

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu "Jedwab-2".

Mazow.2003.229.6022 z dnia 2003.08.25

Status: Akt obowiązujący

Wersja od: 31 maja 2004 r.

UCHWAŁA Nr 55/VII/03 RADY MIASTA MILANÓWKA

z dnia 17 czerwca 2003 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu "Jedwab-2".

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.) oraz art. 8 ust. 1 i 2, art. 10 ust. 1 i 3 i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.) oraz w wykonaniu uchwały nr 349/XLI/01 Rady Miasta Milanówka z dnia 27 listopada 2001r. - Rada Miasta Milanówka uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu "Jedwab-2", położonego w obrębie 06-01 przy ulicy Warszawskiej w Milanówku, i obejmującego działki o następujących nr ewid.: 126/1, 126/2, 127/1, 127/2, 128/1, 128/2, 130/1, 130/2, 131/1, 131/2, cz.133, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, cz. 20, 23, cz.57.
2. Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu "Jedwab - 2 " jest zmiana przeznaczenia terenów przeznaczonych dotychczas na cele usług technicznych związanych z obsługą miasta oraz w części na zielen łągową i uprawy rolno-ogrodnicze. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala: przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania, linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu (funkcji), w tym linie rozgraniczające ulic i dróg publicznych, zasady obsługi infrastrukturalnej i komunikacyjnej, warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego.
3. Integralnymi częściami planu jest niniejsza uchwała, stanowiąca tekst planu oraz rysunek planu w skali 1:500 obejmujący: granice opracowania tj. obszaru objętego planem, symbole przeznaczenia terenu, linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu (funkcji) ustalone planem, linie zabudowy nieprzekraczalne, granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, orientacyjne wzajemne odległości obiektów terenowych.

§ 2.

1. Ustalenia ogólne w zakresie przeznaczenia terenów o różnych funkcjach w granicach obszaru objętego planem.

a) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych oznaczone symbolem - "MNu"- przeznaczone do realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wolnostojącej lub bliźniaczej). W terenie tym dopuszcza się realizację usług nieuciążliwych, zgodnie innymi ustaleniami planu i przepisami szczególnymi. Realizowane usługi, rozumiane są jako usługi materialne (związane z wytwarzaniem oraz wymianą dóbr materialnych, jednak z wyłączeniem wytwarzania dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi) - np. handel, rzemiosło wraz z obiektami niezbędnymi do obsługi biurowej i administracyjnej) lub usługi niematerialne (nie związane bezpośrednio z produkcją lub wymianą dóbr materialnych) jak np. usługi społeczne, projektowo-wdrożeniowe, badawczo-edukacyjne, kultury, sportu i rekreacji, kultu religijnego, zarządzania lub administracji publicznej). Usługi te winny mieć charakter nieuciążliwy (tj. nie mogą być zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko), jak i nie mogą wywoływać wzrostu poziomu hałasu oraz zanieczyszczeń pyłowych i gazowych (w tym odorów) na terenach sąsiadujących z działką, na której prowadzona jest działalność usługowa oraz dla zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przeznaczeniem terenu są również niezbędne do funkcjonowania obiektów mieszkalnych oraz usług - obiekty garażowe, dojazdy wewnętrznymi oraz dojścia jak również zieleń towarzysząca i lokalne sieci oraz nieuciążliwe urządzeniami infrastruktury technicznej.

b) Tereny komunikacji oznaczone symbolem "K" - przeznaczone do użytkowania istniejących oraz realizacji nowych ulic (w ciągach dróg publicznych) oraz ulic wewnętrznych w obrębie pasa terenu zawartego pomiędzy liniami rozgraniczającymi pas drogowy i uliczny, przy zachowaniu następujących kategorii ulic (ustalonych przepisami o drogach publicznych) i klas technicznych:

- ulice dojazdowe (drogi wewnętrzne postulowane do zaliczenia do kategorii dróg gminnych) klasy technicznej D, oznaczone symbolem "K";
- ulice lokalne (drogi lokalne postulowane do zaliczenia do kategorii dróg gminnych) klasy technicznej L wraz z zielenią izolacyjną oraz towarzyszącymi ciągami (ścieżkami) rowerowymi - oznaczone symbolem "KD, ZI";

Tereny komunikacji wewnętrznej (nie zaliczone do kategorii dróg publicznych) do realizacji jako ciągi pieszo - jezdne oznaczone symbolem "KX".

c) Tereny urządzeń elektroenergetycznych (oznaczone symbolem "EE") - przeznaczone do realizacji urządzeń i instalacji zaopatrzenia w energię elektryczną dla potrzeb bytowych i gospodarczych wraz z niezbędnymi dojściami i dojazdami przy zachowaniu zasady ograniczania ewentualnej uciążliwości do granic lokalizacji stacji trafo i realizacji urządzeń i instalacji w sposób zgodny z przepisami szczególnymi.

2. Zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane.

a) Ustala się minimalną powierzchnię do podziału na działki budowlane dla terenów oznaczonych symbolem MNu w celu realizacji zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowej z dopuszczeniem usług przy zachowaniu (dla nowotworzonych działek) poniższych zasad:

- 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej w terenach położonych w obrębie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu

- 800 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej w terenach położonych poza Warszawskim Obszarem Chronionego Krajobrazu lub tylko częściowo w tym obszarze częściowo w tym obszarze
- zakaz podziału na działki z przeznaczeniem na cele zabudowy szeregowej.

Ustala się minimalną szerokość działki w linii rozgraniczającej dróg publicznych lub terenów komunikacji wewnętrznej odpowiednio:

- 18m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- 14m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej.

Ustala się, że maksymalna powierzchnia zabudowy działki w zabudowie mieszkaniowo-usługowej przeznaczony do zagospodarowania na cele związane z usługami nie może być większa niż 40 %, przy zachowaniu innych ustaleń planu oraz przepisów szczególnych.

Ustala się, że maksymalną powierzchnię zabudowy (dla obiektów kubaturowych i powierzchni utwardzonych) w następujący sposób:

- 30%, dla działek, położonych w całości Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu pozostała powierzchnia działki tj. 70% winna stanowić powierzchnię biologicznie czynną, zgodnie z definicją powierzchni biologicznie czynnej zawartą w rozporządzeniu Wojewody Mazowieckiego Nr 117 z 03.2000r. - Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 93, poz. 911 z 2000r.
- 45% w pozostałych terenach, położonych poza obszarem chronionego krajobrazu lub tylko częściowo w tym obszarze Pozostała powierzchnia działki tj. 55 % winna stanowić powierzchnię biologicznie czynną, rozumianą zgodnie ze stosownymi przepisami szczególnymi dotyczącymi warunków technicznych, jakim winny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

b) Ustala się zakaz podziału na działki budowlane ustalonych planem terenów komunikacji.

c) W celu zapewnienia wszystkim terenom przeznaczonym pod inwestycje dostępu do drogi publicznej ustala się, iż warunkiem wydzielenia działek budowlanych w obszarach, które w wyniku podziału na działki zmienią dotychczasowy sposób dostępu do drogi publicznej jest scalenie nieruchomości i podział na działki z uwzględnieniem konieczności wydzielenia dróg (ulic) wewnętrznych lub ciągów pieszo-jezdnym wewnętrznych zapewniających dojazd do ustalonych planem dróg publicznych. Za prawidłowy dostęp do drogi publicznej uznaje się także ustanowienie służebności terenu.

d) Podział terenów związany z wydzieleniem działek przeznaczonych pod tereny komunikacji może nastąpić pod warunkiem zachowania minimalnej szerokości pasów drogowych ulic w ciągach dróg publicznych oraz ulic i ciągów pieszo-jezdnym nie zaliczonych do kategorii dróg publicznych:

- 6,0m - dla dojazdów o charakterze ciągów pieszo-jezdnym,
- 6,0m - dla dojazdów wewnętrznych stanowiących ciągi pieszo-jezdne - do realizacji w obszarach oznaczonych symbolem MNu w przypadku realizacji dojazdu do jednej wydzielanej działki budowlanej z istniejącej (na dzień uchwalenia planu) nieruchomości,
- 8,0m - dla dojazdów wewnętrznych stanowiących ciągi pieszo-jezdne - do realizacji w obszarach oznaczonych symbolem MNu w przypadku realizacji dojazdu do więcej niż jednej wydzielanej działki budowlanej z istniejącej (na dzień uchwalenia planu) nieruchomości,
- 10,0m - dla nowo wydzielanych ogólnodostępnych ulic dojazdowych wewnętrznych (klasy

technicznej D),

- 18,0m - dla ulicy lokalnej stanowiącej przedłużenie istniejącej ulicy Warszawskiej w kierunku zachodnim,
- 2,0m - 2,5m - dla ścieżek rowerowych.

c) Przy podziałach terenu przyległego do skrzyżowań dróg należy uwzględnić pozostawienie w obrębie pasa drogowego trójkątnych poszerzeń o długości boków 6,0 m na skrzyżowaniach ulic dojazdowych oraz ciągów pieszo-jezdných, zaś ulic pozostałych - jak na rysunku planu.

3. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

a) Ustala się minimalny program wyposażenia terenów przeznaczonych pod zabudowę w urządzenia infrastruktury technicznej o następującym zakresie:

- urządzenia zaopatrzenia w wodę,
- urządzenia odprowadzania ścieków sanitarnych,
- urządzenia odprowadzenia ścieków deszczowych, w tym odprowadzania ścieków deszczowych - z wykorzystaniem naturalnej retencji terenu i niżej podanych zasad realizacji,
- pojemniki do gromadzenia odpadów stałych na poszczególnych działkach oraz na terenach publicznych z zachowaniem niżej podanych zasad,
- sieci elektroenergetyczne niskiego napięcia powiązane poprzez istniejącą stację trafo o nr 0391 zlokalizowaną w rejonie ulicy Piotra Skargi (z dopuszczeniem jej rozbudowy lub modernizacji) oraz proponowane stacje trafo (realizowane w miarę potrzeb rozbudowy sieci),
- indywidualne, proekologiczne źródła ciepła (w oparciu o np. gaz, olej opałowy lub energię elektryczną).

b) Ustala się zaopatrzenie w wodę - w oparciu o istniejącą sieć wodociągową, po jej sukcesywnej rozbudowie zgodnie z koncepcją zwodociągowania miasta Milanówka. Ustala się wymóg zaopatrzenia komunalnych i zakładowych sieci wodociągowych w sieć hydrantów przeciwpożarowych.

c) W terenach użyteczności publicznej, w szczególności usług dopuszcza się realizację awaryjnych, indywidualnych ujęć wody w sposób zgodny z przepisami szczególnymi. Ujęcia te winny być dostępne również w sytuacjach specjalnych.

d) Ustala się w zakresie odprowadzenia i utylizacji ścieków sanitarnych i ewentualnych ścieków technologicznych z obiektów i terenów usług - wykorzystanie istniejących sieci kanalizacji sanitarnej (znajdujących się w terenach sąsiednich) po ich przebudowie (na przebieg w ulicy Bliskiej) i sukcesywnej rozbudowę w oparciu o koncepcję skanalizowania miasta Milanówka. Do czasu zrealizowania komunalnych sieci kanalizacji sanitarnych dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych i technologicznych do szczelnych zbiorników bezodpływowych, okresowo opróżnianych przy pomocy specjalistycznych wozów asenizacyjnych i wywożonych tym taborem do najbliższej oczyszczalni ścieków. Ustala się zakaz odprowadzenia nie oczyszczonych ścieków wprost do gruntu, wód powierzchniowych lub podziemnych.

e) Ustala się odprowadzenie i utylizację wód deszczowych z powierzchni utwardzonych, w tym w szczególności ulic, ciągów pieszo-jezdných, parkingów - docelowo z wykorzystaniem komunalnych sieci kanalizacji deszczowej lub lokalnych systemów kanalizacji deszczowej. Tymczasowo dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych z ww. terenów utwardzonych do rzeki Rokitnicy z zachowaniem wymogu separacji wszelkich zanieczyszczeń przed

odprowadzeniem do wód powierzchniowych. Dla zachowania właściwych stosunków wodnych dopuszcza się realizację obiektów małej retencji wodnej i urządzeń hydrotechnicznych w terenach otwartych przyległej do istniejącej rzeki Rokitnicy, przy zachowaniu przepisów szczególnych oraz innych ustaleń planu. W szczególności zrzut ścieków deszczowych do rzeki Rokitnicy wymaga uzgodnienia z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie - Inspektorat w Grodzisku Mazowieckim oraz uzyskania stosownego pozwolenia wodno-prawnego.

f) Dopuszcza się odprowadzanie wód deszczowych z dachów do gruntu, z wykorzystaniem naturalnej retencji terenu.

g) W obszarze objętym planem, a obecnie zmeliorowanym, ustala się wymóg przebudowy istniejącej sieci i urządzeń melioracyjnych w terenach przeznaczonych pod inwestycje, z zachowaniem sprawności funkcjonowania tych urządzeń, w tym możliwości ich konserwacji, przy uwzględnieniu ekologicznej funkcji melioracji dla potrzeb prawidłowego nawodnienia dorzecza rzeki Rokitnicy. Przy realizacji inwestycji w pobliżu rzeki Rokitnicy ustala się wymóg zachowania pasa terenu o szerokości 6,0 m wzdłuż rzeki Rokitnicy (licząc od górnej krawędzi skarpy) jako nieogrodzonego. Wzdłuż rzeki Rokitnicy ustala się wymóg pozostawienia pasa terenu o szerokości minimum 20,0 m wzdłuż rzeki jako niezabudowanego. Wszelkie inwestycje wiążące się z przebudową istniejących urządzeń melioracyjnych winny odbywać się pod nadzorem zarządcy tych urządzeń tj. Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych.

