

Analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium dla terenów położonych w mieście Nowy Dwór Mazowiecki	
Zakres prac: Analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium dla działek nr 1/19, 1/33, 1/34 obrębu 1 1-01	1
Autor: mgr inż. arch. Agnieszka Niezabitowska - nr upr. urb. Z-322	
Data wykonania: styczeń 2012 r.	
	
NOWY DWÓR MAZOWIECKI 2012	

SPIS TREŚCI:

1. PRZEDMIOT I CEL OPRACOWANIA.
2. PODSTAWA OPRACOWANIA.
3. ANALIZA STANU ISTNIEJĄCEGO.
4. ANALIZA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA NOWY DWÓR MAZOWIECKI.
5. UWARUNKOWANIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.
6. OCENA MOŻLIWOŚCI POZYSKANIA MATERIAŁÓW KARTOGRAFICZNYCH NIEZBĘDNYCH DO OPRACOWANIA ZMIANY PLANU.
7. WNIOSKI.

1. PRZEDMIOT I CEL OPRACOWANIA

Przedmiotem opracowania są tereny w mieście Nowy Dwór Mazowiecki składające się z nieruchomości oznaczonych nr ewidencyjnymi: 1/19, 1/33, 1/34 obręb 1 1-01 – położone wzdłuż Trasy Gen. Thommee.

Celem opracowania jest analiza możliwości przystąpienia do zmiany obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i możliwość wprowadzenia zmian, wynikających ze złożonego wniosku Inwestora.

W dniu 14.07.2011 roku został złożony wniosek o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Nowy Dwór Mazowiecki w obszarze działek nr ewid. 1/33, 1/34, 1/19 obr. 1 1-01 położonych w Nowym Dworze Mazowieckim. Wniosek dotyczył włączenia działek do terenów związanych bezpośrednio z obsługą Mazowieckiego Portu Lotniczego Warszawa – Modlin.

Planowana inwestycja ma polegać na budowie obiektów szkoleniowo-wystawienniczych z zapleczem administracyjno – technicznym, płyt poślizgowych i urządzeń hydraulicznych i pneumatycznych, obiektów ośrodka szkoleniowego dla dzieci i młodzieży, torów do jazdy szybkiej i tzw. off road do jazdy terenowej. Inwestycja będzie zlokalizowana na działkach 1/33 i 1/34, działka o nr ewid 1/19 stanowi jedynie teren potrzebny do połączenia funkcjonalnego działek 1/33 i 1/34.

2. PODSTAWA OPRACOWANIA.

Podstawą prawną sporządzenia analizy jest art.14 ust.5 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80 poz.717 z późn. zm.) określający procedurę uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

3. ANALIZA STANU ISTNIEJĄCEGO.

Analiza własności:

Działki o nr ewid.: 1/33, 1/34 stanowią własność Województwa Mazowieckiego.

Działka o nr ewid. 1/19 stanowi własność Skarbu Państwa w zarządzie Lasów Państwowych Nadleśnictwa Jabłonna.

Analiza struktury użytków:

Działki o nr ewid.: 1/33 i 1/34 stanowią tereny inne (Ti) o powierzchni 14,9477 ha.

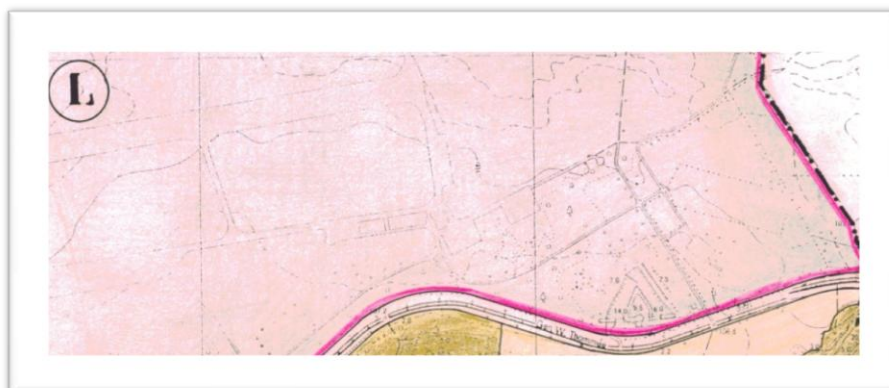
Działka o nr ewid 1/19 stanowi las (Ls klasy IV i V) o powierzchni 14,8289 ha.

Powierzchnia całkowita terenu do opracowania 29,7766 ha.

