



BURMISTRZ MIASTA MILANÓWKA

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO TERENU SZKOŁY PODSTAWOWEJ NR 2
IM. ARMII KRAJOWEJ PRZY UL. LITERACKIEJ
W MILANÓWKU**

OPRACOWANIE:

mgr inż. arch. kraj. Katarzyna Zantonowicz – zaśw. OUI Nr WA-442

UCHWAŁA NR/20..... r.
RADY MIASTA MILANÓWKA
z dnia 20..... r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenu Szkoły Podstawowej nr 2
im. Armii Krajowej przy ul. Literackiej w Milanówku

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 t.j.) oraz art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), w związku z uchwałą Nr 188/XXI/20 Rady Miasta Milanówka z dnia 2 marca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Szkoły Podstawowej nr 2 im. Armii Krajowej przy ul. Literackiej w Milanówku; stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Milanówka uchwalonego uchwałą Nr 195/LV/98 Rady Miasta Milanówka z dnia 10 marca 1998 r. – Rada Miasta Milanówka uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu Szkoły Podstawowej nr 2 im. Armii Krajowej przy ul. Literackiej w Milanówku, zwany dalej planem, obejmujący obszar działki ewidencyjnej nr 53 w obrębie 05-18 w Milanówku.
2. Granice obszaru, o którym mowa w ust. 1, przedstawiono na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.
4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§2.

Ilekrót w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 0° do 12°;
- 2) **dachu spadzistym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12°;

- 3) **dachu krzywiznowym** – należy przez to rozumieć dach inny niż płaski i spadzisty, a w szczególności dach: kolebkowy, beczkowy, czaszowy, ostrołukowy;
- 4) **dachu zielonym** - należy przez to rozumieć dach z nasadzeniami roślin wieloletnich umiejscowionych na dostosowanym wielowarstwowym pokryciu dachowym wraz z podłożem gruntowym umożliwiającym wielosezonową wegetację roślin;
- 5) **istniejącej zabudowie, istniejących budynkach, istniejących obiektach budowlanych, istniejących działkach budowlanych, istniejących urządzeniach infrastruktury technicznej i innych istniejących elementach zagospodarowania terenu** – należy przez to rozumieć: obiekty budowane, działki budowlane, urządzenia infrastruktury technicznej i inne elementy zagospodarowania istniejące w dniu wejścia w życie planu lub posiadające w tym dniu prawomocne pozwolenie na budowę lub których realizacja została skutecznie zgłoszona;
- 6) **modernizacji** – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych polegających na trwałym ulepszeniu, unowocześnieniu, zwiększeniu użyteczności lub podniesieniu standardu istniejącego obiektu budowlanego; modernizacją może być: remont, przebudowa i rozbudowa, a w przypadku budynków również nadbudowa;
- 7) **nieckach infiltracyjnych** - należy przez to rozumieć obiekty zwiększające infiltrację – przenikanie wód opadowych i roztopowych do głębszych warstw ziemi, realizowane w gruncie najczęściej w postaci zagłębień, czy rowów wypełnionych materiałem żwirowym lub zakopanych skrzynek retencyjno-infiltracyjnych;
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą obszar, w którym dopuszcza się lokalizowanie budynków; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy wykraczających poza ich obrys, nie więcej niż 1,5 m takich części budynków, jak: balkony, tarasy na gruncie, daszki nad wejściem, okapy i gzymsy, schody zewnętrzne, rampy i pochylnie;
- 9) **ogrodzie deszczowym** - należy przez to rozumieć obiekt o charakterze przepływowym lub przepływowo-infiltracyjnym, realizowany bezpośrednio w gruncie lub w pojemnikach, używany do gromadzenia, oczyszczania i odprowadzania wody deszczowej z powierzchni znacznie większej niż powierzchnia samego ogrodu deszczowego;
- 10) **ogrodzie wertykalnym** - należy przez to rozumieć zagospodarowane roślinami wieloletnimi ściany i fasady, a w szczególności poprzez: rośliny pnące z dostępem do gruntu macierzystego lub rośliny sadzone w zamocowanych na ścianach kieszeniach, półkach, czy innych konstrukcjach z podłożem gruntowym umożliwiającym wielosezonową wegetację roślin;
- 11) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny zdefiniowany w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 12) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na działce budowlanej, przy czym powierzchnia użytkowa budynków o przeznaczeniu podstawowym nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej

wszystkich budynków na działce budowlanej, ponadto powierzchnia zagospodarowana pod to przeznaczenie nie może być mniejsza niż 60% ogólnej powierzchni terenu;

