

MILANÓWEK



URZĄD MIASTA MILANÓWKA

ANALIZA

UZASADNIAJĄCA PRZYSTĄPIENIE DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU „JEDWAB - 3”

do Uchwały Nr 70/IX/11
Rady Miasta Milanówka
z dnia 28 czerwca 2011 r.

Milanówek, czerwiec 2011 r.

Spis treści

Nr rozdz.	Tytuł rozdziału	
I.	Analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu „Jedwab-3”	
A.	Wstęp	
B.	Stan istniejący terenu	
C.	Proponowane granice i obszar sporządzenia mpzp	
D.	Zakres i cele przystąpienia do sporządzenia mpzp	
II.	Analiza dotychczas obowiązujących ustaleń planistycznych	
III.	Analiza stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Milanówka”.	
IV.	Materiały geodezyjne niezbędne do sporządzenia zmiany planu	
V.	Ustalenia niezbędnego zakresu prac planistycznych	
	Załączniki: <ul style="list-style-type: none"><li data-bbox="347 913 1267 978">▪ Rysunek planu obowiązującego z zaznaczonym obszarem proponowanym do zmiany	

I. ANALIZA DOTYCZĄCA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU „JEDWAB - 3”.

A. Wstęp

Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) przeprowadzono analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla „Jedwab-3”.

Analizą objęto obszar obejmujący działkę nr ew. 128/3 w obrębie 06 - 01 przy ul. Warszawskiej i Jedwabnej.

B. Stan istniejący terenu

Analizowany teren położony jest w Milanówku w obrębie 06-01 przy ul. Warszawskiej i ul. Jedwabnej i stanowi działkę o nr ew. 128/3. W analizowanym terenie brak jest jakichkolwiek zabudowań. Ponadto przedmiotowa działka położona jest w bliskim sąsiedztwie istniejącego osiedla TBS.

Analizowany teren znajduje się poza obszarami stanowisk archeologicznych. W terenie nie występują obiekty zabytkowe, ani chronione ustawą o ochronie przyrody.

Omawiany teren położony jest przy granicy terenu objętego Warszawskim Obszarem Chronionego Krajobrazu zgodnie z Rozporządzeniem Wojewody Mazowieckiego Nr 3 z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2007r., Nr 42, poz. 870). Poza tym w części obszar wnioskowany do sporządzenia planu położony jest w strefie uciążliwości od terenów PKP, która wynosi 120,0 m od skrajnego toru kolejowego.

Całkowita powierzchnia działki wynosi 0,7261 ha. Grunty rolne (RV) stanowią 0,3096 ha, pastwisko (PsV) 0,3671 ha, a nieużytki (N) 0,0494 ha.

C. Proponowane granice i obszar sporządzenia mpzp

Proponowany do objęcia opracowaniem obszar położony jest przy ulicy Warszawskiej i Jedwabnej.

Obszar obejmuje działkę nr ew. 128/3 w obrębie 06-01 przy ul. Warszawskiej i Jedwabnej w granicach geodezyjnych działki.

Granice terenu wyznaczają:

- od północy: południowo-wschodnia granica dz. nr ew. 128/2 (ul. Warszawska)
- od zachodu: północno-wschodnia granica dz. nr ew. 127/1;
- od południa: północno-zachodnia granica dz. nr ew. 128/4,
- od wschodu: zachodnio-południowe granice dz. nr ew. 15, 12, 10, 4 i 3/2 (ul. Warszawska).

Powierzchnia terenu objętego zmianą mpzp wyniesie. – 0,7261 ha

D. 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 zmiany planu jest zaspokojenie potrzeb mieszkańców Milanówka w zakresie budownictwa mieszkalnego w kwestii zabezpieczenia gruntu na potrzeby realizacji budowy IV etapu budynków wielorodzinnych w systemie TBS przez Gminę Milanówek.

II. ANALIZA DOTYCZĄCA OBOWIĄZUJĄCYCH USTALEŃ PLANISTYCZNYCH

W zasięgu analizowanego obszaru obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu „Jedwab – 2”, zatwierdzony Uchwałą Nr 55/VII/03 Rady Miasta Milanówka z dnia 17 czerwca 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 229, poz. 6022 z dnia 25.08.03 r.), skorygowany Uchwałą Nr 151/XIV/04 Rady Miasta Milanówka z dnia 30 marca 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 115, poz. 2830, z dnia 16.05.04 r.).

