrody znajdują się częściowo na terenie MN1, w której dopuszczone jest lokalizowanie innych ogrodzeń niż żywopłoty w liniach rozgraniczających terenu lub w granicy działki budowlanej. Zarówno granice działek jak i linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu przebiegają przez Stefy wokół pomników przyrody.</p>		<p>budowlanej z zachowaniem ustaleń § 10 ust 2 pkt 2 oraz z wyjątkiem określonym w pkt 2;</p> <p>2) na terenie oznaczonym symbolem MN1 dopuszcza się realizację ogrodzeń od strony terenu KDD1 poza strefą ochronną od pomnika przyrody;</p>
2.3.	jw.	Obszar planu	<p>Przeznaczenie terenu ZN1 – niezgodność projektu planu z przepisami ustawy p.z.p.z, ustawy o ochronie przyrody oraz rozporządzenia Woj. Maz. W sprawie WOChK.</p> <p>Przy sporządzaniu proj. planu nie zostały wzięte pod uwagę wszystkie czynniki, które uwzględnia się w procesie planistycznym. Przeznaczenie terenu ZN1 zostało ustalone wyłącznie</p>	-	<p>Realizując politykę przestrzenną zawartą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Milanówka przyjęte uchwałą Nr 195/LV/98 Rady Miasta Milanówka z dnia 10.03.1998 r., władze Miasta nie widzą powodów urbanizacji terenów wskazanych w Studium, jako tereny do tego celu niewskazane i nie przeznaczone.</p> <p>W rozdziale V Studium Pt. Polityka przestrzenna miasta w pkt.1-Przyjęty model kierunkowy- zapisano: „Uznaje się że, rozwój terenów budowlanych</p>

		<p>w oparciu o wymagania ochrony środowiska i walory krajobrazowe, z pominięciem uwarunkowań funkcjonalnych i społeczno - gospodarczych składających się na ład przestrzenny, a także walorów ekonomicznych przestrzeni i prawa własności. Określone w art.1 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym czynniki, które uwzględnia się w planowaniu przestrz. mają charakter równorzędny, ustawa żadnemu z czynników nie przyznaje pierwszeństwa i żadnemu nie nadaje charakteru bezwzględnego. Niedopuszczalne jest więc określenie przeznaczenia terenu wyłącznie w oparciu o jeden czynnik lub wybrane dowolnie czynniki.....</p> <p>Zakaz likwidacji zadrzewień wprowadzony w wyniku uwzględnienia uwagi do planu po pierwszym wyłożeniu (uwaga nr 1.36) został wprowadzony niezgodnie z tą uwagą. Uwaga dotyczyła całości planu, a w wyniku jej uwzględnienia zakaz likwidacji zadrzewień został wprowadzony tylko do terenów ZN. Ponadto dodany w § 32 pkt 5 części tekstowej planu całkowity zakaz likwidacji wszystkich zadrzewień pozostaje w sprzeczności z § 6 ust.1 pkt 3 rozporządzenia Woj.Maz. z dnia 13 lutego 2007r. w spr. WOChK, które przewiduje zakaz likwidacji wyłącznie określonych tam</p>		<p>ograniczonych do terenów wyznaczonych w planie ogólnym miasta”, a następnie w pkt.4.2. „Rozwój miasta odbywać się będzie zgodnie z zatwierdzonym planem ogólnym, w którym zabezpieczono tereny mieszkaniowe dla przewidywanej w perspektywie ilości mieszkańców”.</p> <p>Uwaga nr 1.36 złożona po pierwszym wyłożeniu dotyczyła zadrzewień śródpolnych. Zadrzewienia śródpolne, po realizacji ustaleń planu występować będą jedynie na terenach ZN1.</p>
--	--	---	--	---

			rodzajów zadrzewień z szeregiem wyjątków.			
2.4.	jw.		Projekt planu jest niezgodny z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a mimo to w treści projektu uchwały stwierdza się zgodność planu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta			Zasięg terenów przeznaczonych pod zabudowę jest zgodny z terenami wyznaczonymi w planie ogólnym miasta z 1993, co zastało zapisane w Studium jak podano w uwadze 2.3.
2.4.1.	jw.	Całość planu	Na terenie znajduje się zabytek archeologiczny wpisany do rej. pod numerem 59-63/4. Zabytek został objęty strefą ochrony konserwatorskiej. Znaczna część strefy została w projekcie przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową (tereny MN1 i MN3) część obszaru pod drogi dojazdowe (tereny KDD2i KDD4). Zgodnie ze studium zabytek 59-63/4 obejmuje stanowisko archeologiczne „o wyjątkowych wartościach poznawczych i naukowych”, które należy wyłączyć z wszelkich planowanych zmian w zagospodarowaniu terenu i pozostawić w dotychczasowym rolniczym użytkowaniu”. Pomimo, że tereny, na których znajduje się zabytek nie podlegają obecnie przepisom ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych to jednak studium nie pozwala na zmianę sposobu zagospodarowania tego terenu i jego zabudowę. Ustalenia projektu planu w zakresie dopuszczenia zabudowy oraz lokalizacji dróg			Zalecenia dot. ograniczenia zainwestowania na terenach stanowisk archeologicznych zostały zawarte jedynie w części uwarunkowań do Studium dot. archeologii. Uwarunkowania to rodzaj zaleceń lub wytycznych do formowania polityki przestrzennej. Nie znalazło to odzwierciedlenia w zapisach kierunków zagospodarowania przestrzennego, z których sporządzany plan nie może naruszać.

			dojazdowych na terenie strefy ochrony konserwatorskiej są więc całkowicie niezgodne z obowiązującym studium.			
2.4.2	Jw.	Całość planu	Studium nie przewiduje przeznaczenia tych terenów na zieleń naturalną. Zapisy studium nie znalazły przełożenia na zapisy ww. projekcie planu miejscowego. Pomimo jednakowych zapisów studium dla całego obszaru objętego planem, na części planu została dopuszczona zabudowa zaś na części obszaru utrzymano zieleń naturalną (niezgodne ze studium) – tereny ZN1 i ZN2		-	Jak w poprzednich uwagach.

W tabeli podano skróconą wersję uwag. Pełny tekst w załączniku.
Załączniki: zbiór uwag zamieszczonych w wykazie

Opracowała: Teresa Matuszewska-Gajewska