- 13) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych w planie, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu uzupełniającym nie może być większa niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 14) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi, które zgodnie z przepisami odrębnymi nie są zaliczane do przedsięwzięć potencjalnie znacząco, zawsze znacząco oddziałujących na środowisko oraz których działalność nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem lub lokalem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny.

§3.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:
 - 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) drzewa wartościowe do zachowania;
 - 5) przeznaczenie terenu określone symbolem 1.UP – teren usług publicznych;
 - 6) wymiarowane odległości - w metrach.
2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

Rozdział 2 **Ustalenia szczegółowe**

§4.

Dla terenu usług publicznych oznaczonego symbolem 1.UP ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług nieuciążliwych - usługi publiczne z zakresu oświaty, sportu i rekreacji,
 - b) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usług nieuciążliwych - usługi publiczne inne niż określone w lit. a, zwłaszcza usługi z zakresu: kultury, opieki społecznej, ochrony

zdrowia, realizacji funkcji opiekuńczo-wychowawczej, a także bezpieczeństwa publicznego, pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji,

- c) dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej przeznaczeniu terenu takiej jak: garaże, miejsca postojowe, parkingi, sieci urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy, publicznie dostępne samorządowe ciągi piesze, place, tereny zieleni, w tym place zabaw, a także budynki gospodarcze i administracyjne oraz inne budynki, obiekty i urządzenia związane z przeznaczeniem terenu;
- 2) granice terenu 1.UP stanowią granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym jako teren przeznaczony do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem szkół publicznych, a także publicznych: przedszkoli, placówek opiekuńczo-wychowawczych i obiektów sportowych;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu, a także zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) lokalizację nowych budynków, modernizację budynków istniejących należy realizować z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, określonych na rysunku planu, oraz zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego,
 - b) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
 - c) nowo lokalizowane budynki oraz modernizację zabudowy istniejącej, a w szczególności obiektów użyteczności publicznej, należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania i przy zachowaniu dostępności architektonicznej,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej: 1,5, przy czym dla kondygnacji nadziemnych nie więcej niż 1,2,
 - e) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej: 0,1,
 - f) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 40%,
 - g) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 50%,
 - h) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 3,
 - i) liczba kondygnacji podziemnych: nie więcej niż 1;
 - j) wysokość zabudowy: nie więcej niż 13 m,
 - k) geometra dachów: dachy płaskie lub jednospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 12 stopni, dachy wielospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 do 45 stopni, dopuszcza się również dachy krzywiznowe,

- l) główne połączenie dachowe dachów spadzistych muszą być nachylone symetrycznie,
 - m) dla dachów spadzistych i krzywiznowych ustala się nakaz stosowania pokryć dachowych w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach brązu lub szarości,
 - n) nakazuje się stosowanie tynków i okładzin elewacji w kolorze białym lub w odcieniach: szarości, beżu, kremowego, przy czym dopuszcza się elewacje wykańcane okładzinami: drewnianymi, ceramicznymi, kamiennymi
 - o) przy realizacji nowych budynków oraz modernizacji zabudowy istniejącej należy stosować rozwiązania architektoniczne, w tym detal architektoniczny nawiązujące do historycznej zabudowy miasta;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- a) cały teren znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Na obszarze Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązują wszelkie zakazy, nakazy i ograniczenia zawarte w przepisach odrębnych, a także zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania określone w planie,
 - b) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
 - c) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych,
 - d) nakazuje się ochronę drzew, oznaczonych na rysunku planu jako drzewa wartościowe do zachowania, w tym poprzez nakaz uwzględnienia ich w docelowym zagospodarowaniu terenu, przy czym dopuszcza się przesadzenie drzew zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody,
 - e) nakazuje się ochronę przed hałasem dla istniejącej zabudowy i zapewnienie właściwego standardu akustycznego dla nowopowstającej zabudowy poprzez:
 - zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - stosowanie nawierzchni sprzyjających ograniczeniu powstawania i rozprzestrzeniania się hałasu i drgań przy budowie lub modernizacji parkingów i dojazdów,
 - f) nakazuje się ochronę 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,

