

UZASADNIENIE

projektu uchwały

Rady Miasta Milanówka

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenu cmentarza w rejonie ulic Teligi i Gombrowicza

Czynności dotyczące sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu cmentarza w rejonie ulic Teligi i Gombrowicza podjęto w wyniku uchwalenia uchwały Nr 752/XCVII/24 Rady miasta Milanówka z dnia 14 lutego 2024 r. zmienionej uchwałą Nr 759/XCIX/24 Rady Miasta Milanówka z dnia 18 marca 2024 r., która wprowadziła zmiany w postaci nowych granic obszaru objętego planem, dołączając do obszaru planu dodatkowo tereny położone przy ul. Gombrowicza oraz tereny od strony wschodniej. Zmianie uległa również nazwa planu z „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu cmentarza w rejonie ulic Teligi i Małej” na „miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu cmentarza w rejonie ulic Teligi i Gombrowicza”.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami, plan miejscowy przewidujący lokalizację nowego lub rozszerzenie istniejącego cmentarza sporządza się co najmniej dla obszaru obejmującego strefę ochronną, związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu w sąsiedztwie cmentarza. Jako że cmentarz położony jest w pobliżu granicy miasta Milanówka, a przepisy nie pozwalają na uchwalanie międzygminnych planów zagospodarowania przestrzennego, w przypadku sporządzanego planu miejscowego nie było możliwe objęcie zapisami planu całej strefy ograniczeń w zagospodarowaniu terenów od cmentarza. Poza granicami gminy, więc i poza granicami przedmiotowego planu miejscowego, znajduje się część istniejącej strefy od 50 m do 150 m od granic cmentarza, obowiązującej z uwagi na obecny zasięg terenu cmentarza i już istniejące pochówki. W sporządzanym planie miejscowym uwzględniono obecne zagospodarowanie terenów oraz zapisy obowiązujących dokumentów planistycznych, w tym miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalonych dla terenów w Grodzisku Mazowieckim. Zachodnią granicę terenu cmentarza wyznaczono zgodnie z linią istniejących pochówków. Strefa ochrony sanitarnej od 50 m do 150 m wokół cmentarza, w granicach powstałych na skutek wytyczenia linii rozgraniczających teren cmentarza w sporządzanym planie miejscowym, w całości mieści się w zasięgu strefy ochrony sanitarnej od cmentarza – 150 m, wskazanej w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Chrzanów Mały w rejonie ulicy Kokosanki w Gminie Grodzisk Mazowiecki, uchwalonym uchwałą nr 181/2019 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 30 września 2019 r., oraz strefy od cmentarza, wskazanej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Chrzanów Mały.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu cmentarza w rejonie ulic Teligi i Gombrowicza obejmuje obszar o powierzchni około 34,1 ha, którego teren ograniczają: od północy ulica Leonida Teligi, od południa ulica Gombrowicza oraz część ulicy Żwirki, a od zachodu – administracyjna granica Miasta Milanówka. Od wschodu planem objęto fragmenty terenów pomiędzy ulicami Grodeckiego a częściami ulic: Północnej, Piaski, Podgórznej oraz Żwirki.

W centralnej części planu zlokalizowany jest czynny, rzymsko-katolicki cmentarz parafialny. Część cmentarza obecnie objęta jest zapisami planu miejscowego. Obszar cmentarza planuje się rozszerzyć w

kierunku zachodniej granicy planu. Na terenie sporządzanego planu przeważają tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wśród istniejącej zabudowy znajdują się tu pojedyncze budynki usługowe, np. w postaci punktu sprzedaży rowerów czy hotelu dla psów. W bezpośrednim sąsiedztwie cmentarza zlokalizowany jest również zakład kamieniarski. Na obszarze objętym planem pozostało również kilka niezagospodarowanych działek, obecnie pokrytych zielenią nieurządzoną. Niezainwestowane działki zlokalizowane są w większości w północnej części planu.

