

# UCHWAŁA Nr 75/X/11

## Rady Miasta Milanówka

z dnia 27 września 2011 r.

w sprawie: **przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Milanówka obejmującej rejon pomiędzy terenem PKP, ulicą Bliską i granicą administracyjną miasta**

Na podstawie art. 7 ust. 1 i art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8. marca 1990r. – o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn zm.) oraz art. 3 ust.1, art.9 ust.1 i art.27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. – o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz.717 z późn. zm.) Rada Miasta Milanówka **uchwala**, co następuje:

### § 1.

Przystępuje się do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Milanówka zatwierdzonego uchwałą Nr 195/LV/98 Rady Miasta Milanówka z dnia 10 marca 1998r. w sprawie: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Milanówka.

### § 2.

1. Zmiana studium, o której mowa w § 1, obejmuje rejon pomiędzy terenem PKP, ulicą Bliską i granicą administracyjną miasta.
2. Teren objęty zmianą przedstawia załącznik graficzny nr 1 do uchwały.

### § 3.

Uchyła się uchwałę Nr 306/XXVII/05 z dnia 27 września 2005r. Rady Miasta Milanówka w sprawie przystąpienia do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Milanówka.

### § 4.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Milanówka.

### § 5

1. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.
2. Uchwałą wymaga podania do publicznej wiadomości w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicach ogłoszeń.

Przewodnicząca  
Rady Miasta Milanówka

*mgr Maria Sobczak*

## UZASADNIENIE DO PROJEKTU UCHWAŁY

### I. Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Milanówka.

**Przystąpienie Polski** do Unii Europejskiej w kwietniu 2003 r. zaowocowało szeregiem działań w prawodawstwie polskim. Konsekwencją członkostwa w Unii są wprowadzone stałe zmiany w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w przepisach powiązanych takich jak prawo wodne, kilkadziesiąt zmian w ustawie o ochronie środowiska, ustawie o ochronie przyrody, o dostępie do informacji o środowisku oraz w szeregu innych ustaw bezpośrednio związanych z procesem planowania przestrzennego. Również Rozporządzenie Wojewody w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu uległo dwukrotnym zmianom (ostatnia zasadnicza zmiana w 2007 r.). Członkostwo w UE wymaga, aby Polska była zdolna do współpracy i współtworzenia demokratycznego ładu w Europie, w tym ładu przestrzennego, także przez przyswojenie europejskich standardów informacyjnych i planistycznych. Wprowadzona do obiegu prawnego w dniu 11 lipca 2003 r. ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. – zwana dalej „ustawą”, zastąpiła poprzednio obowiązujące przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym i wprowadziła szereg zmian w systemie planowania lokalnego. Wprowadziła zarazem istotne zmiany w przepisach m. in. : w ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, w ustawie z dnia 18 lipca 2001 r. – Prawo wodne.

Zdecydowanie wzrosła rola i znaczenie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Jego wpływ na kształt miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest obecnie znacznie silniejszy.

Studium jako akt polityki przestrzennej winno zawierać jasne i jednoznaczne zapisy tak by mogło spełniać funkcję kształtowania i wykładni polityki rozwoju przestrzennego miasta jak również funkcję promocji miasta na zewnątrz, jako zachęta do inwestowania.

Ze względu na, częste ostatnio, zmiany przepisów prawnych dotyczących zagospodarowania przestrzennego należy wykluczyć ze studium zapisy przywołujące akty prawa lub rozporządzenia nie cytując ustaleń, które przepisy te zawierają.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Milanówka sporządzone zostało w 1998 r. wg ówczesnie obowiązujących przepisów określając bardzo ogólnie politykę rozwoju. Przyjęto w nim za podstawę Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Milanówka zatwierdzony uchwałą Nr 127 Rady Miasta Milanówka z dnia 30 marca 1993 r., który utracił moc obowiązującą dla części obszarów z końcem grudnia 2002 r. a dla całego obszaru objętego planem z końcem grudnia 2003 r. Jako, że ustalenia Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Milanówka utraciły swoją moc prawną ich prawomocność jako zapisów studium jest wątpliwa.

Obecnie opracowywany plan nie może naruszać ustaleń Studium, a ewentualna sprzeczność ustaleń planu z ustaleniami studium, skutkuje nieważnością planu. Stosownie zaś do ustaleń art.9 ust.4 ustawy z dnia 17 marca 2003 4. ustalenia studium są wiążące przy sporządzaniu planów miejscowych.

Pomimo, że studium w dalszym ciągu pozostaje aktem polityki przestrzennej, pozbawionym statusu prawa miejscowego, z powyższych ustaleń wynika, że przesądza pośrednio poprzez plan miejscowy o zagospodarowaniu przestrzennym terenów toteż niezbędne jest umieszczenie w studium kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania przestrzennego. Poddano zatem studium wymagającej procedurze zbliżonej do procedury sporządzania planu miejscowego z udziałem społeczeństwa.

Rada Miasta Milanówek uchwałą nr 305/XXVII/05 z dnia 27 września 2005r. w sprawie: aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Milanówka, uznała że obecnie obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Milanówka wymaga aktualizacji i uchwałą nr 306/XXVII/05 z dnia 27 września 2005r przystąpiła do sporządzenia zmiany studium. Zmianę Studium podjęto w sytuacji, gdy istnieje opracowanie pn. „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Milanówka, opracowane w oparciu o ustawę z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym, w której to ustawie sprawy studium regulował jedynie art. 6.Sporządzenie tej zmiany zostało wstrzymane ze względu na brak możliwości uzgodnienia przewidywanej do zmiany lokalizacji obwodnicy drogi 719 na terenie miasta. Sytuacja ta znacznie się przedłuża, co uniemożliwia sporządzenie przewidywanej zmiany studium całego terenu miasta.