Dla analizowanego terenu oznaczonego, w wyżej przywołanym planie, symbolem **2MNu, K, EE** obowiązują następujące ustalenia:

Ustalenia ogólne w zakresie przeznaczenia terenów o różnych funkcjach w granicach obszaru objętego planem:

- a) **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych** oznaczone symbolem - "MNu" – przeznaczone do realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wolnostojącej lub bliźniaczej). W terenie tym dopuszcza się realizację usług nieuciążliwych, zgodnie innymi ustaleniami planu i przepisami szczególnymi. Realizowane usługi, rozumiane są jako usługi materialne (związane z wytwarzaniem oraz wymianą dóbr materialnych, jednak z wyłączeniem wytwarzania dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi) - np. handel, rzemiosło wraz z obiektami niezbędnymi do obsługi biurowej i administracyjnej lub usługi niematerialne (nie związane bezpośrednio z produkcją lub wymianą dóbr materialnych) jak np. usługi społeczne, projektowo-wdrożeniowe, badawczo-edukacyjne, kultury, sportu i rekreacji, kultu religijnego, zarządzania lub administracji publicznej. Usługi te winny mieć charakter nieuciążliwy (tj. nie mogą być zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko), jak i nie mogą wywoływać wzrostu poziomu hałasu oraz zanieczyszczeń pyłowych i gazowych (w tym odorów) na terenach sąsiadujących z działką, na której prowadzona jest działalność usługowa oraz dla zabudowy mieszkaniowej. Zgodne z przeznaczeniem terenu są również niezbędne do funkcjonowania obiektów mieszkalnych oraz usług - obiekty garażowe, dojazdy wewnętrznymi oraz dojścia jak również zieleń towarzysząca i lokalne sieci oraz nieuciążliwe urządzeniami infrastruktury technicznej.
- b) **Tereny komunikacji oznaczone symbolem "K"** - przeznaczone do użytkowania istniejących oraz realizacji nowych ulic (w ciągach dróg publicznych) oraz ulic wewnętrznych w obrębie pasa terenu zawartego pomiędzy liniami rozgraniczającymi pas drogowy i uliczny, przy zachowaniu następujących kategorii ulic (ustalonych przepisami o drogach publicznych) i klas technicznych:
- ulice dojazdowe (drogi wewnętrzne postulowane do zaliczenia do kategorii dróg gminnych) klasy technicznej D, oznaczone symbolem „K”;
 - ulice lokalne (drogi lokalne postulowane do zaliczenia do kategorii dróg gminnych) klasy technicznej L wraz z zielenią izolacyjną oraz towarzyszącymi ciągami (ścieżkami) rowerowymi – oznaczone symbolem „KL, ZI” ;
- Tereny komunikacji wewnętrznej** (nie zaliczone do kategorii dróg publicznych) do realizacji jako **ciągi pieszo-jezdne** oznaczone symbolem „KX”.
- c) **Tereny urządzeń elektroenergetycznych (oznaczone symbolem "EE")** – przeznaczone do realizacji urządzeń i instalacji zaopatrzenia w energię elektryczną dla potrzeb bytowych i gospodarczych wraz z niezbędnymi dojściami i dojazdami przy zachowaniu zasady ograniczania ewentualnej uciążliwości do granic lokalizacji stacji trafo i realizacji urządzeń i instalacji w sposób zgodny z przepisami szczególnymi.

Warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego. Zasady kształtowania zabudowy.

- a) Ustala się zasadę wyprzedzającej w stosunku do planowanych inwestycji lub jednoczesnej, sukcesywnej realizacji urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej z realizacją zabudowy i zagospodarowania terenów przeznaczonych pod inwestycje, przy zachowaniu zasady powiązania tych sieci z systemami ogólnie gminnymi, zapewniającymi kompleksowość zastosowanych rozwiązań technicznych.
- b) Ustala się zasadę, że użytkowanie terenów i zabudowy oraz eksploatacja instalacji lub urządzeń powodujących wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza (jak również oddziaływanie użytkowania terenów, zabudowy, instalacji lub urządzeń na inne elementy środowiska) nie może powodować przekroczenia standardów jakości powietrza oraz innych elementów środowiska poza terenem, do którego użytkujący teren, zabudowę, instalację lub urządzenie posiada tytuł prawny.
- c) Ustala się wymóg dla obszaru objętego planem, a położonego całkowicie w obrębie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zachowania przepisów szczególnych dotyczących ochrony krajobrazu, w tym następujące zasady kształtowania zabudowy oraz funkcji przyrodniczo-krajobrazowej obszaru objętego planem poprzez:
- zachowanie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w obrębie poszczególnych działek w wysokości nie mniejszej niż 70 % (zgodnie z definicją powierzchni biologicznie czynnej zawartą w Rozporządzeniu Wojewody Mazowieckiego Nr 117 z marca 2000r. – Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 93, poz. 911 z roku 2000);
 - ochronę istniejących zadrzewień poprzez wymóg jej adaptacji na cele zieleni towarzyszącej zabudowie w obrębie powierzchni biologicznie czynnej, przy zachowaniu istniejących w tym zakresie przepisów

- zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych mogących spowodować obniżenie istniejącego poziomu zwierciadła wód gruntowych, powodujące pogorszenie warunków siedliskowych rodzimych użytków zielonych.
 - zakaz eksploatacji kopalin;
 - zakaz lokalizacji nowych lub rozbudowy istniejących inwestycji stanowiących przedsięwzięcia mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
- d) Ustala się wymóg dla terenu objętego planem, a położonego poza ww. obszarem chronionego krajobrazu, ochrony istniejącego drzewostanu poprzez nakaz jego adaptacji na cele zieleni towarzyszącej zabudowie w obrębie powierzchni biologicznie czynnej, przy zachowaniu istniejących w tym zakresie przepisów.
- e) Do czasu zagospodarowania poszczególnych obszarów zgodnie z przeznaczeniem ustalonym planem dopuszcza się użytkowanie poszczególnych działek w sposób dotychczasowy pod warunkiem, iż użytkowanie to nie wpływa negatywnie na stan środowiska i zdrowie ludzi w obrębie działki i w terenach sąsiednich.
- f) Wprowadza się dla całego obszaru objętego planem następujące zasady harmonijnego kształtowania krajobrazu i zabudowy, a mianowicie ustala się:
- Wysokość zabudowy ustala się do max. 12 m, tj. od poziomu terenu do kalenicy dachów połaciowych t.j. do 2,5 kondygnacji. Dopuszcza się zastosowanie dachów połaciowych, w tym dwuspadowych, kopertowych, mansardowych lub dachów płaskich. Możliwość sytuowania max. jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej.
 - Zachowanie gabarytów zabudowy usługowej wolnostojącej nie przekraczających gabarytów budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działce, na której usługi są zlokalizowane;
 - Zachowanie powierzchni sprzedażowej dopuszczonych obiektów usług handlu nie większej niż 500 m², przy zachowaniu innych ustaleń planu oraz przepisów szczególnych;
 - Zakaz wprowadzania ogrodzeń pełnych (jednak z dopuszczeniem możliwości realizacji ogrodzeń pełnych, stanowiących bariery akustyczne z uwagi na uciążliwość akustyczną transportu kolejowego w zasięgu oddziaływania tego transportu), zaś dla terenów działek położonych całkowicie w obszarze chronionego krajobrazu, a położonych poza zasięgiem oddziaływania transportu kolejowego - nakaz realizacji ogrodzeń umożliwiających migrację małych zwierząt.
 - Zakaz nadsypywania istniejących zagłębień terenu materiałem gruzowym i odpadami.
 - Nakaz działań w zakresie kompensacji przyrodniczej, polegającej na realizacji nasadzeń zielenią wysoką komponowaną, w przypadku wycinki istniejącego drzewostanu (znajdującego się w dobrym stanie zdrowotnym) w związku z realizacją inwestycji. Wycinka drzewostanu – w sposób ustalony w stosownych przepisach.
 - Zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych mogących spowodować obniżenie istniejącego poziomu zwierciadła wód gruntowych.
- g) Dla obszaru objętego planem, a położonego w zasięgu uciążliwego oddziaływania transportu kolejowego, tj. w odległości 120,0 m od skrajnego toru ustala się wymóg, by przy realizacji obiektów na stały pobyt ludzi zastosować środki ochrony czynnej przed hałasem i wibracjami, umożliwiające doprowadzenie poziomu hałasu do wartości dopuszczalnego przepisami szczególnymi, w szczególności poprzez zastosowanie środków ochrony czynnej w postaci np. barier akustycznych, zieleni izolacyjnej, rozwiązań konstrukcyjno-materiałowych i funkcjonalnych poszczególnych obiektów i terenów itp.
- h) Dopuszcza się zachowanie i modernizację oraz rozbudowę (w obrysie istniejącego budynku oraz ewentualnego przyległego tarasu) istniejących obiektów położonych poza ustalonymi planem nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy zachowaniu przepisów szczególnych oraz innych ustaleń planu, dotyczących w szczególności powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki.
- i) Ustala się postulowaną linię zabudowy od linii rozgraniczających ciągów pieszo-jezdnych oraz od linii rozgraniczającej ulicy Bliskiej - 6,0 m (jak na rysunku planu).
Ustala się postulowaną linię zabudowy ulicy Warszawskiej na 8m.
Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu.
- j) Z uwagi na występujące warunki gruntowo-wodne ustala się wymóg poprzedzania lokalizacji zabudowy szczegółową ekspertyzą geotechniczną, określającą warunki posadowienia i ewentualnego podpiwniczenia obiektów.

