

## 912

### UCHWAŁA Nr 93/X/03 RADY MIASTA MILANÓWKA z dnia 28 października 2003 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Sadowa-1” w Milanówku.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) art. 8 ust. 1 i 2, art. 10, art. 26, art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.) w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717) – Rada Miasta Milanówka uchwala, co następuje:

#### Dział I Przepisy ogólne

#### Rozdział 1 Zakres obowiązywania planu

§ 1. Uchwała się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Terenu „Sadowa-1” w Milanówku zwany dalej planem.

§ 2.1. Granica planu określona została na rysunku planu.

2. Rysunek planu w skali 1 : 1000 stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Ustalenia planu obowiązują na obszarze wyznaczonym granicą planu.

§ 3.1. Następujące oznaczenia graficzne są ustaleniami planu:

- 1) granica planu,
- 2) linie rozgraniczające terenów o różnym sposobie zagospodarowania - ściśle określone,
- 3) linie rozgraniczające terenów o różnym sposobie zagospodarowania - o przebiegu do ustalenia w trakcie realizacji planu,
- 4) obowiązujące linie zabudowy,
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 6) zespoły zieleni o charakterze korytarzy ekologicznych, zieleni izolacyjnej lub funkcji krajobrazowej,
- 7) granica strefy obserwacji archeologicznej,
- 8) symbole przeznaczenia terenów funkcjonalnych i terenów komunikacji.

2. Następujące oznaczenia graficzne oznaczeniami informacyjnymi:

1) istniejące granice i numery działek.

3. Zmiana oznaczeń informacyjnych zgodnie ze stanem faktycznym nie wymaga wprowadzania zmiany w planie.

§ 4. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny lub teren komunikacji, wyznaczony liniami rozgraniczającymi lub orientacyjnymi liniami rozgraniczającymi, oraz określony symbolem przeznaczenia lub symbolem przeznaczenia i numerem terenu zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) symbolu przeznaczenia terenu – należy przez to rozumieć oznaczenie literowe poszczególnych terenów funkcjonalnych i terenów komunikacji określające ich przeznaczenie,
- 3) działce budowlanej – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego w tym planu,
- 4) terenie biologicznie czynnym – należy przez to rozumieć tą część działki budowlanej na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim; nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojeżdżających pieszych, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo. Typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny zieleni towarzyszącej zabudowie, w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, zbiorniki wodne powierzchniowe, uprawy rolne. W szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli naziemnych i podziemnych, nawierzchni żwirowych, grysowych i ażurowych,
- 5) klasie drogi - rozumie się przez to przyporządkowanie drodze odpowiednich parametrów