## **Zasadność przystąpienia do sporządzenia zmiany studium i przewidywane rozwiązania.**

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późno zm.)- zwanej w tekście „ustawą”, w celu określenia polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego, Rada Miasta podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy bądź zmiany studium. Uchwałę o zmianie studium podjęto w 2005r. aby dostosować je do aktualnie obowiązujących przepisów, a także aby wyeliminować z jego treści powołania na nie istniejące w obrocie prawnym dokumenty prawne – szczególnie ustalenia Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania Miasta Milanówka zatwierdzonego przez Radę Miasta Milanówka uchwałą nr 127 z 30 marca 1993 roku.

Dezaktualizacja ustaleń miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Milanówka wynika również z faktu, że w trakcie jego opracowywania i uchwalania istniały w obrocie prawnym inne niż obecnie obowiązujące przepisy odrębne.

Obecnie sporządzane miejscowe plany zagospodarowania podlegają innej procedurze niż w czasie kiedy było opracowywane istniejące studium. Zawierają szereg ustaleń, które winny być zawarte w obecnie opracowywanym studium i dopiero wówczas mogą być wprowadzone do planu np. tereny przestrzeni publicznych. Bez określenia ich w studium, nie mogą być wprowadzone do opracowywanego miejscowego planu.

Obecnie obowiązujące studium na przeważającej części miasta wyznacza tereny określone jako: „*tereny zurbanizowane i przeznaczone do urbanizacji w planie ogólnym Miasta, na których polityka przestrzenna powinna być prowadzona zgodnie z tym planem*”. Takie ustalenie, ze względu na wyżej opisane zmiany, nie powinno stanowić podstawy do sporządzania aktu prawa miejscowego, jakim jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Mając na uwadze ustawowy obowiązek stwierdzenia w przyszłości zgodności planowanych rozwiązań w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami studium (art. 20 ww. ustawy), już obecnie jest wskazane przystąpienie do jednostkowej zmian studium w zakresie przeznaczenia i wskaźników zagospodarowania wraz z koniecznymi uzupełnieniami tekstu studium.

Stąd też propozycja zmiany ustaleń studium dotyczy terenów, gdzie w obrocie prawnym istnieje obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządzany na podstawie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994r., który wymaga zmiany i zapewni jednocześnie możliwość przeznaczenia gruntu na potrzeby mieszkaniowe mieszkańców Milanówka i umożliwi Gminie Milanówek realizację budowy IV etapu budynków wielorodzinnych w systemie TBS. Obszar przeznaczony na ten cel pozostaje we własności Gminy Milanówek, a jego położenie w bezpośrednim sąsiedztwie takiej właśnie zabudowy, predysponuje go do wykorzystania na ten cel.

W aktualnie obowiązującym planie ustalono dla tego terenu:

- 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.
- 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 ciągipieszno- jezdne oznaczone symbolem „KX”.

- a. Tereny urządzeń elektroenergetycznych (oznaczone symbolem "EE") – przeznaczone do realizacji urządzeń i instalacji zaopatrzenia w energię elektryczną dla potrzeb bytowych i gospodarczych wraz z niezbędnymi dojazdami przy zachowania zasady ograniczania ewentualnej uciążliwości do granic lokalizacji stacji trafo i realizacji urządzeń i instalacji w sposób zgodny z przepisami szczególnymi.

- b. 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 m<sup>2</sup>, przy zachowaniu innych ustaleń planu oraz przepisów szczególnych;
  - Ustala się postulowaną linię zabudowy od linii rozgraniczających ciągów pieszo-jezdných oraz od linii rozgraniczającej ulicy Bliskiej - 6,0 m (jak na rysunku planu).
- Ustala się postulowaną linię zabudowy ulicy Warszawskiej na 8m.

Powyżej cytowane ustalenia planu zgodnie z uchwałą Nr 70/IX/11 z dnia 28 czerwca 2011r. przewidziane są do zmiany w zakresie formy zabudowy tj. zamiast „Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” przewiduje się „Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej”. Zmiana ta spowoduje konieczność ustalenia innych wskaźników zagospodarowania terenu, gabarytów zabudowy, w tym szczególnie jej wysokości.

W wyniku dokonanej analizy zasadności przystąpienia do sporządzania zmiany obowiązującego planu oraz zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta- stwierdza się, że zachodzi konieczność dokonania zmian studium dla tego obszaru, celem docelowego zachowania zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.

W związku z faktem, że art. 27 ustawy stanowi, iż zmiana studium dokonywana jest w takim samym trybie w jakim zostało ono uchwalone, niezbędne jest podjęcie przez Radę Miasta uchwały o przystąpieniu do sporządzania zmian studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Milanówka w obszarze zmiany, a następnie przeprowadzenie procedury określonej w art. 11 ww. ustawy.

Biorąc pod uwagę powyższe, należy stwierdzić iż podjęcie uchwały o zmianie studium we wskazanym obszarze jest niezbędne i uzasadnione.

#### **OBSZAR OBJĘTY ZMIANĄ:**

Proponowana zmiana studium obejmuje się obszar obejmujący rejon pomiędzy terenem PKP, ulicą Bliską i granicą administracyjną miasta.

Teren, którego dotyczy zmiana, objęty jest ustaleniami Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Jedwab-2” zatwierdzonego uchwałą Nr 55/VII/03 z dnia 17 czerwca 2003 Rady Miasta Milanówka (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 115z dnia 16 maja 2004r.).

Teren objęty zmianą z przedstawia załącznik graficzny nr 1 do uchwały.