4. ANALIZA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA NOWY DWÓR MAZOWIECKI.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Nowy Dwór Mazowiecki przyjętego uchwałą Nr XIII/173/99 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim z dnia 30 grudnia 1999r. działki o nr ewidencyjnych 1/33, 1/34, 1/19 położone w rejonie ulicy Gen. Thommee leżą w **obszarze usług w sposób szczególny podnoszących rangę miasta** oznaczonych symbolem **L** z zapisem lotnisko sportowe z towarzyszącymi usługami. Zgodnie z zapisami studium obszar lotniska ma służyć przewożeniu

towarów, może być także terenem wyścigów samochodowych, czy gokartowych. Nie wyklucza się umiejscowienia lotniska cargo.



Wnioskowane zamierzenia inwestycyjne wpisują się w strukturę przestrzenną terenu lotniska i nie stoją w sprzeczności z zapisami studium.

5. UWARUNKOWANIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Miasta Nowy Dwór Mazowiecki, przyjętym uchwałą nr XIV/154/03 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim z dnia 29 grudnia 2003r. i ogłoszonym w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 03.03.2004 Nr 45, poz. 1263, działki o nr ewid. 1/33, 1/34, 1/19 leżą w jednostce strukturalnej Nr 10 – LOTNISKO.

Północna część działki o nr ewid. 1/33 jest oznaczona symbolem 10.1LL i przeznaczona na potrzeby lokalizacji lotnictwa cywilnego o lotniczych urządzeniach naziemnych wraz z towarzyszącym zapleczem logistycznym. Dopuszcza się użytkowanie terenu na potrzeby sportów motorowych, usług typu wystawienniczego, organizacji imprez masowych, miasteczka filmowego itp., lokalizowanie innych usług, w tym technicznych, administracyjnych, gastronomiczno – hotelarskich, składowo-magazynowych i innych nie kolidujących z funkcjami podstawowymi. Pozostała część działki przeznaczona jest pod las i oznaczona symbolem 10.13LS.

Działka o nr ewid. 1/34 jest przeznaczona pod:

- las – obszar oznaczony symbolem 10.13LS;
- teren usług ogólnodostępnych, centrotwórczych – obszar oznaczony symbolami 10.7UC, 10.8UC;
- teren parkingów i obiektów obsługi komunikacyjnej - obszar oznaczony symbolem 10.9KS;
- teren ulic i dróg dojazdowych – obszar oznaczony symbolem KD.

Działka o nr ewid. 1/19 jest przeznaczona pod las i oznaczona symbolem 10.13LS.



6. OCENA MOŻLIWOŚCI POZYSKANIA MATERIAŁÓW KARTOGRAFICZNYCH NIEZBĘDNYCH DO OPRACOWANIA ZMIANY PLANU.

Do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymagane są aktualne materiały kartograficzne – mapy zasadnicze i mapy ewidencji gruntów wraz z danymi użytkowania i władania. Materiały są w posiadaniu Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej Starostwa Powiatowego w Nowym Dworze Mazowieckim. Zmiana planu miejscowego zgodnie z art. 16 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn zm.) winna być sporządzona w skali 1:1000.

7. WNIOSKI.

Wnioskowana zmiana zagospodarowania polega na wprowadzeniu jednolitego zapisu i oznaczenia części terenów działek 1/33, 1/34 i 1/19 na cele lokalizacji lotnictwa cywilnego z dopuszczeniem użytkowania terenu na potrzeby sportów motorowych, usług typu wystawienniczego, organizacji imprez masowych, usług innych w tym technicznych, administracyjnych, gastronomiczno – hotelarskich, składowo – magazynowych i innych nie kolidujących z funkcjami podstawowymi – lotniskiem cywilnym.

Istotnym problemem przy sporządzaniu zmiany planu jest uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne na gruntach Skarbu Państwa dla działki 1/19.

Lokalizacja budynków szkoleniowo – wystawienniczych wraz z torami jazdy szybkiej, płytami poślizgowymi w bezpośrednim sąsiedztwie lotniska jest wprowadzeniem funkcji generujących uciążliwości akustyczne do obszaru o podobnych uciążliwościach. Wniosek winien zostać uwzględniony, gdyż funkcjonalnie nie będzie konfliktów przestrzennych.

Należy dążyć, aby rozwiązania przestrzenne tworzyły harmonijną całość oraz uwzględniały w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.

Proponowany zakres zmian planu miejscowego wpisuje się w strukturę urbanistyczną określoną w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Wnioskowane przeznaczenie i zmiany zapisów są możliwe do wprowadzenia w zmianie

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i są zgodne z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Nowy Dwór Mazowiecki.

Zgodnie z ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko z dnia 3 października 2008 r. (Dz. U. Nr 199 poz. 1227 z późn zm.) należy przeprowadzić strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko zmiany planu zagospodarowania przestrzennego.