- technicznych, wynikających z cech funkcjonalnych,
- 6) usługach – należy przez to rozumieć wszelkie budynki lub budowle, które w całości lub części służą do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych,
  - 7) liczbie kondygnacji – należy przez to rozumieć minimalną lub maksymalną liczbę kondygnacji budynku, z wyjątkiem piwnic, suterenu, antresoli oraz poddaszy nieużytkowych,
  - 8) kondygnacji pełnej – należy przez to rozumieć kondygnację użytkową, której powierzchnia posadzki i sufitu jest taka sama lub, która wykonana jest w dachu spadowym ze ścianką kolankową wyższą niż 60cm,
  - 9) kondygnacji w poddaszu użytkowym – należy przez to rozumieć kondygnację użytkową, która wykonana jest w dachu spadowym, a ścianka kolankowa nie jest wyższa niż 60cm,
  - 10) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć maksymalną lub minimalną odległość w rzucie prostopadłym pomiędzy najwyższym punktem dachu budynku, a gruntem rodzimym,
  - 11) urządzeniu pomocniczym – należy przez to rozumieć wyposażenie techniczne dróg, miejsca parkingowe, a także oznakowanie służące organizacji ruchu drogowego, ekrany akustyczne, urządzenia ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej, urządzenia służące informacji o terenie a także ogólnodostępne stacje telefoniczne,
  - 12) uciążliwości - należy przez to rozumieć działanie uznawane za uciążliwe lub ponad normalne wg obowiązujących norm i przepisów szczególnych,
  - 13) terenach, budynkach, budowlach i innych urządzeniach obsługi technicznej – należy przez to rozumieć wszelkie zagospodarowanie, zabudowę lub urządzenia służące do odprowadzania ścieków, zaopatrzenia w wodę, dostarczania ciepła, energii elektrycznej, gazu, umożliwiające wymianę informacji, transportu zbiorowego, utrzymania dróg i zieleni miejskiej, melioracji, urządzenia przeciwpowodziowe i inne niezbędne dla prawidłowego zaspokajania potrzeb mieszkańców,
  - 14) zieleni miejskiej – rozumie się przez to zespoły roślinności spełniające cele wypoczynkowe, zdrowotne i estetyczne, a w szczególności: zieleńce, zieleń na ulicach, zieleń izolacyjną,
  - 15) szkodliwym oddziaływaniu na środowisko – należy przez to rozumieć wszelkie przekraczające dopuszczalne wielkości oddziaływanie na środowisko w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania oraz zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych,
  - 16) odpadach niebezpiecznych – należy przez to rozumieć te odpady, które ze względu na swoje pochodzenie, skład chemiczny, biologiczny, inne właściwości i okoliczności stanowi zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi albo dla środowiska za wyjątkiem odpadów wytwarzanych w gospodarstwach domowych, służbie zdrowia, weterynarii,
  - 17) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie wolno wyprowadzać płaszczyzny elewacji noworealizowanych budynków,
  - 18) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie wolno wyprowadzać płaszczyzny elewacji noworealizowanych budynków oraz wzdłuż której trzeba sytuować jedną z elewacji obiektu,
  - 19) celu publicznym – należy przez to rozumieć działania o znaczeniu lokalnym i ponad lokalnym stanowiące realizację celów, o których mowa w przepisach szczególnych dotyczących gospodarki nieruchomościami.
- § 5. Każdy przepis lub ustalenie obowiązujące dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia terenu, jest obowiązujące również dla innych terenów oznaczonych tym samym symbolem.
- Dział II  
**Ustalenia ogólne**
- Rozdział 2  
**Ustalenia ogólne dotyczące zasad użytkowania, zagospodarowania i zabudowy obszaru objętego ustaleniami planu**
- § 6. Wszelka zabudowa i zagospodarowanie pod względem funkcjonalnym i przestrzennym powinna uwzględniać:
- 1) wymagania ład przestrzennego, urbanistyki i architektury,
  - 2) walory architektoniczne i krajobrazowe,
  - 3) wymagania ochrony środowiska przyrodniczego, zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także wymagania osób niepełnosprawnych,
  - 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury,

- 5) walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności,
- 6) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

§ 7. Ustalenia planu obowiązują łącznie z wymaganiami przepisów szczegółowych i norm polskich, w szczególności dotyczących: warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle kolejowe i ich usytuowanie, warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać skrzyżowania linii kolejowych z drogami publicznymi i ich usytuowanie, warunków ochrony przeciwpożarowej, i innych przepisów określających odległości i warunki usytuowania elementów zagospodarowania terenu.

§ 8. Ustala się następujące przeznaczenie terenów funkcjonalnych i terenów komunikacji wyznaczonych liniami rozgraniczającymi ściśle określonymi lub o przebiegu do ustalenia w trakcie realizacji planu oraz oznaczonych zgodnie z rysunkiem planu odpowiednio symbolami przeznaczenia terenu:

- 1) MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych,
- 2) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 3) KD - tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej,
- 4) KW - tereny dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnym.

§ 9. Jako podstawową sieć komunikacji drogowej ustala się tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi ściśle określonymi, oznaczone zgodnie z rysunkiem planu symbolami przeznaczenia terenu KD.

§ 10. Jako uzupełniającą sieć komunikacji ustala się tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone zgodnie z rysunkiem planu symbolami przeznaczenia terenu: KW oraz drogi wewnętrzne lub ciągi pieszo-jezdne, sięgacze dojazdowe i ciągi pieszo-rowerowe, które można w zależności od potrzeb realizować na terenach funkcjonalnych.

§ 11.1. Każda działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej.

2. Za dostęp do drogi publicznej uważa się takie ukształtowanie działki budowlanej, które umożliwia bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej.

§ 12. Wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania miasta obiekty i urządzenia, a w szczególności: obiekty obrony cywilnej, ratownictwa, bezpieczeństwa państwa, obiekty obsługi technicznej miasta, urządzenia melioracji, drogi wewnętrzne, sięgacze dojazdowe, place publiczne, zieleń miejską, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze, ścieżki rowerowe można realizować na każdym terenie funkcjonalnym w sposób zgodny z ustaleniami planu, przepisami szczególnymi i zasadami współżycia społecznego.

