

5108

UCHWAŁA Nr 387/XLV/02

RADY MIASTA MILANÓWKA

z dnia 25 kwietnia 2002 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Brwinowska”.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591) oraz art. 8 ust. 1 i 2, art. 10 ust. 1 pkt 1, 2, 5, 6 i 7; ust. 2 i 3, art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 1999r. Nr 15 poz. 139 z późn. zm.), a także na podstawie uchwały nr 230/XXX/2000 Rady Miasta Milanówka z dnia 21 listopada 2000r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu "Brwinowska" - Rada Miasta Milanówka uchwala, co następuje:

§ 1.1. W miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Milanówka zatwierdzonym uchwałą nr 127 Rady Miasta w Milanówku z dnia 19 marca 1993r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Milanówka (Dz. Urz. Woj. Warszawskiego Nr 7 poz. 83 z dnia 20 maja 1993r. z późniejszymi zmianami) wprowadza się zmianę przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem C – 27U/UZ.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Milanówka oznaczony na załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały symbolami MN/U, Kx, K zmienia przeznaczenie terenu z terenu C27U/UZ /teren zabudowy pensjonatowej/ na teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami towarzyszącymi MN/U oraz teren ciągu pieszo-jezdnego Kx i teren pod poszerzenie dróg dojazdowych K.

3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala warunki zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska, przeznaczenie terenu, linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania, określa linie zabudowy, zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, zasady i warunki podziału terenu oraz określa ustalenia dotyczące wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu:

§ 2. Warunki zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego

1. Zakaz lokalizacji inwestycji, użytkowanie terenu w sposób grożący degradacji środowiska przyrodniczego.

2. Na terenach zmeliorowanych plan przyjmuje, że zagospodarowanie tych terenów powinno być poprzedzone przebudową sieci drenarskich w uzgodnieniu z Inspektoratem Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych.
3. Preferowane czynniki grzewcze to: gaz, energia elektryczna, olej opałowy o niskiej zawartości siarki lub odnawialne źródła energii.
4. Teren objęty planem należy włączyć do gminnego systemu odpadami komunalnymi.
5. Na terenie objętym planem obowiązują ustalenia zawarte w rozporządzeniu nr 117 Wojewody Mazowieckiego z dnia 3 sierpnia 2000r. w sprawie zmiany rozporządzenia Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 93/2000 poz. 911) w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego tj. ograniczenia i nakazy dotyczące ochrony wód, drzewostanu, zasady lokalizacji obiektów, zakaz wprowadzania inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi albo mogących pogorszyć stan środowiska.
6. Dopuszcza się zabudowę jednorodzinną z zachowaniem co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki, a na terenach zalesionych co najmniej 80% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki.

§ 3. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1. Wodociąg:
 - a) zaopatrzenie w wodę z istniejących sieci wodociągowych po wybudowaniu niezbędnych przewodów doprowadzających zgodnie z koncepcją zwodociągowania miasta.
2. Kanalizacja sanitarna i deszczowa:

wprowadza się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków wprost do gruntu lub wodnych cieków powierzchniowych,

ścieki sanitarne (bytowo-gospodarcze) należy odprowadzić, do czasu skanalizowania terenu, do zbiorników szczelnych systematycznie opróżnianych przy pomocy wozów asenizacyjnych i wywożonych do oczyszczalni ścieków.