Część obszaru planu, ograniczona ul. Północną, ul. Daleką oraz ul. Wojska Polskiego, znajduje się w zasięgu zabytkowego układu urbanistyczno-krajobrazowego miasta, wpisanego do rejestru zabytków decyzją z dnia 8 stycznia 1988 r., nr rej. 1319-A. W granicach cmentarza znajdują się także zabytkowe kwatery żołnierzy AK i ofiar obozów koncentracyjnych poległych w l. 1939-1945, wpisane do rejestru zabytków decyzją z dnia 27.12.1988 r., nr rej. 1340 oraz ujęte w gminnej ewidencji zabytków. W gminnej ewidencji zabytków został ujęty również teren cmentarza parafialnego, obejmujący działki nr ew. 4 i 5 z obrębu 05-06.

Obszar opracowania planu w całości znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Teren znajduje się częściowo w strefie ochrony zwykłej oraz częściowo w strefie ochrony urbanistycznej, pokrywającej się obszarowo ze strefą ochrony konserwatorskiej historycznego rdzenia Milanówka.

W granicach planu oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują pomniki przyrody. Teren planu znajduje się poza krajowym systemem korytarzy ekologicznych. Ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenu objętego planem wynikają głównie z lokalizacji w strefach ochrony sanitarnej cmentarza wyznaczonych w odległości do 50 m oraz od 50 m do 150 m od jego granic. Obowiązują tam określone w przepisach odrębnych ograniczenia w zakresie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej związanej z żywieniem zbiorowym oraz w zakresie realizacji ujęć wód pitnych i czerpanych do potrzeb gospodarczych.

Zgodnie z obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Milanówka uchwalonego uchwałą Nr 195/LV/98 Rady Miasta Milanówka z dnia 10 marca 1998 r., teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, położony jest w granicach trzech obszarów polityki przestrzennej. W strefie „A” znalazł się wschodni oraz centralny obszar planu wraz z cmentarzem. Są to tereny posiadające plany zagospodarowania przestrzennego, na których polityka powinna być prowadzona według tych planów. Północna część planu znalazła się w zasięgu strefy oznaczonej symbolem „B₂”, gdzie plany zagospodarowania przestrzennego powinny być obowiązujące i opracowane w drugiej kolejności, a polityka przestrzenna winna być prowadzona według tych planów. W zasięgu terenu „Zachód 2” znalazły się południowo-zachodnie obszary sporządzanego planu, które zostały wskazane do przekształcenia w kierunku zabudowy mieszkaniowej oraz programu wskazanego w planie ogólnym miasta.

Na obszarze objętym planem, obecnie obowiązują ustalenia dwóch miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Zachód-2” w Milanówku, uchwalonego uchwałą Nr 252/XXII/05 Rady Miasta Milanówka z dnia 15 marca 2005 r., który obejmuje południowo-zachodni fragment obszaru opracowania, oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego strefy ochrony konserwatorskiej w Milanówku, uchwalonego

uchwałą Nr 201/LVIII/98 Rady Miasta Milanówka z dnia 16 czerwca 1998 r, który obejmuje centralno-wschodnią część terenu planu wraz z cmentarzem.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego strefy ochrony konserwatorskiej w Milanówku wyznacza tereny pomiędzy ulicami Wojska Polskiego i Grodeckiego oraz pomiędzy cmentarzem a ulicą Daleką jako „Strefę III” – tereny zabudowy mieszkalnej indywidualnej. Zgodnie z zapisami dotyczącymi tej strefy i wyznaczonymi strefami uciążliwości, zakazuje się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i innej chronionej w odległości do 50 m od cmentarza w przypadku istnienia wodociągu, a w przypadku jego braku w odległości mniejszej niż 150 m od cmentarza. Minimalna wielkość działek na tym terenie powinna wynosić 1500 m², a powierzchnia zabudowy może wynosić maksymalnie 20%. Tereny pomiędzy ul. Grodeckiego a wschodnią granicą planu wyznaczono natomiast jako „Strefę II”, dla której ustalono maksymalnie 15% powierzchni zabudowy oraz minimalnie 50% powierzchni biologicznie czynnej. Minimalną powierzchnię działki ustalono na 2500 m². W całym obszarze obowiązujący plan zezwala na usytuowanie na działce wyłącznie jednego budynku mieszkalnego, z dopuszczeniem realizacji na działce jednego budynku towarzyszącego w postaci garażu, altany bądź budynku gospodarczego nawiązującego architektonicznie do charakteru otoczenia.

