

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działki ewidencyjne nr 3/1, 3/2, 3/3 i 148 z obrębu 0009 położone w Mieście Podkowa Leśna

Podjmuje się uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działki ewidencyjne nr 3/1, 3/2, 3/3 i 148 z obrębu 0009 położone w Mieście Podkowa Leśna.

Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalanie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Załącznikiem do niniejszego uzasadnienia projektu uchwały jest analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działki ewidencyjne nr 3/1, 3/2, 3/3 i 148 z obrębu 0009 położone w Mieście Podkowa Leśna i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta-ogrodu Podkowa Leśna.

Burmistrz Miasta Podkowa Leśna

/-/

Artur Tusiński

ANALIZA

dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działki ewidencyjne nr 3/1, 3/2, 3/3 i 148 z obrębu 0009 położone w Mieście Podkowa Leśna** i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta-ogrodu Podkowa Leśna

Niniejsza analiza jest wypełnieniem wymogu określonego w art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.): *„Przed podjęciem uchwały, o której mowa w ust. 1, wójt, burmistrz albo prezydent miasta wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, przygotowuje materiały geodezyjne do opracowania planu oraz ustala niezbędny zakres prac planistycznych”*.

I. Zasadność przystąpienia do sporządzenia planu:

Powierzchnia obszaru objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynosi 2,0532 ha. Teren jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Miasta-Ogrodu Podkowa Leśna, przyjętym uchwałą Nr 84/XIX/2008 Rady Miasta Podkowy Leśnej z dnia 26 czerwca 2008 r., i przeznaczony pod tereny usług oświaty i zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na działkach leśnych. Od momentu uchwalenia przedmiotowego planu ujawniło się wiele problemów i niedopatrzeń, które uniemożliwiają jego realizację, co było sygnalizowane w opracowaniu pn. „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Podkowy Leśnej i ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych Miasta Podkowa Leśna”.

Postuluje się zmianę przeznaczenia działek ewidencyjnych nr 3/1, 3/2 i 3/3 z obrębu 0009 i włączenie ich do terenu przeznaczonego pod usługi oświaty. Takie rozwiązanie będzie dużo bardziej korzystne z punktu widzenia możliwości zagospodarowania terenu szkoły.

II. Stopień zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium:

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta-ogrodu Podkowa Leśna, przyjętym uchwałą Nr 117/XXIII/2000 Rady Miasta Podkowa Leśna z dnia 30 czerwca 2000 r., obszar do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położony jest w strefie zabudowy mieszkaniowej leśnej, znajduje się w strefie lokalizacji potencjalnych inwestycji o charakterze rekreacyjnym, sportowym i społecznym i określony jest jako teren podlegający aktywizacji i uzupełnieniom w zakresie rozwoju obiektów usługowych o charakterze społecznym. Zgodnie z zapisami Studium obiekty usługowe istniejące i planowane do realizacji towarzyszą zabudowie mieszkaniowej. Dodatkowo, w myśl zapisów Rozdziału 7 pkt 5.2., *„Na wskazanych terenach preferuje się rozwój obiektów i urządzeń o programie: kulturowym, edukacji społecznej, sportowym i rekreacyjnym (boiska, korty, pływalnia), rozrywkowym, turystycznym (hotele, pensjonaty) itp.”* W związku z powyższym oraz z uwagi na ogólnikowość zapisów Studium można

prognozować, że sporządzony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie będzie sprzeczny z ustaleniami Studium.

Należy mieć również na uwadze, że trwają prace planistyczne nad sporządzeniem nowego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Podkowa Leśna. Projektanci miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będą zobowiązani do takiego dostosowania rozwiązań projektowych, aby nie naruszały one ustaleń studium obowiązującego w momencie uchwalenia planu.

III. Materiały geodezyjne do opracowania planu:

Po podjęciu przez Radę Miasta Podkowa Leśna uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działki ewidencyjne nr 3/1, 3/2, 3/3 i 148 z obrębu 0009 położone w Mieście Podkowa Leśna Burmistrz Miasta Podkowa Leśna wystąpi do Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Grodzisku Mazowieckim o wydanie stosownych kopii mapy zasadniczej obejmujących obszar objęty projektem planu wraz z jego niezbędnym otoczeniem. Plan zostanie sporządzony w skali 1:500 lub 1:1000 (w zależności od potrzeb).

IV. Niezbędny zakres prac planistycznych:

Zakres prac planistycznych będzie zgodny z art. 15 i art. 16 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponadto konieczne będzie opracowanie ekofizjografii, sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko i prognozy skutków finansowych uchwalenia planu oraz przygotowanie wniosku o zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Burmistrz Miasta Podkowa Leśna
/-/
Artur Tusiński