- a) przed wywiezieniem do oczyszczalni, a docelowo wpuszczeniem do kanalizacji sanitarnej ewentualne ścieki technologiczne winny być oczyszczone z zanieczyszczeń szczególnych (metale ciężkie, cyjanki, fenole, tłuszcze, dużej ilości zawieszin itp.).
 - b) wody deszczowe z dachów odprowadzane będą powierzchniowo do gruntu; wody opadowe z dróg i placów manewrowych powinny być oczyszczone jw. i odprowadzone do projektowanych lokalnych systemów kanalizacji deszczowej.
3. Elektroenergetyka:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną w uzgodnieniu i na warunkach podanych przez Zakład Energetyczny z istniejących linii energetycznych.
 - b) linie energetyczne SN powinny być prowadzone w sposób umożliwiający ewentualne wykonanie zasilania liniami napowietrznymi jak i kablowymi ; uwaga ta dotyczy również stacji transformatorowych wewnętrznych i słupowych. Plan wyznacza rezerwę terenu, działka 3mx3m, pod stację transformatorową, strefa uciążliwości – 15m.
 - c) plan dopuszcza przebudowę istniejących napowietrznych linii energetycznych SN w dostosowaniu do przyszłego zagospodarowania terenu.
 - d) W strefie uciążliwości od linii energetycznych (6m obustronnie od osi linii) powinny obowiązywać zaostrome rygory ochrony przed porażeniem dla projektowanych inwestycji wg przepisów szczególnych.
4. Telekomunikacja:
- a) plan ustala zasilanie telekomunikacyjne z sieci w mieście Milanówek na warunkach określonych przez zarządzającego siecią.
5. Gaz:
- a) zasilanie w gaz wg warunków określonych przez zarządzającego siecią, warunki jakim powinny odpowiadać sieci gazowe określa Rozporządzenie Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995r. opublikowane w Dz.U. Nr 139/95.
 - b) gazyfikacja terenu będzie możliwa o ile spełnione będą warunki techniczno ekonomiczne i zawarte odpowiednie porozumienia pomiędzy dostawcą gazu a klientem.
 - c) w liniach rozgraniczających dróg i ulic rezerwuje się trasy dla infrastruktury technicznej
 - d) linia parkanów winna przebiegać min.0,5m od gazociągu.
 - e) w linii parkanów należy umiejscowić szafkę gazową otwieraną na zewnątrz od strony ulicy (dot. odbiorów do 60m³/h).
6. Ogrzewanie:
- a) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o nieszkodliwe ekologicznie czynniki grzewcze (gaz przewodowy, olej niskosiarkowy, energia elektryczna itp.).
7. Usuwanie odpadów:
- a) na terenie działki budowlanej należy stworzyć warunki do selektywnej zbiórki odpadów zgodnie z przepisami lokalnymi w sprawie zasad utrzymania czystości i porządku na terenie miasta.
 - b) plan zaleca wprowadzenie segregacji odpadów w miejscu powstawania.
 - c) odpady, których nie można wykorzystać gospodarczo, mogą być usuwane z terenu działek budowlanych wyłącznie przez wyspecjalizowane jednostki wywozowe posiadające zezwolenie Burmistrza Miasta.
- § 4. Przeznaczenie terenów o różnych funkcjach zagospodarowania.
- 1) Tereny zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi oznaczone symbolem MN/U przeznacza się pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne wolno stojące dostosowane kubaturą i rozwiązaniami architektonicznymi do otaczającej zabudowy mieszkaniowej oraz pod zabudowę usługową, nieuciążliwą; towarzyszącą zabudowie mieszkaniowej jak również istnienie funkcji usługowej dotychczasowej pod warunkiem, że uciążliwość nie będzie wykraczała poza granice własne działki. W przypadku istniejącej zabudowy mieszkaniowej na tym terenie dopuszcza się rozbiórkę lub rozbudowę, modernizację i adaptację nie wpływającą na zmianę funkcji terenu. Budynki gospodarcze lub garaże mogą być sytuowane w granicach działek lub zestawione bliźniaczo, przy zachowaniu przepisów szczególnych.
- Plan zezwala na użytkowanie istniejących obiektów przy zachowaniu dotychczasowej funkcji.
- Forma nowych budynków mieszkalnych, usługowych towarzyszących i gospodarczych powinna być kształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych, przy zastosowaniu tradycyjnych materiałów wykończeniowych, jak tynki w jasnych barwach, wykładziny PVC, drewniane lub ceramiczne itp.
- Na działce dopuszcza się sytuowanie jednego budynku mieszkalnego. Wysokość projektowa-

