U C H W A Ł A Nr 418/XLIV/18

Rady Miasta Milanówka

z dnia 26 kwietnia 2018 r.

w sprawie: **aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Milanówka oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1875 z późn. zm.) oraz art. 32 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), po zapoznaniu się z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz oceny aktualności studium i planów miejscowych" - Rada Miasta Milanówka uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Stwierdza się, że Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Milanówka, uchwalone Uchwałą Nr 195/LV/98 Rady Miasta Milanówka z dnia 10 marca 1998 r. jest nieaktualne w całości.
2. Potwierdza się zasadność kontynuacji procedury sporządzania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Milanówka, zainicjowanej Uchwałą Nr 493/XL/14 Rady Miasta Milanówka z dnia 11 września 2014 r.

§ 2.

1. Stwierdza się, że plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na obszarze miasta Milanówka są nieaktualne w zakresie wynikającym z opracowania „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz oceny aktualności studium i planów miejscowych", stanowiącego Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Uwzględniając wyniki przeprowadzonych analiz, uznaje się potrzebę sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w zakresie wynikającym z opracowania „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz oceny aktualności studium i planów miejscowych", stanowiącego Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Milanówka.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca
Rady Miasta Milanówka

mgr Małgorzata Trębińska

UZASADNIENIE

Celem niniejszej uchwały jest ocena aktualności studium i planów miejscowych, obowiązujących na terenie miasta Milanówka.

Obowiązek dokonania takiej oceny wynika z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.).

Zgodnie z art. 32 ust. 1 ww. ustawy, w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych burmistrz dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem wydanych decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, a także wniosków złożonych w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.

Zgodnie z art. 32. ust. 2 ww. ustawy, burmistrz przekazuje radzie miasta wyniki analiz co najmniej raz w czasie kadencji rady, po uprzednim uzyskaniu opinii gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej. Rada miasta podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, podejmowane są działania na rzecz zmiany tych aktów planistycznych.

Opracowanie pt. „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz ocena aktualności studium i planów miejscowych", stanowiące załącznik do niniejszej uchwały, zawiera wyniki analiz i ocen dokonanych przez Burmistrza Miasta Milanówka.

Opracowanie zostało pozytywnie zaopiniowane przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną w dniu 6 kwietnia 2018 r. W ramach opracowania, analizie poddano obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Milanówka, uchwalone Uchwałą Nr 195/LV/98 Rady Miasta Milanówka z dnia 10 marca 1998 r. oraz 23 plany miejscowe obowiązujące na obszarze miasta.

Analiza obowiązującego Studium wykazała, że dokument ten jest w wielu aspektach nieaktualny i w związku z tym nie może stanowić podstawy realizowania aktualnej polityki przestrzennej. Zasadne jest zatem kontynuowanie prac nad sporządzaniem nowego studium dla miasta Milanówka, zainicjowanych Uchwałą Nr 493/XL/2014 Rady Miasta Milanówka z dnia 11 września 2014 r.

Wyniki analizy w zakresie planów miejscowych wykazały, że zaledwie 41% obszaru miasta objęte jest obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, z czego większą część stanowią plany uchwalone w oparciu o przepisy nieobowiązującej już ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Ocenę aktualności planów miejscowych przeprowadzono badając nie tylko ich zgodność z obowiązującymi przepisami, ale również to, czy w oparciu o ustalenia tych planów, możliwe jest prawidłowe zagospodarowanie terenów, dążenie do kształtowania ładu przestrzennego i prowadzenie spójnej polityki przestrzennej. W oparciu o wyniki analizy, określono priorytety aktualizacji poszczególnych planów. Za plan wymagający zmiany w pierwszej kolejności, uznano Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Strefy ochrony konserwatorskiej", uchwalony Uchwałą Nr 201/LVIII/98 Rady Miasta Milanówka z dnia 16 czerwca 1998 r. Argumentem dla takiego wyboru był nadmierny stopień ogólności ustaleń tego planu (w części tekstowej i graficznej), utrudniający jego interpretację oraz szczególna ranga zagadnień przestrzennych, wynikająca z lokalizacji - plan ten obejmuje najatrakcyjniejszą, zabytkową część miasta.

Podstawą przeprowadzenia analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Milanówka były decyzje o warunkach zabudowy, decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzje o pozwoleniu na budowę, wydane w latach 2013 – 2017. Przeanalizowano ponadto rozwój miasta, badając stopień zachowania historycznej parcelacji, określono także charakterystyczne wskaźniki zagospodarowania.

Biorąc pod uwagę wyniki wyżej opisanych analiz, przyjęto jako zasadne, docelowe pokrycie całego obszaru miasta miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego i stopniowe eliminowanie decyzji o warunkach zabudowy, które stanowią wadliwe narzędzie kształtowania przestrzeni. W związku z tak określonym kierunkiem działań, wskazano rejony urbanistyczne, o zbliżonym zakresie problemów przestrzennych, wymagających wdrożenia spójnych rozwiązań w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Oceniając stopień pokrycia poszczególnych obszarów obowiązującymi planami miejscowymi, stopień aktualności tych planów oraz stopień zainteresowania inwestycyjnego (szacowanego w oparciu o liczbę wydanych w latach 2013-2017 decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o pozwoleniu na budowę), opracowano wieloletni program sporządzania planów miejscowych. Na obszarze miasta wyodrębniono rejony wymagające jak najszybszego wprowadzenia regulacji przestrzennych, które z jednej strony zmniejszą ryzyko inwestycyjne, określając jednoznaczne warunki zagospodarowania nieruchomości, z drugiej zaś umożliwią spójny i kontrolowany rozwój miasta, z zapewnieniem ochrony najcenniejszych wartości miasta-ogrodu.

Określony kierunek działań stanowi wytyczne, które powinny być uwzględniane na etapie przystępowania do sporządzania planów miejscowych, zarówno jednak granice poszczególnych planów, jak i kolejność ich sporządzania, musi być każdorazowo poddana weryfikacji na etapie inicjowania konkretnych procedur planistycznych. Podstawowym warunkiem osiągnięcia zamierzonych celów jest uchwalenie nowego studium, które określi ramy dla prowadzenia aktualnej polityki przestrzennej na terenie Milanówka i da podstawy – w świetle obowiązujących przepisów - do uchwalania planów miejscowych.