Plan z 15 marca 2005 r., obejmujący zachodnio-południową część obszaru opracowania, wyznacza tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi wbudowanymi w budynki mieszkalne (MNU-1) oraz tereny dróg w postaci drogi dojazdowej (KD-3), terenów dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych o szerokości minimum 5 m (KDW-1), a także terenów dróg wewnętrznych o szerokości minimum 8 m (KDW-2). Pomiędzy obszarami dróg uwzględniono również zespoły zieleni o charakterze korytarzy ekologicznych, zieleni izolacyjnej lub funkcji krajobrazowej. W planie „Zachód-2” dla terenów MNU-1 ustalono: maksymalną intensywność zabudowy na poziomie 0,3, maksymalną powierzchnię zabudowy: 20%, minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 70% oraz minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 1500 m².

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu cmentarza w rejonie ulic Teligi i Gombrowicza wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym z prognozą oddziaływania na środowisko, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym z: przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko oraz z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt planu został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wynikająca z powyższych przepisów prawa procedura formalno-prawna sporządzania przedmiotowego projektu planu została w pełni uwzględniona, a terminy ustawowe dotrzymane. Zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w procedurze sporządzania planu przez udostępnienie projektu planu miejscowego do publicznego wglądu oraz możliwość składania wniosków i uwag. Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane prawem opinie i uzgodnienia formalne. Dla terenów leśnych, przeznaczonych na cele zabudowy jednorodzinnej już w obowiązującym planie miejscowym, niezbędne było uzyskanie zgody na zmianę ich przeznaczenia z gruntów rolnych i leśnych na cele inne niż rolnicze i leśne.

**SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4
USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM
ORAZ SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA**

Sporządzając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu cmentarza w rejonie ulic Teligi i Gombrowicza wymagania wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględniono w następujący sposób:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe,** uwzględniono przez zaprojektowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej terenów objętych sporządzanym planem miejscowym i ustalenie przeznaczenia poszczególnych terenów, w szczególności przez wydzielenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej bez możliwości lokalizacji na tych terenach zabudowy bliźniaczej, szeregowej i grupowej. Zakazano również lokalizowania więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej. Zabudowę wielorodzinną dopuszczono tylko na działce ewidencyjnej już zagospodarowanej na takie cele. Projekt planu umożliwia również wznoszenie nowych budynków i lokali usługowych w otoczeniu istniejącego, czynnego cmentarza. Dopuszczono realizację wyłącznie usług nieuciążliwych i zakazano lokalizowania usług związanych z obsługą komunikacji, mogących negatywnie wpłynąć na ład przestrzenny i powodować powstawanie konfliktów.

Dla terenów usług ustalono przeznaczenie wykluczane w postaci terenów usług handlu wielkopowierzchniowego i terenów usług gastronomii. Na terenie usług, oznaczonym symbolem 1U, zakazano realizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 500 m², a na pozostałych terenach obowiązuje zakaz lokalizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 200 m². W ramach opracowywanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczono również tereny zieleni publicznej, zlokalizowane przede wszystkim w centralnej części obszaru objętego planem. Ponadto przedmiotowy plan miejscowy zawiera ustalenia w zakresie: linii zabudowy oraz zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu, w tym minimalnej i maksymalnej wartości nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnej liczby kondygnacji budynków i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Określono również zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zawierające ustalenia w zakresie kolorystyki elewacji i geometrii dachów budynków realizowanych na podstawie sporządzanego planu miejscowego. W planie ustalono także zasady scalania i podziału nieruchomości, w sposób pozwalający na wykształcenie spójnej struktury przestrzennej, dostosowanej do charakteru obszaru i istniejącej zabudowy;

