



UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Szkoły Podstawowej nr 2 im. Armii Krajowej przy ul. Literackiej w Milanówku

na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 t.j.).

Zgodnie z podjętą uchwałą Nr 188/XXI/20 Rady Miasta Milanówka z dnia 2 marca 2020 r. przystąpiono do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Szkoły Podstawowej nr 2 im. Armii Krajowej przy ul. Literackiej w Milanówku.

Obszar objęty projektem planu miejscowego to teren działki ewidencyjnej nr 53 (obręb 05-18) położony w centralnej części miasta przy ul. Literackiej. Zgodnie z informacjami zawartymi w ewidencji gruntów i budynków analizowany teren to działka o powierzchni 0,8908 ha będąca własnością Gminy Miasto Milanówek. Na działce występują następujące użytki gruntowe: Lz (pow. 0,1377 ha), RVI (pow. 0,0874), Bi (pow. 0,6657 ha) oraz budynki związane z działalnością Szkoły podstawowej nr 2: 3 - kondygnacyjny budynek szkoły zaliczony do kategorii „budynki oświaty nauki i kultury oraz sportowe” (o powierzchni zabudowy 1203 m²) oraz 1- kondygnacyjny budynek zaliczony do kategorii „pozostałe budynki niemieszkalne” (o powierzchni zabudowy 22 m²) Powierzchnia zabudowy na analizowanej działce wynosi obecnie ok. 13,75% powierzchni działki, a wysokość najwyższej części budynku to ok. 12,5 m. Cały obszar planu położony jest w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (tzw. WOChK) oraz na terenie objętym ochroną w formie wpisu do rejestru zabytków – na obszarze zespołu urbanistyczno-krajobrazowego miasta (nr wpisu do rejestru - A-1319).

Na terenie miasta obowiązuje obecnie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Milanówka przyjęte uchwałą Nr 195/LV/98 Rady Miasta Milanówka z dnia 10 marca 1998 r. W Studium analizowany obszar położony jest na „terenach zurbanizowanych i przeznaczonych do urbanizacji w planie ogólnym miasta, na których polityka przestrzenna powinna być prowadzona zgodnie z tym planem”.

Teren objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego strefy ochrony konserwatorskiej w Milanówku uchwalonego uchwałą nr 201/LVIII/98 Rady Miasta Milanówka z dnia 16 czerwca 1998 roku. Porównując istniejące wskaźniki zagospodarowania oraz te określone w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego okazuje się, że wskaźnik powierzchni zabudowy jest przekroczony (dopuszczalny – to 10%; istniejący – ok. 13,75% powierzchni działki). Sytuacja taka powoduje, że niemożliwa jest nadbudowa oraz rozbudowa szkoły, w tym realizacja sali sportowej. Możliwe jest wyłącznie prowadzenie prac budowlanych związanych z remontem, czy przebudową istniejących budynków.

W wyniku realizacji ww. uchwały został opracowany projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Ustalenia planu miejscowego określają m.in.: przeznaczenie, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu, a także zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz zasady obsługi komunikacyjnej i realizacji miejsc parkingowych, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej oraz zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej, sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania, szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej.

Zagospodarowanie terenu, zgodnie z ustaleniami planu, przyczyni się do umożliwienia rozbudowy szkoły i podniesienia jakości warunków edukacyjnych uczniów.

Procedura formalno-prawna sporządzenia planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. W projekcie planu uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii zabudowy, przeznaczenia terenu, wskaźników zagospodarowania i parametrów kształtowania zabudowy oraz wymagań w zakresie kolorystyki i materiałów wykończeniowych elewacji i dachów budynków;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochronę wartościowej zieleni wysokiej;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami poprzez wprowadzenie:
 - a) wskazanie położenia terenu na obszarze chronionym - Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu,
 - b) zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
 - c) możliwości realizacji wyłącznie usług nieuciążliwych zdefiniowanych w planie jako: usługi, które zgodnie z przepisami odrębnymi nie są zaliczane do przedsięwzięć potencjalnie znacząco, zawsze znacząco oddziałyujących na środowisko oraz których działalność nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem lub lokalem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny,
 - d) zakazu lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych,
 - e) nakazu ochrony drzew, oznaczonych na rysunku planu jako drzewa wartościowe do zachowania,