§ 13. Wszelkie zagospodarowanie i zabudowę należy wykonywać w sposób zapewniający prawidłową eksploatację obiektów obsługi technicznej miasta, urządzeń melioracyjnych oraz obiektów obrony cywilnej, ratownictwa i bezpieczeństwa państwa.

§ 14.1. Plan wyznacza tereny dróg publicznych jako tereny przeznaczone na cele publiczne.

2. Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację zadań służących realizacji celów publicznych. Ich realizacja na poszczególnych terenach funkcjonalnych musi być zgodna z ustaleniami szczegółowymi z zakresu warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz podziału na działki.

### Rozdział 3

#### **Ustalenia ogólne dla terenów i obiektów podlegających ochronie ze względu na wymagania środowiska kulturowego, ze względu na wymagania ochrony przyrody, środowiska oraz zdrowia i bezpieczeństwa ludzi**

§ 15.1. Plan wskazuje granicę strefy obserwacji archeologicznej.

2. Bez zezwolenia właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków w obrębie strefy obserwacji archeologicznej nie wolno dokonywać żadnych prac ziemnych.

§ 16.1. Plan wskazuje całość obszaru opracowania jako fragment Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – objętego ochroną prawną.

2. Zasady ochrony dotyczące Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu określają odpowiednie przepisy szczególne.

§ 17. Ustala się następujące zasady kształtowania i ochrony zieleni miejskiej i terenów zieleni naturalnej:

- 1) należy dążyć do zachowania istniejącego drzewostanu,

- 2) należy dążyć do wprowadzania roślinności zgodnej z siedliskiem, w tym również na tereny czasowo niezagospodarowane,
- 3) w celu odtworzenia wartości przyrodniczych i użytkowych na terenach wykazujących cechy degradacji spowodowanej nieprawidłowym użytkowaniem, należy prowadzić działania o charakterze rekultywacyjnym.

§ 18.1. W celu zmniejszenia uciążliwości terenów komunikacji, podwyższenia standardów krajobrazowych oraz utrzymania lokalnych korytarzy ekologicznych plan wskazuje lokalizację zespołów zieleni o charakterze korytarzy ekologicznych, zieleni izolacyjnej lub funkcji krajobrazowej.

2. W miejscach, w których wskazano lokalizację zespołów zieleni o charakterze korytarzy ekologicznych, zieleni izolacyjnej lub funkcji krajobrazowej plan ustala się następujące nakazy i zakazy:

- 1) nakazuje się bezwzględne zachowanie istniejącego drzewostanu,
- 2) zakazuje się realizacji nowej zabudowy w odległości mniejszej niż 5m od osi zespołów o charakterze liniowym.,
- 3) zagospodarowanie terenu przy zespołach o charakterze liniowym musi umożliwiać migrację zwierząt,
- 4) nakazuje się uwzględnianie w projektach zagospodarowania uzupełniania istniejących zespołów o charakterze liniowym,
- 5) nakazuje się zachowanie i udroźnienie rowu melioracyjnego znajdującego się na terenie opracowania.

§ 19. W celu ochrony urządzeń melioracji wodnych ustala się następujące nakazy i zakazy:

- 1) nakazuje się przy wykonywaniu robót melioracyjnych i realizacji niezbędnych urządzeń melioracji wodnej zachowanie równowagi przyrodniczej i różnorodności biologicznej, w tym zwłaszcza zachowanie odpowiednich stosunków wodnych w glebie,
- 2) bezwzględnie zakazuje się odprowadzania do rowów ścieków z kanalizacji sanitarnej i innych zanieczyszczeń poza ściekami deszczowymi w miejscach gdzie rowy zostały przystosowane do celów komunalnych,
- 3) w projektach inwestycji wchodzących w kolizję z urządzeniami melioracji lub lokalizowanych w ich bezpośrednim sąsiedztwie należy przyjąć jako nadrzędny cel zachowanie drożności urządzeń melioracji,

- 4) zakazuje się ujmowania wody z urządzeń melioracji wodnych,
- 5) rowy melioracyjne przebiegające przez teren opracowania należy zachować. Uzgodnienia w Inspektoracie Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych, na etapie projektu zagospodarowania działki, wymagają projekty następujących inwestycji:

- a) zabudowy,
- b) zmiany trasy, bądź przekrycia cieków melioracyjnych oraz wznoszenia budowli komunikacyjnych,
- c) prowadzenia inwestycji liniowych w terenie zmeliorowanym,
- d) odprowadzenia ścieków deszczowych z terenów przewidzianych pod zabudowę przemysłowo-usługową lub drogi z utwardzoną nawierzchnią.

