

URZĄD MIASTA MILANÓWKA

ANALIZA

UZASADNIAJĄCA PRZYSTĄPIENIE DO SPORZĄDZANIA MIEJSCOWEGO
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU „WSCHÓD-1”
W MILANÓWKU

do Uchwały Nr 350/XXX/09

Rady Miasta Milanówka

z dnia października 2009 r.

Milanówek, październik 2009 r.

Spis treści

Nr rozdz.	Tytuł rozdziału	
I.	Analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu WSCHÓD 1	
A.	Wstęp	
B.	Aktualne zagospodarowanie terenu	
C.	Sytuacja planistyczno-prawna	
D.	Proponowane granice i obszar sporządzenia mpzp	
E.	Zakres i cele przystąpienia do sporządzenia mpzp	
II.	Analiza stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Milanówka”.	
III.	Materiały geodezyjne niezbędne do sporządzenia planu	
IV.	Ustalenia niezbędnego zakresu prac planistycznych	
	Załączniki: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Proponowana granica mpzp z fragmentem rysunku studium obejmującym obszar proponowany do objęcia mpzp 	

I. Analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu „Wschód-1” w Milanówku

A. Wstęp

Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym¹ przeprowadzono analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wschodniego w Milanówku.

Analizą objęto obszar położony pomiędzy: ul. Rososzańską na zachodzie, torami PKP na północy, granicą Miasta Milanówka na wschodzie, północną granicą Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Królewska-2” na południu .

Powierzchnia tego obszaru wynosi ok. 44,871 ha.

B. Aktualne zagospodarowanie terenu

Przedmiotowy obszar współtworzą go tereny rolne, mokre siedliska łąk i pastwisk. Krajobraz urozmaicony jest licznie występującymi w tej strefie zadrzewieniami i zakrzewieniami śródpolnymi z dominującym dębem i brzozą oraz dużym udziałem klonu, jesionu, lipy, wierzby, topoli i grabu. Krzewy reprezentowane są głównie przez tarninę, głóg, trzmielinę, bez czarny i koralowy, derenie, kalinę itd. Zespoły tej zieleni mają wielkie znaczenie przyrodnicze i krajobrazotwórcze. Wody gruntowe występują tu płytko, z reguły na głębokości do 1,0 m p.p.t. miejscami i okresowo na powierzchni terenu.

Wzdłuż ul. Rososzańskiej zlokalizowanych jest kilka budynków mieszkalnych wraz z towarzyszącymi im zabudowaniami gospodarczymi. Istnieje tendencja do powiększania terenów pod zabudowę. Doliny, jako wklęsłe formy liniowe, posiadają naturalne predyspozycje do utrzymywania przestrzennej ciągłości obszarów czynnych biologicznie, a tym samym do zapewnienia prawidłowego funkcjonowania systemu przyrodniczego miasta. Stanowią ponadto jeden z podstawowych elementów zapewniających połączenie systemu terenów zurbanizowanych z odpowiednim układem przyrodniczym, co umożliwia ich wzajemne oddziaływanie, przede wszystkim jednak oddziaływanie obszarów otaczających na tereny o znacznym zainwestowaniu. Specyficzne aerodynamiczne właściwości dolin sprawiają, że posiadają one naturalne predyspozycje do pełnienia bardzo ważnej roli w przewietrzaniu miasta, a więc roli wentylacyjnej.

Przez teren przebiega linia wysokiego napięcia. Obiekt ten z uwagi na emisję pola elektromagnetycznego może oddziaływać niekorzystnie na zdrowie ludzi.

C. Sytuacja planistyczno-prawna

Teren ten podlegał ustaleniom Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego Uchwałą Nr 127 Rady Miasta Milanówka z dnia 30 marca 1993 r. Według art.67 ust.1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 r., plany miejscowe, uchwalone przed 1 stycznia 1995 r. utraciły moc obowiązującą z końcem grudnia 2002 r. W zasięgu analizowanego obszaru nie obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zmiana zagospodarowania terenu i lokalizowanie inwestycji odbywać się może w drodze decyzji o warunkach zabudowy lub lokalizacji inwestycji celu publicznego. W momencie wprowadzenia do obiegu prawnego ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o zmianie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych² grunty rolne wysokich klas, jakimi charakteryzuje się przedmiotowy teren, ze względu na położenie w granicach administracyjnych Miasta nie podlegają rygorom przywołanej ustawy.

¹ Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.

² Dz.U. z 2008 r. Nr 237 poz.1657

D. Proponowane granice i obszar sporządzenia mpzp

Z analizy uwarunkowań ekologiczno-przestrzennych i sytuacji planistyczno-prawnej wynika, że istnieje uzasadnienie dla przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru pomiędzy: ul. Rososzańską na zachodzie, torami PKP na północy, granicą Miasta Milanówka na wschodzie, północną granicą Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Królewska-2”.

E. Zakres i cele przystąpienia do sporządzenia mpzp

Opracowanie planu obejmie problematykę wskazaną w art. 15 ust. 2 i ust. 3, *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Nadrzędnym celem przystąpienia do sporządzenia planu jest wprowadzenie ładu przestrzennego poprzez: zapewnienie właściwej ochrony terenów zieleni współtworzących wschodni obszar zieleni Miasta Milanówka, określenie w sposób jednoznaczny obszarów wyłączonych z zabudowy. Źle zaplanowane i źle wykonane procesy urbanizacyjne mogą doprowadzić tu do trwałych i nieodwracalnych przekształceń warunków wodnych. Obniżenie zwierciadła wód gruntowych w tych rejonach będzie pociągać za sobą niekorzystne zmiany na terenach przyległych.

II. Analiza stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Milanówka”

1. Przewidywane rozwiązania: zapewnienie właściwej ochrony terenów zieleni współtworzących wschodni obszar zieleni.

Treść „Studium”: „Teren o bardzo dobrych glebach i złych warunkach fizjograficznych. Teren do przekształceń w kierunku zieleni urządzonej lub rekreacji komercyjnej z ew. dopuszczeniem innych form zagospodarowania nie kolidujących z Zarządzeniem Wojewody o Obszarze Chronionego Krajobrazu. Niewskazany do zabudowy mieszkaniowej.”

2. Ocena zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami „Studium...”:

przewidywane rozwiązania można uznać za zgodne ze Studium, z następującymi uwagami:

- poprzez zapewnienie właściwej ochrony i zagospodarowania terenów zieleni”,

III. Materiały geodezyjne niezbędne do sporządzenia planu

Dla potrzeb sporządzenia planu zostaną wykorzystane następujące materiały geodezyjne:

- 1) mapa zasadnicza,
- 2) mapa cyfrowa miasta,
- 3) mapa ewidencyjna.

IV. Ustalenie niezbędnego zakresu prac planistycznych

1. Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie miało na celu określenie zasad ochrony istniejących terenów otwartych przed ekspansją zabudowy.
2. Opracowanie planu obejmie problematykę wskazaną w art. 15 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
3. Przed rozpoczęciem prac planistycznych niezbędne jest wykonanie opracowania ekofizjograficznego dla ww. terenu

W związku z powyższym, uznaje się za zasadne przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.