- f) klasyfikacji terenów pod kątem ochrony akustycznej, w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - g) nakazu ochrony przed zanieczyszczeniami powietrza poprzez zakaz eksploatacji instalacji i urządzeń powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, powodujących przekroczenie dopuszczalnych poziomów tych substancji określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska,
 - h) nakazu ochrony przed nadmiernym promieniowaniem elektromagnetycznym,
 - i) zasad w zakresie zaopatrzenia w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych paliwami: ciekłymi, gazowymi, spalanyymi w piecach niskoemisyjnych, a także zasilanych energią elektryczną oraz z odnawialnych źródeł energii,
 - j) zasad zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej, w tym przez infiltrację do gruntu lub gromadzenie w zbiornikach retencyjnych, ogrodach deszczowych, nieckach infiltracyjnych,
 - k) zasady odprowadzania ścieków bytowych do zbiorczej sieci kanalizacyjnej,
 - l) zakazu realizacji składowisk odpadów oraz instalacji przetwarzania odpadów,
 - m) nakaz uwzględnienia ochrony jerzyka i innych ptaków chronionych zgodnie z przepisami obowiązującymi na terenie miasta i innymi przepisami odrębnymi,
 - n) dopuszczenie realizacji rozwiązań służących ochronie środowiska oraz mitygacji i adaptacji do zmian klimatu, a w szczególności takich jak: budowie i urządzenia zwiększające retencjonowanie i infiltrację wód opadowych i roztopowych, w tym ogrodów deszczowych, niecek infiltracyjnych, dachów zielonych, ogrodów wertykalnych;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej poprzez:
- a) wskazanie położenia terenu na obszarze chronionym poprzez wpis do rejestru zabytków - na obszarze zespołu urbanistyczno-krajobrazowego miasta; Na obszarze objętym sporządzanym planem miejscowym nie występują inne obszary i obiekty objęte formami ochrony zabytków lub wskazane do objęcia ochroną w planie miejscowym,
 - b) wprowadzenie ustalenia, że przy realizacji nowych budynków oraz modernizacji zabudowy istniejącej należy stosować rozwiązania architektoniczne, w tym detal architektoniczny nawiązujące do historycznej zabudowy miasta;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r., o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami poprzez:
- a) określenie zasad ochrony środowiska,
 - b) wprowadzenie ustalenia, że przy realizacji nowych budynków oraz modernizacji zabudowy istniejącej, a w szczególności obiektów użyteczności publicznej, należy uwzględnić

przepisy odrębne z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania i przy zachowaniu dostępności architektonicznej,

- 6) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:
 - a) racjonalne wykorzystanie istniejących elementów wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu,
 - b) przeznaczenie na cele realizacji celów publicznych, to jest terenów usług publicznych, działki będącej własnością miasta;
- 7) prawo własności wzięto pod uwagę przez wskazanie jako terenu realizacji celów publicznych działki będącej własnością;
- 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 do przeznaczenia 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: ochrony granic i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego oraz potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, uwzględniono przez wskazanie terenu 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;
- 10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej zrealizowano poprzez:
 - a) zamieszczenie ogłoszenia i obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, wraz z informacją o możliwości składania wniosków do przedmiotowego planu w Biuletynie Informacji Publicznej, w prasie miejscowej oraz na tablicy ogłoszeń; Wnioski, zgodnie z obwieszczeniem i ogłoszeniem Burmistrza Miasta Milanówka, można było składać w terminie do 30 kwietnia 2020 r.
 - b) wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu w dniach od roku do roku, o czym również poinformowano w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie internetowej Urzędu oraz na tablicy ogłoszeń. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, w dniu roku, odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi

w projekcie planu rozwiązaniami. Zagwarantowano możliwość składania uwag do projektu planu do dnia roku.

- c) Zarówno wnioski, jak i uwagi do planu mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej...

11) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:

- a) zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

- b) zapewnienie na każdym etapie sporządzania planu miejscowego możliwości zapoznania się z aktami sprawy w trybie dostępu do informacji publicznej;

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 wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych.

W planie miejscowym nie umieszczono zapisów dotyczących terenów górniczych oraz obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych lub krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ze względu na brak takich terenów i obiektów w granicach obszaru objętego sporządzanym planem miejscowym. Odstąpiono również od określenia wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na brak takich przestrzeni na obszarze opracowania.

