

URZĄD MIASTA MILANÓWKA

ANALIZA

UZASADNIAJĄCA PRZYSTĄPIENIE DO SPORZĄDZANIA MIEJSCOWEGO
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU „WSCHÓD-2”
W MILANÓWKU

do Uchwały Nr 351/XXX/09
Rady Miasta Milanówka
z dnia 27 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 2	
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-2” 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 położonego w środkowo-wschodniej części w Milanówku.

Analizą objęto obszar położony pomiędzy: ul. Polną i ul. Rososzańską na wschodzie, torami PKP na północy, Rowem Grudowskim i zachodnią granicą działek nr ew. 22 i 23 w obr. 06-09 na zachodzie, ul. Podwiejską na południu. Powierzchnia tego obszaru wynosi 11,91 ha.

B. Aktualne zagospodarowanie terenu

Przedmiotowy obszar współtworzą go tereny łąk i pastwisk z rozproszoną zabudową, aktywne biologicznie ekosystemy dolinne wzdłuż Rowu Grudowskiego, zespoły zadrzewień i zakrzewień. W południowo-wschodnim narożniku terenu występują zadrzewienia o charakterze leśnym. Odłogi, nieużytki, miejscami pola uprawne z rozproszoną zabudową mieszkaniową. Średnio korzystne warunki posadowienia obiektów budowlanych z uwagi na występowanie płytkich wód gruntowych, gruntów w stanie plastycznym, lub przewarstwień słabo nośnych gruntów organicznych. Wzdłuż ul. Podwiejskiej i ul. Rososzańskiej zlokalizowanych jest kilka budynków mieszkalnych wraz z towarzyszącymi im zabudowaniami gospodarczymi. Istnieje tendencja do powiększania terenów pod zabudowę.

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.

D. Proponowane granice i obszar sporządzenia mpzp

Z analizy uwarunkowań ekologiczno-przestrzennych i sytuacji planistyczno-prawnej a także w wyniku złożonych wniosków właścicieli gruntów wynika że istnieje uzasadnienie dla przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru pomiędzy: ul. Polną i ul. Rososzańską na wschodzie, torami PKP na północy, Rowem Grudowskim i zachodnią granicą działek nr ew. 22 i 23 w obr. 06-09 na zachodzie, ul. Podwiejską na południu.

E. Zakres i cele przystąpienia do sporządzenia mpzp

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

² Dz.U. z 2008 r. Nr 237 poz.1657

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: ograniczenie rozpraszania osadnictwa bez zapewnionej właściwej obsługi komunikacyjnej oraz zapewnienie właściwej ochrony terenów zieleni otaczającej Rów Grudowski jak również zapewnienie dostępu do tegoż rowu w celu jego konserwacji. Możliwość lokalizacji nowej zabudowy uwarunkowana jest przestrzeganiem zasad zagospodarowania wynikających z położenia terenu w obrębie WOCHK oraz koniecznością przeprowadzenia szczegółowych badań geotechnicznych określających warunki posadowienia obiektów budowlanych. Źle zaplanowane i źle wykonane procesy urbanizacyjne mogą doprowadzić tu do trwałych i nieodwracalnych przekształceń warunków wodnych.

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

- 1. Przewidywane rozwiązania:** wyznaczenie terenów o funkcji wiodącej- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zapewnienie właściwej obsługi komunikacyjnej terenu zachowując ochronę terenów zieleni,.

Treść „Studium”: „ Tereny zurbanizowane i przeznaczone do urbanizacji w planie ogólnym Miasta. B1 – Tereny, dla których plany zagospodarowania przestrzennego powinny być obowiązujące i opracowane w pierwszej kolejności, a polityka przestrzenna prowadzona wg tych planów.”

- 2. Ocena zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami „Studium...”:** przewidywane rozwiązania można uznać za zgodne ze Studium.

3. 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 funkcji i zasad zabudowy zapewniających zachowanie ładu przestrzennego.
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.