- 2) potrzeby zrównoważonego rozwoju** uwzględniono umożliwiając rozwój społeczno-gospodarczy obszaru, przy zachowaniu dbałości o jego walory przyrodnicze. Biorąc pod uwagę położenie obszaru w granicach miasta, na terenach wyposażonych w infrastrukturę techniczną i w sąsiedztwie istniejących terenów zabudowanych, w celu zapewnienia rozwoju społeczno-gospodarczego terenu objętego sporządzanym planem miejscowym, w projekcie planu umożliwiono dalszy rozwój zabudowy. W strefie 50 m od cmentarza wyznaczono tereny usługowe, natomiast pozostałe grunty w większości wydzielono jako tereny zabudowy

mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. Zachowaniu równowagi przyrodniczej i trwałości podstawowych procesów przyrodniczych ma służyć przede wszystkim określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na wysokim poziomie, a także wyznaczenie terenów zieleni urządzonej i określenie ustaleń z zakresu ochrony środowiska i przyrody;

- 3) wymagania ochrony środowiska** wypełniono w szczególności przez ustalenie zasad ochrony środowiska i przyrody. Cały obszar planu znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w granicach którego obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia określone w przepisach odrębnych. Uwzględniając obowiązujące ograniczenia, w obszarze planu zakazano realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem zgodnych z planem: wylesień mających na celu zmianę sposobu użytkowania terenu oraz inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i dróg. Wylesienia dopuszczono wyłącznie w obszarze obowiązującego MPZP Strefy ochrony konserwatorskiej (na terenach, które w poprzednich planach zagospodarowania przestrzennego zostały już przeznaczone pod zabudowę), w związku z § 6 ust 2. Rozporządzenia o WOCHK z 2007 r.: *„Zakazy, o których mowa w ust. 1 [zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko], nie dotyczą ustaleń wynikających z obowiązujących w dniu wejścia w życie rozporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz decyzji o warunkach zabudowy.”*

W sporządzanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uwzględniono również ochronę istniejącej flory. Wyznaczono dwie strefy zieleni, w granicach których ustalono ochronę i uzupełnienie zieleni. Jedna z nich łączy teren zieleni 2ZP z terenem 3ZP przy północnej granicy cmentarza. Druga zlokalizowana jest na południe od zabytkowej części cmentarnej. Ponadto w planie ustalono ochronę drzew szczególnie wartościowych do zachowania, wyznaczonych na rysunku planu, poprzez nakaz uwzględniania ich w docelowym zagospodarowaniu terenu.

W granicach sporządzanego planu nie znajduje się żaden pomnik przyrody, który podlegałby ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przyrody.

Wymagania ochrony środowiska wypełniono również przez ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej, między innymi przez ustalenie odprowadzenia ścieków do sieci kanalizacyjnej. Dopuszczono magazynowanie i ponowne wykorzystanie wody szarej, zużytej w wyniku funkcjonowania budynków mieszkalnych lub użyteczności publicznej.

W planie nie uwzględniono również zapisów dotyczących terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, w tym: terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią lub obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak takich terenów i obiektów w granicach obszaru objętego sporządzanym planem miejscowym.

Obszar objęty planem nie jest położony w granicach krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego. W projekcie planu uwzględniono jednak rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym dla pozostałych krajobrazów, m.in. poprzez: ustalenie odpowiedniego przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania zapewniających rozwój obszarów zurbanizowanych uwzględniający potrzeby i możliwości jednostki osadniczej, utrzymanie dotychczasowego charakteru krajobrazu z zachowaniem terenów zieleni miejskiej oraz ochronę jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii

i fragmentacji z zachowaniem zwartego charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia.