Umożliwiając sytuowanie nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, w szczególności:

- 1) projektowaną strukturę przestrzenną oparto o istniejący system komunikacyjny; uwzględniono przebieg istniejących tras autobusowych, które umożliwią maksymalne wykorzystanie transportu publicznego jako podstawowego środka transportu; Realizacja ustaleń planu nie wymaga projektowania dodatkowych połączeń komunikacyjnych oraz rozbudowy sieci publicznego transportu zbiorowego;
- 2) zapewniono rozwiązania przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez umożliwienie realizacji publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych oraz określenie zasad realizacji miejsc do parkowania rowerów;

- 3) obszar, dla którego został sporządzony projekt planu stanowi część zagospodarowanej struktury funkcjonalno-przestrzennej Milanówka, a projekt nie zmian istniejącej struktury przestrzennej.

II. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz oceny aktualności studium i planów miejscowych.

Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Milanówka oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego została przyjęta uchwałą Nr 418/XLIV/18 Rady Miasta Milanówka z dnia 26 kwietnia 2018 r.

Dla obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Milanówka przyjętego uchwałą Nr 195/LV/98 Rady Miasta Milanówka z dnia 10 marca 1998 r. w wyniku przeprowadzonej analizy zmian stwierdzono jego nieaktualność. Również ocena aktualności studium z 2014 r. zawierała zapisy, że studium jest „mocno zdezaktualizowane pod względem zarówno uwarunkowań (rozpoznania istniejących zasobów miasta) jak i wyznaczonych kierunków rozwoju”. Uchwałą Nr 493/XL/2014 Rada Miasta Milanówka podjęła uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i dokument ten jest obecnie w opracowaniu. Uchwała 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 potwierdza zasadność kontynuacji procedury sporządzania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Milanówka oraz 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 ww. uchwały. W wyniku analiz przyjęto, że spośród wszystkich planów obowiązujących na terenie miasta, najpilniejszej aktualizacji wymaga plan „Strefy Ochrony Konserwatorskiej”- jest to plan, na obszarze którego znajduje się Szkoła Podstawowa nr 2.

Analiza zawiera ramowy harmonogram sporządzania planów miejscowych dla poszczególnych rejonów urbanistycznych. Biorąc pod uwagę wyniki przeprowadzonych analiz przestrzennych, na obszarze Milanówka wyodrębniono 15 takich rejonów, które docelowo stanowić powinny obszary obowiązujących na terenie Milanówka planów miejscowych. Celem jest zbudowanie od podstaw założeń polityki przestrzennej i docelowe pokrycie całego obszaru miasta planami miejscowymi. Podejście takie zakłada stopniowe wyeliminowanie planów miejscowych o niewielkiej powierzchni i przypadkowych lokalizacjach, na rzecz planów miejscowych opracowywanych dla większych obszarów, charakteryzujących się podobną problematyką i wymagających wdrożenia spójnych rozwiązań przestrzennych. Teren objęty projektem planu położony jest w rejonie priorytetowym – do sporządzenia planów miejscowych w pierwszym etapie. Jak już wspomniano zaproponowany program sporządzania planów miejscowych związany jest ściśle z koncepcją objęcia całego obszaru miasta planami miejscowymi. Zgodnie z analizą nie wyklucza to jednak opracowywania planów miejscowych innych niż przewidziano w harmonogramie, w sytuacjach uzasadnionych i dla pilnych potrzeb w zakresie określonych zagadnień przestrzennych. Należy taką możliwość traktować jednak jako rozwiązanie interwencyjne – podstawą kształtowania polityki przestrzennej na terenie Milanówka,

powinny być wyżej opisane założenia związane z sukcesywnym opracowywaniem planów miejscowych dla całego obszaru miasta. Pierwszym krokiem w tym kierunku będzie uchwalenie nowego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, nad którym prace są już prowadzone.

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Przeprowadzona analiza skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego planu miejscowego wykazała, że ewentualne wydatki z budżetu gminy Płońsk będą związane z zagospodarowaniem terenów usług publicznych. Dokładne oszacowanie ich wysokości będzie jednak możliwe dopiero po ustaleniu planowanego zakresu i charakteru inwestycji.