§ 20. Szkodliwe oddziaływanie na środowisko wytwarzane przez jednostki organizacyjne winno zamykać się na terenie działki budowlanej, na jakiej jest wytwarzane i do której jednostka organizacyjna posiada tytuł prawny.

§ 21. W celu wyeliminowania stref ochronnych od linii wysokiego napięcia wprowadza się zakaz prowadzenia napowietrznych linii wysokiego napięcia.

#### Rozdział 4 Ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

§ 22.1. Ustala się dla całego obszaru objętego planem wykonanie następującego uzbrojenia terenu:

- 1) sieci wodociągowej,
- 2) sieci kanalizacji sanitarnej,
- 3) sieci gazowej średniego ciśnienia dla potrzeb bytowo - socjalnych oraz grzewczych,
- 4) sieci energetycznej, średniego i niskiego napięcia,
- 5) sieci telekomunikacyjnej kablowej.

2. Ustala się włączenie do miejskiego systemu gospodarki odpadami całego obszaru objętego planem.

§ 23.1. Wszystkie obiekty obsługi technicznej miasta, a w szczególności wodno-kanalizacyjne, elektroenergetyczne, ciepłownicze, gazownicze w tym obiekty lokalizowane na terenach funkcjonalnych należy realizować zgodnie z opracowaniami dotyczącymi rozwoju miejskiej infrastruktury technicznej sporządzonymi przez Zarząd Miasta Miła-



nówek i uzgodnionymi z odpowiednimi przedsiębiorstwami nimi zarządzającymi.

2. Sieci infrastruktury technicznej powinny być w miarę możliwości prowadzone przez tereny przeznaczone na cele publiczne. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez inne tereny funkcjonalne.

3. Do obiektów obsługi technicznej, które mogą być realizowane na terenach funkcjonalnych w szczególności zalicza się:

- 1) stacje transformatorowe,
- 2) kotłownie,
- 3) urządzenia zaopatrzenia w wodę,
- 4) przepompownie ścieków,
- 5) stacje redukcyjne gazu.

4. Dopuszcza się przystosowanie do celów komunalnych urządzeń melioracyjnych, które utraciły charakter rolniczy z wykorzystaniem ich np. jako odbiorniki wód deszczowych.

5. Przebudowa istniejących elementów infrastruktury technicznej, w tym przyłączy, wymaga:

- 1) uzgodnienia z ich zarządcami,
- 2) znalezienia lokalizacji zamiennych i pokrycia kosztów przebudowy przez inwestora zainteresowanego zmianami, jeśli wynikają one z kolizji związanych z nowoprojektowanym przez niego zagospodarowaniem terenu.

§ 24. Zagospodarowanie i zabudowa dotycząca obiektów obsługi technicznej miasta musi być realizowana zgodnie z następującymi ustaleniami:

- 1) obiekty obsługi technicznej w miarę możliwości technicznych, należy realizować jako wbudowane do budynków lub budowli odpowiadających przeznaczeniu terenów, na jakich są zlokalizowane,
- 2) obiekty obsługi technicznej miasta muszą uwzględniać uwarunkowania i rozwiązania dotyczące infrastruktury technicznej miasta.

#### Rozdział 5

##### Ogólne zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane

§ 25.1. Na terenie objętym ustaleniami planu zabrania się wykonywania jakichkolwiek podziałów działek budowlanych za wyjątkiem zgodnych z ustaleniami planu, przepisami szczególnymi i zasadami współżycia społecznego.

2. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę, za działki budowlane można uznawać działki istnie-

jące oraz działki wydzielone liniami rozgraniczającymi wyznaczonymi w planie, lub nowe działki wydzielane zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu.

§ 26. Działki lub zespoły działek budowlanych, których kształt, wielkość, struktura własnościowa, dostępność do dróg publicznych i infrastruktury, ukształtowanie i pokrycie utrudnia ich wykorzystanie i zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami planu powinny być scalone i wtórnie podzielone lub użytkowane z działkami sąsiednimi jako jedna nieruchomości.

