

UZASADNIENIE
do projektu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego
planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działkę nr ew. 4/2 obręb 1
w Podkowie Leśnej

Podejmuje się uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działkę nr ew. 4/2 obręb 1 w Podkowie Leśnej. Do zmiany planu przystępuje się w celu dokonania weryfikacji zapisów dotyczących zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy.

Uchwałę podejmuje się na wniosek Burmistrza Miasta Podkowa Leśna, w związku z wnioskami właściciela terenu, który wprowadzenie zmian uzasadnia efektywniejszym zagospodarowaniem nieruchomości, które przyczyniłoby się do podniesienia jej estetyki i zwiększenia wpływów Miasta Podkowa Leśna z tytułu m.in. podatku od nieruchomości.

Zgodnie z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.) zmiana planu miejscowego następuje w trybie, w jakim jest on uchwalany.

Załącznikiem do niniejszego uzasadnienia projektu uchwały jest analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działkę nr ew. 4/2 obręb 1 w Podkowie Leśnej 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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działkę nr ew. 4/2 obręb 1 w Podkowie Leśnej** 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 zmiany planu:

Powierzchnia obszaru objętego projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynosi 3,5171 ha. Teren jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, przyjętym uchwałą Nr 213/LIV/2006 Rady Miasta Podkowa Leśna z dnia 12 października 2006 r., i przeznaczony pod teren zabudowy usługowej w zieleni i teren komunikacji.

Do zmiany planu przystępuje się w celu dokonania weryfikacji zapisów dotyczących zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy.

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 o charakterze miejskim, znajduje się w strefie lokalizacji potencjalnych inwestycji usługowych o charakterze miejskim i komercyjnym oraz określony jest jako teren proponowanej lokalizacji inwestycji o funkcjach komercyjnych. Zgodnie z zapisami Studium obiekty usługowe istniejące i planowane do realizacji towarzyszą zabudowie mieszkaniowej. Dodatkowo, w myśl zapisów Rozdziału 7 pkt 4.2 *„Na wskazanych terenach preferuje się zabudowę usługową o programie: handlowym, gastronomicznym, rozrywkowym, usługowym, hotelowym (np. teren dawnego „Zajazdu”), obsługi finansowej (filia banku w rejonie przystanku WKD) itp.”* oraz pkt 4.4 *„Zasadę łączenia funkcji komercyjnych z funkcjami związanymi z obsługą mieszkańców”*. W związku z powyższym oraz z uwagi na ogólnikowość zapisów Studium można prognozować, że sporządzony projekt zmiany 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 zmiany 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 **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działkę nr ew. 4/2 obręb 1 w Podkowie Leśnej** 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. Zmiana planu zostanie sporządzona 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, do zakresu zmiany, konieczne będzie opracowanie ekofizjografii, sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko i prognozy skutków finansowych uchwalenia planu.

Burmistrz Miasta Podkowa Leśna

/-/

Artur Tusiński