- g) nakazuje się ochronę przed nadmiernym promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez:
- utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska,
 - zakaz lokalizacji instalacji emitujących pola elektromagnetyczne w sposób przekraczający standardy jakości ochrony środowiska,
- h) przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić ochronę jeryzka i innych ptaków chronionych zgodnie z przepisami obowiązującymi na terenie miasta i innymi przepisami odrębnymi,
- i) dopuszcza się realizację rozwiązań służących ochronie środowiska oraz mitygacji i adaptacji do zmian klimatu, a w szczególności takich jak: budowle i urządzenia zwiększające retencjonowanie i infiltrację wód opadowych i roztopowych, w tym ogrodów deszczowych, niecek infiltracyjnych, dachów zielonych, ogrodów wertykalnych;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: cały teren znajduje się w granicach wpisanego do rejestru zabytków pod nr 1319-A Zespołu Urbanistyczno-Krajobrazowego Miasta Milanówka. Na obszarze Zespołu Urbanistyczno-Krajobrazowego Miasta Milanówka obowiązują wszelkie zakazy, nakazy i ograniczenia zawarte w przepisach odrębnych, a także zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania określone w planie,
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz zasady obsługi komunikacyjnej i realizacji miejsc parkingowych:
- a) obsługa komunikacyjna terenu z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami planu – ul. Literackiej,
 - b) dla niżej wymienionych funkcji należy zapewnić miejsca do parkowania w największej liczbie całkowitej, nie mniejszej niż 1, wynikającej z jednego z następujących wskaźników:
 - dla funkcji usług oświaty, opieki społecznej, zdrowia, administracji: nie mniej niż 3 miejsca do parkowania dla samochodów na 15 miejsc pracy, przy czym sumaryczna liczba miejsc do parkowania nie może być mniejsza niż 3,
 - dla pozostałych funkcji: nie mniej niż 3 miejsca do parkowania dla samochodów na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług, przy czym sumaryczna liczba miejsc do parkowania nie może być mniejsza niż 3,
 - dla funkcji usług oświaty nie mniej niż 20 miejsc postojowych dla rowerów na 100 uczniów na zmianę,

- dla funkcji usług zdrowia, administracji, w tym pomieszczeń dla urzędów organów władzy nie mniej niż 3 miejsca postojowe dla rowerów na 10 miejsc pracy,
 - dla pozostałych funkcji nie mniej niż 3 miejsca postojowe dla rowerów na każde 200 m² powierzchni użytkowej budynku,
- c) w przypadku występowania wielu funkcji na jednej działce budowlanej, miejsca parkingowe dla każdej funkcji należy obliczać odrębnie,
- d) wskaźniki określone w lit. b nie dotyczą inwestycji związanych z istniejącymi budynkami nie zmieniających liczby miejsc pracy,
- e) realizacja miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, poza granicami planu;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej oraz zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich modernizację, wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu,
 - b) na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej w sposób niekolidujący z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu, zwłaszcza pomiędzy linią rozgraniczającą, a nieprzekraczalną linią zabudowy, przy zachowaniu zgodności z pozostałymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi,
 - c) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - ustala się zaopatrzenie w wodę ze zbiorczej sieci wodociągowej,
 - rozbudowa sieci wodociągowej musi uwzględniać możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej,
 - ustala się średnicę przewodów wodociągowych na nie mniejszą niż 80 mm, z zastrzeżeniem tiret pierwsze, przy czym średnice nominalne przewodów wodociągowych wykonanych z rur stalowych, na których przewiduje się instalowanie hydrantów zewnętrznych przeciwpożarowych – nie mniej niż 100 mm – w sieci obwodowej oraz nie mniej niż 125 mm – w sieci rozgałęzieniowej, w odgałęzieniach sieci obwodowej,
 - d) w zakresie odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych:

- ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do zbiorczej sieci kanalizacyjnej,
 - ustala się średnicę grawitacyjnych przewodów sieci kanalizacyjnej na nie mniejszą niż 200 mm oraz średnicę tłocznych przewodów sieci kanalizacyjnej na nie mniejszą niż 50 mm,
 - ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej przez infiltrację do gruntu lub gromadzenie w zbiornikach retencyjnych, ogrodach deszczowych, nieckach infiltracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego oraz prawa ochrony środowiska, przy czym dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do istniejącej i planowanej sieci kanalizacji deszczowej o średnicy nie mniejszej niż 0,30 m,
 - dopuszcza się dotychczasowy sposób odprowadzania wód opadowych i roztopowych dla istniejących obiektów budowlanych i dla aktualnego zagospodarowania,
- e) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia lub odnawialnych źródeł energii,
 - ustala się realizację przyłączy elektroenergetycznych w formie kablowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - dopuszcza się realizację nowych oraz modernizację istniejących stacji transformatorowych – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa energetycznego i budowlanego;
- f) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- dopuszcza się możliwość zaopatrzenia wszystkich obiektów budowlanych w gaz z sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia,
 - ustala się średnicę przewodów sieci gazowej, z wyjątkiem przyłączy, na nie mniejszą niż 25 mm,
- g) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych paliwami: ciekłymi, gazowymi, spalanyymi w piecach niskoemisyjnych, a także zasilanych energią elektryczną oraz z odnawialnych źródeł energii, przy zachowaniu zgodności z przepisami odrębnymi,
- h) w zakresie telekomunikacji i teleinformatyzacji:

- dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną i teleinformatyczną w obszarze objętym planem w systemie przewodowym i bezprzewodowym,
 - w obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację nowych urządzeń telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa telekomunikacyjnego, prawa budowlanego i prawa ochrony środowiska oraz przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, przy czym zakazuje się realizacji wolnostojących masztów antenowych;
- 8) gospodarowanie odpadami należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarowania odpadami oraz utrzymania czystości i porządku w gminach, przy czym zakazuje się realizacji składowisk odpadów oraz instalacji przetwarzania odpadów;
- 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania:
- a) do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się ich użytkowanie w sposób dotychczasowy oraz w formie i terenów zieleni,
 - b) dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych służących realizacji funkcji sportowej, rekreacyjnej, wystawienniczej i kulturowej z zachowaniem ustaleń zawartych w pkt 3 oraz obiektów tymczasowych niezbędnych w czasie prowadzenia robót budowlanych;
- 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) w granicach planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziałów nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości:
 - minimalna powierzchnia działki 8000 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki: 100 m,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°,
 - c) dopuszcza się uzyskiwanie w wyniku scalania i podziału nieruchomości działek o innych parametrach niż określone w lit. b) wyłącznie pod obiekty infrastruktury technicznej, drogi i zieleni urządzonej;
- 11) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: na nie mniej niż 8000 m², przy czym dopuszcza się uzyskiwanie działek o mniejszej powierzchni wyłącznie pod urządzenia infrastruktury technicznej, w tym drogi;
- 12) stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu ustala się w wysokości 0%.

Rozdział 3
Przepisy końcowe

§5.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Milanówka.

§6.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i publikacji na stronie internetowej Miasta Milanówka.

§7.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodniczący
Rady Miasta Milanówka