§ 27. Podział poszczególnych terenów funkcjonalnych na działki budowlane musi uwzględniać potrzebę wydzielenia niezbędnych terenów dla realizacji obiektów obrony cywilnej, ratownictwa, bezpieczeństwa państwa, obiektów obsługi technicznej miasta, dróg wewnętrznych, sięgaczy drogowych, zieleni miejskiej, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych oraz innych zadań służących realizacji celów publicznych.

#### Dział III

#### Ustalenia szczegółowe

##### Rozdział 6

##### Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych, oznaczonych symbolem przeznaczenia MNU

§ 28. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia MNU obowiązuje całkowity zakaz:

- 1) lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko lub, dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej miasta,
- 2) lokalizowania budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
- 3) lokalizowania obiektów mogących powodować uciążliwości spowodowane wytwarzaniem hałasu i zanieczyszczaniem powietrza, gleby, wód gruntowych oraz powierzchniowych,
- 4) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do produkcji rolnej, ogrodniczej lub sadowniczej,
- 5) lokalizowania wszelkiej działalności hurtowej, składowej, magazynowej, wytwórczej lub produkcyjnej,

6) zabrania się dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne,

7) składowania jakichkolwiek odpadów i wytwarzania odpadów niebezpiecznych.

§ 29. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia MNU ustala się następujące szczególne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zabudowę należy lokalizować zgodnie linią zabudowy wskazaną na rysunku planu oraz przepisami szczegółnymi,
- 2) zakazuje się wykonywania piwnic, a posadowienie budynków musi być odpowiednio dostosowane do trudnych warunków gruntowo-wodnych i być poprzedzone przeprowadzeniem badań gruntowo-wodnych,
- 3) w przypadku realizowania zabudowy bezpośrednio stykającej się z zabudową istniejącą:
  - a) wysokości gzymsów i krawędzi dachu muszą być równe w miejscu styku z analogicznymi elementami zabudowy istniejącej,
  - b) połacie dachu muszą mieć ten sam spadek jak połacie budynku sąsiedniego,
  - c) główne kalenice dachów powinny być równoległe,
  - d) połacie dachu na jednym obiekcie budowlanym muszą mieć jednakowy spadek,
- 4) na jednej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację tylko dwóch budynków, tylko jeden z nich może być budynkiem mieszkalnym, drugi albo obydwa mogą być budynkiem usługowym lub gospodarczym lub garażowym,
- 5) na działkach, na których szerokość terenu pod zabudowę pomiędzy linią zabudowy a granicą działki jest mniejsza niż 12m, dopuszcza się aby budynek był usytuowany ścianą zewnętrzną bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, pod warunkiem, że długość tej ściany nie będzie większa niż 12m i na działce sąsiedniej istnieje lub będzie równocześnie zlokalizowany budynek bezpośrednio przy tej granicy,
- 6) nakazuje się stosowanie ogrodzeń umożliwiających migrację drobnych przedstawicieli fauny w szczególności płazów i drobnych ssaków poprzez stosowanie odpowiednich tuneli lub otworów przy powierzchni ziemi co najmniej co 1,5m.

§ 30. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia MNU ustala się następujące wskaźniki

liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz podziału na działki dla każdej działki budowlanej:

- 1) maksymalna wysokość nie może być większa niż 12m,
- 2) minimalna wysokość zabudowy mieszkaniowej: 6m,
- 3) maksymalna ilość kondygnacji zabudowy pełnych: 2,
- 4) maksymalna ilość kondygnacji poddaszowych: 2,
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej: 70%,
- 6) minimalna powierzchnia nowej działki budowlanej: 1200m<sup>2</sup>.

§ 31. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia MNU ustala się następujące warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych:

- 1) potrzeby parkingowe dla istniejących i projektowanych inwestycji należy realizować wyłącznie na terenie lokalizacji własnej,
- 2) dla funkcji usługowych należy zapewnić minimalnie:
  - a) 3 miejsca parkingowe na 50m<sup>2</sup> pozostałej powierzchni użytkowej,
  - b) 35 miejsc parkingowych na każdych 100 zatrudnionych,
  - c) 10 miejsc parkingowych na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej handlu,
  - d) 30 miejsc parkingowych na 100 miejsc w obiektach gastronomii i w salach widowiskowych,
- 3) ustala się, że dla mieszkalnictwa jednorodzinnego należy zapewnić minimalnie 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny.

