

UCHWAŁA Nr 193/XVIII/12
RADY MIASTA MILANÓWKA
z dnia 26 czerwca 2012 r.

w sprawie **przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Polesie” w Milanówku.**

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 1 i art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami), Rada Miasta Milanówka **u c h w a ł a**, co następuje:

§ 1.

1. Przystąpić do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Polesie” w Milanówku.
2. Obszar objęty opracowaniem określono na załączniku graficznym Nr 1 stanowiącym integralną część uchwały.
3. Granice terenu wyznaczają:
 - 1) od północy – południowa linia rozgraniczająca ul. Nadarzyńskiej;
 - 2) od wschodu – wschodnia granica Miasta Milanówka;
 - 3) od południa – północna linia rozgraniczająca ul. Wiatracznej;
 - 4) od zachodu – wschodnia linia rozgraniczająca ul. Jodłowej.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierzyć Burmistrzowi Miasta Milanówka.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wiceprzewodniczący
Rady Miasta Milanówka

Karol Wójcik

UZASADNIENIE

Teren proponowany do objęcia opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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. (Dz. U. z 1999r, Nr 15, poz. 139 – t.j.) 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 więc może w drodze decyzji o warunkach zabudowy lub lokalizacji inwestycji celu publicznego.

W Miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym Uchwałą Nr 127 Rady Miasta Milanówka z dnia 30 marca 1993 r. teren objęty niniejszą uchwałą oznaczony był symbolem C 32 z następującym przeznaczeniem: *„Teren lasów ochronnych "W lasach ochronnych nie mogą być wznoszone budynki z wyjątkiem służących gospodarce leśnej, obronności kraju, ochronie zdrowia oraz wypoczynkowi i obsłudze turystów". Na pozostałych terenach, które nie stanowią gruntów leśnych, dopuszcza się zabudowę mieszkaniową lub zabudowę o funkcjach specjalnych na dużych działkach nieuzbrojonych o minimalnej powierzchni 4 tys. metrów kwadratowych lub 2 tys. metrów kwadratowych na działkach podłączonych do sieci kanalizacyjnej lub posiadających indywidualne urządzenia oczyszczające ścieki.”*. Należy zwrócić uwagę, iż zarówno w tekście jak i na rysunku planu nie określono granic terenów lasów ani granic terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

Obecnie brak jest obowiązującego przepisu, który zalicza ten teren do lasów ochronnych, tak więc należy stosować przepisy dotyczące lasów prywatnych, bo taka własność występuje na analizowanym terenie. Pozostałe tereny nieleśne, na których w/w plan dopuszczał zabudowę, są częściowo zainwestowane zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

O potrzebie opracowania MPZP dla tego terenu świadczy ilość wpływających wniosków od właścicieli gruntów położonych na tym obszarze. Wnioski te wpływają do Urzędu Miasta już od 2004 r. Opracowanie planu pozwoli na zachowanie ładu przestrzennego, wprowadzenie jednolitych zasad i wskaźników dla zabudowy jednorodzinnej, określenie granic terenów o różnym przeznaczeniu, a także właściwej obsługi komunikacyjnej.

Brak podstaw do odmowy wydania decyzji o warunkach zabudowy na terenach rolnych, obecnie nie chronionych ustawą, powoduje, iż tworzy się obszar zabudowy usytuowanej niejako „wrywkowo”, często bez możliwości bezpośredniego dojazdu.

Do niniejszej uchwały załączono szczegółową „Analizę uzasadniającą przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Polesie” w Milanówku.

Uchwalenie mpzp winno być poprzedzone zmianą *Studium*.

URZĄD MIASTA MILANÓWKA

ANALIZA

UZASADNIAJĄCA PRZYSTĄPIENIE DO SPORZĄDZANIA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU „POLESIE” W MILANÓWKU

do Uchwały Nr 193/XVIII/12

Rady Miasta Milanówka

z dnia 26 czerwca 2012 r.

Milanówek, czerwiec 2012r.

Spis treści

Nr rozdz.	Tytuł rozdziału	
I.	Analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu „Polesie”	
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"> ▪ Mapa obrazująca granice mpzp. 	

A. Analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu „Polesie” w Milanówku

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 terenu „Polesie” w Milanówku.

Analizą objęto obszar obejmujący teren położony pomiędzy ulicą Jodłową, Nadarzyńską, Owczarską, granicą wschodnią Miasta i ul. Wiatraczną w obrębie 07-02, 07-03.

B. Aktualne zagospodarowanie terenu

Proponowane granice mpzp „Polesie” obejmować będą obszar o powierzchni 49,57 ha.

Obecnie na terenie występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wzdłuż ulic oraz dróg wewnętrznych. Na znacznej części terenu występują grunty ewidencjonowane jako lasy klasy V i VI. Obszary zabudowy jednorodzinnej zlokalizowane są głównie przy ul. Nadarzyńskiej i ul. Brwinowskiej oraz ul. Owczarskiej i Jodłowej.

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.

D. Proponowane granice i obszar sporządzenia mpzp

Proponowany do objęcia opracowaniem obszar położony jest pomiędzy ulicami: Jodłową, Nadarzyńską, Owczarską, wschodnią granicą miasta i ul. Wiatraczną w obrębie 07-02, 07-03. Ograniczenie obszaru do ul. Jodłowej zamiast do Wiatracznej, spowodowane jest brakiem przesądzeń planistycznych dotyczących trasy alternatywnej dla drogi 719.

Granice terenu wyznaczają:

- od północy – południowa linia rozgraniczająca ul. Nadarzyńskiej;
- od wschodu: wschodnia granica Miasta Milanówka;
- od zachodu – wschodnia linia rozgraniczająca ul. Jodłowej;
- od południa : północna linia rozgraniczająca ul. Wiatracznej.

Powierzchnia terenu objętego mpzp wyniesie –49,57 ha

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.*

Celem przystąpienia do sporządzenia planu jest zachowanie ładu przestrzennego jak również ocena i ochrona najbardziej wartościowych zalesień.

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

- 1. Przewidywane rozwiązania:** zabudowa jednorodzinna oraz zabudowa jednorodzinna na działkach leśnych oraz tereny leśne bez prawa zabudowy. Zaprojektowanie właściwej obsługi komunikacyjnej pozwalającej na wprowadzenie w perspektywie uzbrojenia terenu.

2. 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*”

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

przewidywane rozwiązania – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy jednorodzinnej na działkach leśnych oraz tereny leśne -uznaje się za niezgodne ze *Studium*.

III. Materiały geodezyjne niezbędne do sporządzenia planu

Dla potrzeb sporządzenia planu zostaną wykorzystane następujące materiały geodezyjne:

- 1) mapa zasadnicza,
- 2) mapa ewidencyjna.

IV. Ustalenie niezbędnego zakresu prac planistycznych

- 1.
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.
4. Uchwalenie mpzp winno być poprzedzone zmianą *Studium*.

Załącznik: mapa terenu