Wymagania w zakresie **gospodarowania wodami i zmniejszenia podatności na zmiany klimatu** uwzględniono poprzez zapisy sprzyjające zwiększeniu retencji wody. Ustalono obowiązek zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych oraz nawierzchni nieprzepuszczalnych - w szczególności poprzez ich odprowadzenie do zbiorników i poboczy retencyjnych, rowów infiltracyjnych, studni chłonnych oraz ogrodów deszczowych. Dopuszcza się wykorzystanie gromadzonych w zbiornikach retencyjnych wód opadowych lub roztopowych do celów gospodarczych i przeciwpożarowych. W ramach ochrony jakości powietrza i ograniczania emisji zanieczyszczeń określono możliwe źródła ciepła, dopuszczając stosowanie paliw stałych, ciekłych, gazowych, energii elektrycznej oraz odnawialnych źródeł energii – przy zastosowaniu pieców niskoemisyjnych i przy zachowaniu zgodności z przepisami odrębnymi. Jednocześnie wprowadzono zakaz lokalizacji urządzeń OZE wykorzystujących energię wiatru. Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu zostały ustalone z uwzględnieniem istniejącego kontekstu przestrzennego oraz konieczności zachowania wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnej (PBC), co pozytywnie wpływa na mikroklimat. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej wskaźniki intensywności i powierzchni zabudowy zostały dostosowane do lokalnych uwarunkowań, z uwzględnieniem strefy ochrony konserwatorskiej.

W zakresie **ochrony gruntów rolnych i leśnych** konieczne było uzyskanie stosownej zgody. Należy zaznaczyć, że wszystkie grunty leśne ujęte w planie zostały przeznaczone na cele zabudowy już w poprzednich miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Wystąpienie o zgodę ma na celu jedynie uporządkowanie istniejącego stanu formalno-prawnego.

W obszarze objętym przedmiotowym planem miejscowych występuje fragment złoża kopalin IB 2434 Henryków. Ze względu na wymagania dotyczące **ochrony złóż kopalin**, w miejscu lokalizacji złoża obowiązują przepisy odrębne;

- 4) **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych**, uwzględniono przez objęcie ochroną w planie zabytkowego cmentarza, poprzez nakaz zachowania zabytkowej substancji oraz nakaz utrzymania i uwzględnienia w docelowym zagospodarowaniu terenu ciągów pieszych do zachowania. Na rysunku planu wyznaczono także strefy ochrony konserwatorskich stanowisk archeologicznych oraz wskazano lokalizację kwatery żołnierzy AK i ofiar obozów koncentracyjnych poległych w latach 1929-1945, które zostały ujęte w rejestrze zabytków. Zapisy planu przewidują również utrzymanie i wzmocnienie ochrony terenów w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego poprzez ograniczenie zabudowy jednorodzinnej do ekstensywnej zabudowy wolnostojącej i ustalenie powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej na poziomie uniemożliwiającym wtórną parcelację. Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują obiekty ustanowione **dobrami kultury współczesnej**;

- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia** uwzględniono w szczególności przez rozstrzygnięcia z zakresu struktury funkcjonalno-przestrzennej. W projektowaniu przeznaczenia terenów uwzględniono wymagania sanitarne związane z sąsiedztwem cmentarza. Grunty w jego bezpośrednim sąsiedztwie przeznaczono na cele usług. Tam, gdzie strefa w niewielkim stopniu nachodziła na tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej, wykluczono możliwość lokalizowania nowych budynków przez odpowiednie prowadzenie linii zabudowy. Na terenach usługowych w sąsiedztwie cmentarza wykluczono realizację usług niezgodnych z przepisami sanitarnymi dotyczącymi zabudowy w sąsiedztwie cmentarzy w postaci budynków zamieszkania zbiorowego, usług gastronomii czy szpitali. W zachodniej części planu, na działkach ewidencyjnych cmentarza, w celu uniknięcia nadmiernego poszerzania cmentarza w tym kierunku wyznaczono teren zieleni urządzonej. Wydzielony teren został przeznaczony na realizację inwestycji celu publicznego związanych z wydzielaniem gruntów pod publicznie dostępne samorządowe parki, a także ich urządzenie, w tym budowę lub przebudowę. W planie umieszczono również zapisy dotyczące ochrony przed hałasem, nakazując stosowanie nawierzchni sprzyjających ograniczeniu powstawania i rozprzestrzeniania się hałasu i drgań przy budowie lub remoncie publicznych dróg i parkingów oraz zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi. **Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, oraz uniwersalne projektowanie** uwzględniono przede wszystkim przez nakaz realizacji nowo lokalizowanych budynków oraz rozbudowy, przebudowy i remontu budynków istniejących, w szczególności obiektów użyteczności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania i przy zachowaniu dostępności architektonicznej, oraz przez określenie w planie miejscowym warunków realizacji miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Pozostałe wymagania w tym zakresie realizowane będą na podstawie przepisów z zakresu prawa budowlanego;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni** uwzględniono m.in. przez wyznaczenie nowych terenów pod zabudowę usługową, przeznaczenie dotąd niezainwestowanych obszarów na cele mieszkaniowe, funkcjonalne uporządkowanie przestrzeni, a także dostosowanie ustaleń planu do obecnego sposobu zagospodarowania, co umożliwia dalszy rozwój działalności gospodarczej;
- 7) prawo własności** uwzględniono przez możliwie największe uwzględnienie wniosków właścicieli terenów objętych sporządzanym planem miejscowym. Jednocześnie niezbędne było uwzględnienie wymagań ochrony środowiska oraz wskazań instytucji i organów składających wnioski do przedmiotowego planu. Na cele projektowanych terenów zieleni publicznej wyznaczono cztery tereny. Trzy z nich - oznaczone jako 1ZP, 3ZP i 4ZP - stanowią własność miasta. Natomiast teren 2ZP, zlokalizowany bezpośrednio przy północnej granicy cmentarza, znajduje się w rękach prywatnych. Grunt ten może zostać pozyskany przez gminę. Ponadto, ingerencja w prawo własności została ograniczona do niezbędnego minimum, m.in. poprzez poszerzenie istniejących dróg wyłącznie w wymaganym zakresie oraz wytyczenie nowych ciągów

komunikacyjnych wyłącznie tam, gdzie było to konieczne z punktu widzenia ładu przestrzennego;

- 8) sporządzony plan miejscowy nie rodzi negatywnych skutków dla obronności i bezpieczeństwa państwa. W obszarze opracowania oraz w bezpośrednim jego sąsiedztwie nie występują obiekty ani nieruchomości uznane za niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa państwa oraz obiekty ważne i szczególnie ważne dla bezpieczeństwa i obronności państwa, określone odrębnymi przepisami. W związku z tym **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** w planie miejscowym zrealizowano poprzez ustalenia dotyczące: parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, które zostały zaakceptowane przez właściwe organy, w tym organy ochrony granic i bezpieczeństwa państwa;
- 9) **potrzeby interesu publicznego oraz potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**, uwzględniono przez wskazanie terenów przeznaczonych do realizacji celów publicznych oraz ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, w tym przez dopuszczenie obsługi telekomunikacyjnej i teleinformatycznej w obszarze objętym planem w systemie przewodowym i bezprzewodowym. Na terenie oznaczonym symbolem 4KR dopuszczono zachowanie istniejącej wieży antenowej;
- 10) **udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej**, zapewniono w trakcie całej procedury sporządzania planu. Po przystąpieniu do sporządzenia planu zamieszczono w Biuletynie Informacji Publicznej, w prasie miejscowej oraz na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Milanówka ogłoszenie i obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, wraz z informacją o możliwości składania wniosków do przedmiotowego planu. Wnioski, zgodnie z obwieszczeniem i ogłoszeniem Burmistrza Miasta Milanówka, można było składać w terminie do Złożone do planu wnioski rozpatrzono w sposób określony ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od roku do roku, o czym również poinformowano w *prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie internetowej Urzędu Miasta*. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, w dniu, odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Zagwarantowano możliwość składania uwag do projektu planu do dnia roku. Zarówno wnioski, jak i uwagi mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- 11) **zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** zrealizowano poprzez zapewnienie na każdym etapie sporządzania planu miejscowego możliwości zapoznania się z aktami sprawy w trybie dostępu do informacji publicznej. Ogłoszenia i obwieszczenia

dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Milanówka;

12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności

uwzględniono przez wskazanie zasad zaopatrzenia w wodę, w tym ustalenie docelowego zaopatrzenia wszystkich obiektów budowlanych na obszarze planu ze zbiorczej sieci wodociągowej, oraz przez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad odprowadzania ścieków i wód opadowych lub roztopowych;

13) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska

uwzględniono przez wprowadzenie zakazu lokalizacji w obszarze planu zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii;

14) planem miejscowym nie objęto terenów rolnych, w związku z tym potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej

w planie uwzględniono wyłącznie pośrednio, przez umożliwienie dalszego, harmonijnego rozwoju zabudowy na terenach już zurbanizowanych, co ma przyczyniać się do ograniczania rozlewania się zabudowy na tereny otwarte, w tym służące produkcji rolnej.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu wazono interes publiczny i interes prywatny właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Ustalenia planu są zgodne z obowiązującym Studium, realizują założenia wyrażonej w nim polityki przestrzennej miasta. Kształtując zapisy planu wzięto pod uwagę istniejący stan zagospodarowania terenu oraz wyniki analiz w zakresie ekonomicznych i przyrodniczych skutków realizacji przyjętych ustaleń planu, rozpatrzonych m.in. w prognozie oddziaływania na środowisko.

W przedmiotowym planie miejscowym uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. Projekt sporządzano w oparciu o istniejącą strukturę funkcjonalno-przestrzenną Miasta Milanówka oraz informacje dotyczące planowanych inwestycji. Realizacja ustaleń planu umożliwia prowadzenie dodatkowych połączeń komunikacyjnych oraz rozbudowę sieci publicznego transportu zbiorowego, działania te nie są jednak niezbędne dla rozwoju zabudowy na obszarze planu.

**ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1
USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM**

Na podstawie art. 32 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miasta Milanówka, przyjmując wyniki *Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz oceny aktualności studium i planów miejscowych*, podjęła uchwałę Nr 418/XLIV/18 z dnia 26 kwietnia 2018 roku w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Milanówka oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W § 2 tej uchwały stwierdzono nieaktualność obowiązujących planów miejscowych w zakresie określonym w *Analizie (...)* oraz uznano konieczność sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w zakresie wynikającym z tego opracowania.

W dokumencie *Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz ocena aktualności studium i planów miejscowych*, stanowiącym załącznik do wymienionej wyżej uchwały, opisano obowiązujące plany miejscowe i sformułowano odpowiednie wnioski. W odniesieniu do planu „Strefy ochrony konserwatorskiej” stwierdzono: „ustalenia planu mają bardzo ogólny charakter, a część rozwiązań przestrzennych wymaga aktualizacji” oraz „plan ustala nienaruszalność historycznego układu komunikacyjnego, ale nie wyznacza poszczególnych dróg jako odrębnych terenów”. Zwrócono uwagę, że plan „Strefy ochrony konserwatorskiej” sporządzono na podstawie nieobowiązujących już przepisów ustawy z 1994 r. W dalszej części analizy wskazano, że plan ten wymaga zmiany w pierwszej kolejności.