§ 32. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia MNU ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury miejskiej:

- 1) wszystkie działki budowlane, budowle i budynki muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,
- 2) wszystkie działki budowlane, budowle i budynki muszą być podłączone do sieci wodociągowej i posiadać przyłącze wodociągowe



umożliwiający pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania,

- 3) do czasu podłączenia terenu do wodociągu dopuszcza się korzystanie z ujęć własnych pod warunkiem, że powierzchnia działki nie jest mniejsza niż 1000m<sup>2</sup>,
- 4) wszystkie budynki oraz działki budowlane muszą być podłączone do sieci kanalizacyjnej i posiadać przyłącza kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,
- 5) na działkach budowlanych o powierzchni ponad 1000m<sup>2</sup>, dopuszcza się dla mieszkalnictwa i usług, z wyłączeniem usług wytwarzających ścieki, do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych lokalizowanych w granicach działek budowlanych i wywóz do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków. Zbiorniki będą miały charakter czasowy i po realizacji sieci kanalizacyjnej ulegną likwidacji,
- 6) wyklucza się realizowanie osadników i oczyszczalni ścieków z wyjątkiem urządzeń służących oczyszczaniu lub podczyszczaniu ścieków technologicznych zawierających zanieczyszczenia przemysłowe oraz ścieków deszczowych z powierzchni utwardzonych, przed włączeniem ich do kanalizacji miejskiej,
- 7) ścieki będą odprowadzane miejską siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków,
- 8) wszystkie budynki muszą posiadać zbiorcze lub indywidualne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją,
- 9) w indywidualnych systemach zaopatrzenia w ciepło wyklucza się urządzenia na paliwa stałe, preferowanymi czynnikami grzewczymi są: gaz, energia elektryczna, olej opałowy niskosiarkowy lub odnawialne źródła energii,
- 10) wprowadza się nakaz selektywnej zbiórki odpadów - na terenie każdej działki budowlanej należy przewidzieć miejsce na cztery typy oznaczonych pojemników na odpady i surowce wtórne. Dopuszcza się wyznaczenie wspólnego dla kilku budynków lub działek miejsca na ww. pojemniki, pod warunkiem zapewnienia dostępu do nich z terenów komunikacji publicznej.

## Rozdział 7

### **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolem przeznaczenia MN**

§ 33. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia MN obowiązuje całkowity zakaz:

- 1) lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko lub, dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej miasta,
- 2) lokalizowania budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
- 3) lokalizowania usług w wolnostojących budynkach,
- 4) lokalizowania obiektów mogących powodować uciążliwość spowodowaną wytwarzaniem hałasu i zanieczyszczaniem powietrza, gleby, wód gruntowych oraz powierzchniowych,
- 5) tymczasowego zagospodarowania, urzędowania i użytkowania terenów za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do produkcji rolnej, ogrodniczej lub sadowniczej,
- 6) lokalizowania wszelkiej działalności hurtowej, magazynowej, wytwórczej lub produkcyjnej,
- 7) zabrania się dystrybucji takich towarów jak gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne,
- 8) składowania jakichkolwiek odpadów i wytwarzania odpadów niebezpiecznych.

§ 34. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia MN ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zabudowę należy lokalizować zgodnie z linią zabudowy wskazaną na rysunku planu oraz przepisami szczególnymi,
- 2) zakazuje się wykonywania piwnic, a posiadanie budynków musi być odpowiednio dostosowane do trudnych warunków gruntowowodnych i być poprzedzone przeprowadzeniem badań gruntowo-wodnych,
- 3) w przypadku realizowania zabudowy bezpośrednio stykającej się z zabudową istniejącą:
  - a) wysokości gzymsów i krawędzi dachu muszą być równe w miejscu styku z analogicznymi elementami zabudowy istniejącej,