Ustalenia szczegółowe dotyczące warunków i zasad zagospodarowania poszczególnych terenów przeznaczonych pod inwestycje w granicach obszaru objętego planem

- **Przeznaczenie podstawowe** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej położone częściowo w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (pas terenu o szerokości 20,0 m wzdłuż rzeki Rokitnicy) oraz częściowo w zasięgu uciążliwego oddziaływania transportu

kolejowego, wraz z wewnętrznymi ulicami dojazdowymi lub dojazdami o charakterze ciągów pieszo-jezdnych. W terenie tym dopuszcza się realizację stacji trafo w sposób nie kolidujący z zabudową, zielenią wysoką oraz jezdniami ruchu kołowego.

- **Nieprzekraczalna linia zabudowy** – przy zachowaniu minimalnej odległości zabudowy od górnej krawędzi skarpy rzeki Rokitnicy – 20,0m oraz w odległościach od linii rozgraniczającej tereny komunikacji – jak na rysunku planu.
- **Postulowana linia zabudowy – 6m od ul. Bliskiej oraz 8m od ul. Warszawskiej**
- Zasadę adaptacji istniejących zespołów zieleni wysokiej w ramach powierzchni biologicznie czynnej poszczególnych działek.
- **Dojazd** – ulicą Warszawską oraz ulicą Bliską, jak również poprzez istniejące dojazdy i ulice wewnętrzne oznaczone symbolami: 4 KX i 6 KX.

Ustalenie innych zasad zagospodarowania terenu wymaga sporządzenia planu.

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

1. **Przewidywane rozwiązania:** zabudowa mieszkaniowa w formie zabudowy wielorodzinnej z niezbędną infrastrukturą techniczną, komunikacją pieszo-jezdną oraz zielenią osiedlową.

Treść Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Milanówka: *„Tereny związane z funkcją sportowo-rekreacyjną miasta oraz zielenią ochronną z zakazem rozbudowy funkcji nie związanych z rekreacją”*

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

Uznaje się, że przewidywane rozwiązania nie naruszają ustaleń Studium.

IV. Materiały geodezyjne niezbędne do sporządzenia planu

Do opracowania ekofizjografii zostaną wykorzystane: mapa topograficzna w skali 1:10 000 oraz mapy sytuacyjno – wysokościowe wydane przez Składnicę Map i Dokumentów Geodezyjnych Starostwa Powiatowego w Grodzisku Mazowieckim stanowiącej urzędową kopię sekcji mapy zasadniczej.

Dla potrzeb sporządzenia planu zostaną wykorzystane następujące materiały geodezyjne: mapa zasadnicza oraz mapa ewidencyjna.

V. Ustalenie niezbędnego zakresu prac planistycznych

Odnośnie art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) obszar sporządzanego planu określono w pkt. I niniejszej analizy.

Zakres merytoryczny opracowania:

Projekt planu zostanie sporządzony z uwzględnieniem stosownych standardów przy zapisywaniu ustaleń projektu planu, wprowadzonych rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) oraz odpowiednio do zakresu planu z uwzględnieniem stosownych zapisów z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zm.).

Zakres prac:

Odpowiednio do zakresu planu należy sporządzić:

- 1) opracowanie ekofizjograficzne,
- 2) prognozę oddziaływania na środowisko, z szczególnym uwzględnieniem hydrografii terenu, wpływu zagospodarowania działki nr ew. 128/3 na tereny sąsiednie, możliwości odprowadzenia wód opadowych oraz zaspokojenia potrzeb parkingowych,
- 3) prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

W związku z powyższym, uznaje się za zasadne przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jedwab-3”.