nych budynków może wynosić max. 2 kondygnacje (+ poddasze użytkowe). Dach dwuspadowy lub kopertowy o nachyleniu połaci 30°-45° lub stropodach wentylowany o nachyleniu 15°-35°. Dopuszcza się odstępstwa od zasad w zakresie rozwiązań dachów, w przypadku wynikających ze szczególnych warunków ochrony przeciwpożarowej, a zwłaszcza w sytuacjach konieczności zastosowanie ścian ogniowych. Ustala się obowiązek zachowania powierzchni biologiczno-ekologicznie czynnej (niezabudowanej i nieutwardzonej) na 70%. Ustala się wysokość ogrodzenia od strony ulicy na 1,60m, wysokość cokołu 50cm; wprowadza się nakaz budowy ogrodzeń mających powierzchnię otworów nie mniejszą niż 25% powierzchni ogrodzeń, chyba że istnieją warunki szczególne do zastosowania innych rozwiązań. Dla obiektów budowlanych, położonych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów kolejowych obowiązują zasady zagospodarowania i zabudowy zawarte w przepisach szczególnych

2) Tereny komunikacji K i Kx.

Tereny komunikacji oznaczone symbolem K przeznaczone do utrzymania istniejących oraz do realizacji projektowanych ulic.

Szerokość dróg dojazdowych K w liniach rozgraniczających wynosi docelowo 10 m, a ulicy Brwinowskiej 12 m, ciągu pieszo – jezdni Kx 6 m;

Plan dopuszcza możliwość wydzielenia ciągów pieszo – jezdni (prywatnych) szerokości min. 6 m w liniach rozgraniczających, nie zaznaczonych na załączniku graficznym; wyznaczone w planie ciągi pieszo – jezdni Kx mogą posiadać status dróg prywatnych.

Na terenach ww. w liniach rozgraniczających zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu.

Dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem nienaruszenia wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych, a także uzyskanie zgody zarządcy dróg.

Szerokość poszerzenia pasa komunikacji K zmienna od 1,0 m do 5,0 m, szerokość ta wynika z osiowego poszerzenia dróg K do 8 m w liniach rozgraniczających.

Linie zabudowy nieprzekraczalne dla budynków mieszkalnych i usługowych wynoszą 7 m i 12 m od linii rozgraniczających ulicę Brwinowską, 6m linii rozgraniczających pozostałe drogi dojazdowe K i ciąg pieszo – jezdni Kx.

W przypadku przebudowy linii 15KV linia zabudowy nieprzekraczalna dla budynków mieszkalnych i usługowych może ulec zmniejszeniu – odległość linii zabudowy od linii rozgraniczających ulicę Brwinowską wynosić będzie 7 m.

Linia zabudowy nieprzekraczalna dla budynków mieszkalnych i usługowych wynosi 30 m od terenu kolei WKD.

Dla jednostek terenowych położonych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów kolejowych obowiązują rygory zawarte w przepisach ogólnych.

§ 5. Zasady podziału na działki budowlane

- 1) Ustala się możliwość podziału na działki budowlane tylko terenów oznaczonych symbolami MN przy maksymalnym zachowaniu podziału istniejącego.
- 2) Powierzchnia działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolno stojącą powinna wynosić nie mniej niż 1200 m², minimalny normatyw dla działek leśnych (całkowicie Ls) – 1 500 m². Maksymalna powierzchnia do wyłączenia z produkcji leśnej – 20% (nie więcej niż 300 m²). Na działkach o różnych rodzajach użytków należy lokalizować budynki w miarę możliwości na gruncie nieleśnym.

§ 6. Ustalenia dotyczące wzrostu wartości nieruchomości - ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Milanówka - dla terenów MN/U – 20 % i K, Kx – 0%.

§ 7. Ustala się obowiązujący zakres rysunku planu będącym załącznikiem nr 1 niniejszej uchwały w sposób następujący:

- 1) rysunek 1 w zakresie linii rozgraniczających tereny o różnym sposobie zagospodarowania, linii zabudowy, podziałów wewnętrznych.

§ 8. Traci moc miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Milanówka zatwierdzonym uchwałą nr 127 Rady Miasta w Milanówku z dnia 19 marca 1993r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Milanówka (Dz. Urz. Woj. Warszawskiego Nr 7, poz. 83 z dnia 20 maja 1993r. z późniejszymi zmianami) dla obszarów objętych niniejszą zmianą planu.

§ 9. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Miasta

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

Przewodniczący Rady Miasta Milanówka:
Wojciech Wlazło