- b) połacie dachu muszą mieć ten sam spadek jak połacie budynku sąsiedniego,
  - c) główne kalenice dachów powinny być równoległe,
  - d) połacie dachu na jednym obiekcie budowlanym muszą mieć jednakowy spadek,
- 4) na jednej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację tylko dwóch budynków, tylko jeden z nich może być budynkiem mieszkalnym, drugi może być budynkiem gospodarczym lub garażowym,
  - 5) usługi nieuciążliwe mogą być lokalizowane tylko jako wbudowane w budynki mieszkalne,
  - 6) na działkach, na których szerokość terenu pod zabudowę pomiędzy linią zabudowy a granicą działki jest mniejsza niż 12m, dopuszcza się aby budynek był usytuowany ścianą zewnętrzną bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, pod warunkiem, że długość tej ściany nie będzie większa niż 12m i na działce sąsiedniej istnieje lub będzie równocześnie zlokalizowany budynek bezpośrednio przy tej granicy,
  - 7) nakazuje się stosowanie ogrodzeń umożliwiających migrację drobnych przedstawicieli fauny w szczególności płazów i drobnych ssaków poprzez stosowanie odpowiednich tuneli lub otworów przy powierzchni ziemi co najmniej co 1,5m.

§ 35. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia MN ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz podziału na działki dla każdej działki budowlanej:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy nie może być większa niż 12m,
- 2) minimalna wysokość zabudowy mieszkaniowej: 6m,
- 3) maksymalna ilość kondygnacji zabudowy pełnych: 2,
- 4) maksymalna ilość kondygnacji poddaszowych: 2,
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej: 70%,
- 6) minimalna powierzchnia nowej działki budowlanej: 1200m<sup>2</sup>.

§ 36. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia MN ustala się następujące warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych:

- 1) potrzeby parkingowe dla istniejących i projektowanych inwestycji należy realizować wyłącznie na terenie lokalizacji własnej,
- 2) dla funkcji usługowych wbudowanych w budynki mieszkalne należy zapewnić miejsca parkingowe wyliczone według następujących wskaźników:
  - a) 3 miejsca parkingowe na 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - b) 35 miejsc parkingowych na każdych 100 zatrudnionych,
  - c) 1 miejsce parkingowe na 10m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej handlu,
  - d) 3 miejsca parkingowe na 10 miejsc w obiektach gastronomii,
- 3) ustala się, że dla mieszkalnictwa jednorodzinnego należy zapewnić minimalnie 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny.

§ 37. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia MN ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury miejskiej:

- 1) wszystkie działki budowlane, budowle i budynki muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,
- 2) postuluje się aby sieć elektroenergetyczna była realizowana jako podziemna,
- 3) wszystkie działki budowlane, budowle i budynki muszą być podłączone do sieci wodociągowej i posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania,
- 4) do czasu podłączenia terenu do wodociągu dopuszcza się korzystanie z ujęć własnych pod warunkiem, że powierzchnia działki nie jest mniejsza niż 1000m<sup>2</sup>,
- 5) wszystkie budynki oraz działki budowlane muszą być podłączone do sieci kanalizacyjnej i posiadać przyłącza kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,
- 6) na działkach budowlanych o powierzchni ponad 1000m<sup>2</sup>, dopuszcza się dla mieszkalnictwa i usług, z wyłączeniem usług wytwarzających ścieki, do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej odprowadzanie ścieków do zbiorników bez-



odpływowych lokalizowanych w granicach działek budowlanych i wywóz do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków. Zbiorniki będą miały charakter czasowy i po realizacji sieci kanalizacyjnej ulegną likwidacji,

- 7) wyklucza się realizowanie osadników i oczyszczalni ścieków z wyjątkiem urządzeń służących oczyszczaniu lub podczyszczaniu ścieków technologicznych zawierających zanieczyszczenia przemysłowe oraz ścieków deszczowych z powierzchni utwardzonych, przed włączeniem ich do kanalizacji miejskiej,
- 8) ścieki będą odprowadzane miejską siecią kanalizacji do oczyszczalni ścieków,
- 9) wszystkie budynki muszą posiadać zbiorcze lub indywidualne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją,
- 10) w indywidualnych systemach zaopatrzenia w ciepło wyklucza się urządzenia na paliwa stałe, preferowanymi czynnikami grzewczymi są: gaz, energia elektryczna, olej opałowy niskosiarkowy lub odnawialne źródła energii,
- 11) wprowadza się nakaz selektywnej zbiórki odpadów - na terenie każdej działki budowlanej należy przewidzieć miejsce na cztery typy oznaczonych pojemników na odpady i surowce wtórne. Dopuszcza się wyznaczenie wspólnego dla kilku budynków lub działek miejsca na ww. pojemniki, pod warunkiem zapewnienia dostępu do nich z terenów komunikacji publicznej.