Plan „Zachód-2” opisano jako dość szczegółowy i zachowujący aktualność. Mimo to, przede wszystkim z uwagi na problemy przestrzenne, licznie występujące w obszarze planu, w tym związane z nieprawidłową obsługą komunikacyjną terenów, plan ten zaliczono do drugiej grupy pod względem priorytetu aktualizacji.

W *Analizie (...)* obszar objęty sporządzanym planem zakwalifikowano do dwóch projektowanych rejonów planistycznych. Zachodnią część obszaru włączono do jednostki „Północny-Zachód”, natomiast wschodnią do rejonu „Miasto Ogród – Parkowa”. Za główne cele polityki przestrzennej obszaru „Północny-Zachód” uznano m.in.: określenie zasad zagospodarowania na terenach nieobjętych dotychczas ustaleniami planów, uregulowanie granic cmentarza wraz z uwzględnieniem ograniczeń w zagospodarowaniu terenów w sąsiedztwie, zapewnienie prawidłowej obsługi komunikacyjnej i uzupełnienie istniejącego układu oraz ochronę wartości przyrodniczych i krajobrazowych. Z kolei do głównych celów polityki przestrzennej określonych dla rejonu „Miasto Ogród – Parkowa” zaliczono: ochronę zachowanych wartości przestrzennych historycznie ukształtowanego układu urbanistycznego miasta-ogrodu, uwzględnienie ograniczeń w zagospodarowaniu wynikających z sąsiedztwa cmentarza oraz określenie przeznaczenia terenów i parametrów zabudowy z uwzględnieniem skali, charakteru i walorów przestrzennych miasta.

Sporządzenie przedmiotowego planu miejscowego stanowi odpowiedź na stwierdzenie o potrzebie opracowania nowych planów miejscowych. Opracowany projekt uwzględnia najważniejsze cele polityki przestrzennej sformułowane dla poszczególnych rejonów planistycznych i może służyć rozwiązaniu występujących w obszarze problemów przestrzennych i formalno-prawnych. Sporządzenie przedmiotowego planu miejscowego jest więc w pełni zgodne z wynikami *Analizy zmian w zagospodarowaniu w zagospodarowaniu przestrzennym oraz oceny aktualności studium i planów miejscowych*.

WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Zgodnie z prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w związku z uchwaleniem planu mogą wystąpić zarówno wpływy, jak i wydatki z budżetu gminy - ich osiągnięcie obarczone jest jednak wieloma warunkami, których pewności zaistnienia nie ma.

Dochód gminy może wystąpić w związku z zagospodarowaniem terenów dotąd niezainwestowanych, w szczególności nowo wyznaczonych terenów usługowych. Najbardziej prawdopodobne wpływy do budżetu gminy mogą pochodzić z podatków, jednak dopiero około roku po zainwestowaniu działek dotąd niezabudowanych. Budżet gminy mogą zasilić zarówno podatki od nieruchomości, jak podatki dochodowe, w tym od dochodów osób prawnych (CIT).

Zagospodarowanie kolejnych gruntów może wiązać się również z wydatkami z budżetu gminy, koniecznymi dla zapewnienia właściwego funkcjonowania obszaru. Gmina poniesie przede wszystkim koszty realizacji inwestycji celu publicznego, w szczególności koszty wykupu gruntów pod zieleni publiczną (ZZP) i drogi oraz ich urządzenia, a także rozbudowy sieci infrastruktury technicznej.

Przewidywane obciążenia z tytułu uchwalenia planu będą jednorazowe, natomiast przychody z podatków będą systematycznie zasilać budżet samorządu. Uchwalenie planu miejscowego może przyspieszać zagospodarowanie terenów przygotowanych pod inwestycję, w szczególności terenów usługowych.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu cmentarza w rejonie ulic Teligi i Gombrowicza, spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Miasta Milanówka do uchwalenia.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu cmentarza w rejonie ulic Teligi i Gombrowicza po uchwaleniu będzie stanowił należytą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.