#### Rozdział 8

##### **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami KD**

§ 38. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia KD nie wolno dokonywać jakichkolwiek podziałów za wyjątkiem porządkujących stan własnościowy zgodnie z liniami rozgraniczającymi.

§ 39. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia KD zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli i budynków a także innej zabudowy nie związanej z przeznaczeniem terenu za wyjątkiem:

- 1) urządzeń pomocniczych,
- 2) urządzeń systematycznej regulacji cieków wodnych oraz urządzeń zapewniających ciągłość połączeń ekologicznych,
- 3) lokalizacja urządzeń, o których mowa w punkcie 2, musi być uzgodniona z zarządcą drogi.

§ 40. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia KD zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do produkcji rolnej.

§ 41. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia KD ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) teren musi być oświetlony w sposób właściwy dla klasy drogi,
- 2) przynajmniej 10% powierzchni terenu należy pozostawić jako teren biologicznie czynny.

§ 42. Dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia KD ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) jezdnia musi być wyposażona w dwa pasy ruchu po jednym na każdy kierunek ruchu,
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu i nie mniej niż 10m.

#### Rozdział 9

##### **Zagospodarowanie i zabudowa terenów dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnich oznaczonych symbolami KW oraz sięgaczy dojazdowych, ciągów pieszych i ścieżek rowerowych realizowanych na terenach funkcjonalnych**

§ 43. Dla terenów dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnich wyznaczonych i realizowanych na terenach funkcjonalnych ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość jezdni nie może być mniejsza niż 4,5m,
- 2) najmniejsza szerokość w liniach rozgraniczających dla wydzielanych dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnich wynosi 8m.

§ 44. Dla terenów sięgaczy dojazdowych wydzielanych i realizowanych na terenach funkcjonalnych ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość jezdni nie może być mniejsza niż 4,5m,
- 2) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających sięgacza dojazdowego o długości do 50m wynosi 6,0m, minimalna szerokość sięgacza o długości powyżej 50m wynosi 8,0m,
- 3) sięgacze dojazdowe o długości powyżej 60m muszą być zakończone placem manewrowym o powierzchni i ukształtowaniu umożliwiającym właściwe manewrowanie pojazdami technicznymi i ratownictwa.

§ 45. Dla terenów ciągów pieszych realizowanych na terenach funkcjonalnych ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna szerokość chodnika nie może być mniejsza niż 1.5m,
- 2) najmniejsza szerokość w liniach rozgraniczających dla ciągów pieszych nowoprojektowanych wydzielanych z terenów funkcjonalnych wynosi 4m.

§ 46. Dla terenów ścieżek rowerowych realizowanych na terenach funkcjonalnych ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna szerokość ścieżki rowerowej nie może być mniejsza niż 2m,
- 2) teren musi być oświetlony w sposób właściwy,
- 3) ścieżki rowerowe realizowane na terenach publicznych muszą zachować ciągłość i pozostać ogólnodostępne,
- 4) wprowadzenie ścieżek rowerowych w istniejące korytarze ulic nie może powodować pogorszenia podstawowych funkcji ulicy i musi być zgodne z zasadami bezpieczeństwa ruchu drogowego.

#### Dział IV

#### Przepisy przejściowe i końcowe

##### Rozdział 10

#### Ustalenia przejściowe i końcowe

§ 47.1. Wszystkie inwestycje na terenie objętym ustaleniami planu, które zostały zrealizowane, rozpoczęte lub są realizowane na podstawie ostatecznej decyzji oraz są zgodnie z obowiązującym w momencie ich rozpoczęcia prawem, zostają uznane za przyjęte.

2. Wszelkie nowe działania na działkach związanych z inwestycjami, o których mowa w pkt 1, muszą być zgodne z ustaleniami planu.

§ 48. Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

§ 49. Uchwala się dla terenów objętych ustaleniami planu stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem w wysokości 0%.

§ 50. W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą, traci moc Miejscowy Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Milanówek zatwierdzony uchwałą nr 127 Rady Miasta Milanówka z dnia 30 marca 1993r.

§ 51. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Milanówek.

§ 52. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miasta Milanówka:  
*Wojciech Wlazło*

Załącznik nr 1  
do uchwały nr 93/X/03  
Rady Miasta Milanówka  
z dnia 28 października 2003r.