h) W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się wykorzystanie istniejących, w obszarze objętym planem i w jego bezpośrednim sąsiedztwie, sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia. Ustala się zasadę rozbudowy sieci gazowej w miarę potrzeb (na podstawie warunków techniczno-ekonomicznych i stosownych umów zawartych między dostawcą a odbiorcą gazu), przy zachowaniu wymogów bezpieczeństwa eksploatacji sieci i urządzeń wynikających z przepisów szczególnych, a zwłaszcza zasady, iż odległość między ogrodzeniem poszczególnych działek a gazociągiem winna wynosić minimum 0,5 m, zaś w linii ogrodzeń należy umiejscowić szafkę gazową otwieraną na zewnątrz od strony terenu komunikacji.

i) W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się indywidualne, proekologiczne źródła ciepła w postaci wariantowo: np. energii elektrycznej, gazu lub oleju opałowego niskosiarkowego.

j) W zakresie elektroenergetyki ustala się:

- zasilanie w energię elektryczną wszystkich potencjalnych odbiorców;
- wykorzystanie istniejącej sieci średniego i niskiego napięcia (napowietrznych i kablowych) oraz istniejących urządzeń elektroenergetycznych (ww. stacji trafo istniejącej) oraz sukcesywną, w miarę potrzeb, rozbudowę sieci niskiego napięcia dla celów bytowych, gospodarczych i oświetlenia terenów ogólnie dostępnych.

- ustala się realizację nowych stacji trafo słupowych lub wewnątrzowych, w tym (w przypadku znacznego zapotrzebowania na moc i braku napowietrznych linii średniego napięcia) stacji abonenckich do realizacji (w miarę potrzeb) w obrębie terenów przeznaczonych pod inwestycje, w szczególności - w obrębie terenów komunikacji oznaczonych symbolem 5 KL,ZI,EE; ewentualnie w terenach usług i terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej lub mieszkaniowej, przy zachowaniu przepisów szczególnych. Ustala się, iż dla potrzeb stacji

trafo należy przewidzieć teren z zagwarantowanym dojazdem od ogólnodostępnych terenów komunikacji kołowej.

- przy ustalaniu potrzeb energetycznych dla poszczególnych obiektów należy uwzględniać wskaźnikowe, orientacyjne zapotrzebowania na moc zainstalowaną dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej -13,2 kW, lokalu usługowego wbudowanego w budynek mieszkalny - 7 kW, zaś dla obiektów usługowych - wg indywidualnego zapotrzebowania uzależnionego od branży i technologii.

k) W zakresie telekomunikacji ustala się zachowanie istniejących sieci i urządzeń telekomunikacyjnych oraz sukcesywną, w miarę potrzeb rozbudowę sieci na warunkach szczegółowych określonych przez zarządców sieci.

l) W zakresie gospodarki odpadami i utrzymania czystości ustala się nakaz selektywnej zbiórki odpadów (umożliwiającej odzysk surowców wtórnych) na terenie poszczególnych działek budowlanych (tj. w miejscu powstania tych odpadów) oraz w terenach ogólnodostępnych, zgodnie ze stosownymi przepisami gminnymi w sprawie zasad utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Milanówka. Odpady, które nie mogą być wykorzystane gospodarczo winny być usuwane z miejsca ich powstania wyłącznie przez wyspecjalizowane jednostki przewozowe, posiadające stosowne zezwolenie władz miast.

m) Ustala się zasadę lokalizacji sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów na obszarach objętych niniejszym planem w pasach terenów komunikacji kołowej lub pieszo-jezdnej lub rowerowej. Dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w pasach terenu przyległych do linii rozgraniczającej terenów komunikacji, a położonych pomiędzy tą linią a linią zabudowy, przy zachowaniu przepisów szczególnych oraz po uzyskaniu stosownej zgody właściciela lub użytkownika terenu, przez który ma przechodzić sieć. W przypadku braku możliwości lub technicznej opłacalności poprowadzenia sieci w sposób jak wyżej dopuszcza się realizację sieci w terenach pozostałych objętym planem przy zachowaniu przepisów szczególnych oraz po uzyskaniu stosownej zgody właściciela lub użytkownika terenu, przez który ma przechodzić sieć i zachowaniem zasady ochrony istniejącego drzewostanu przed zniszczeniem.

n) Dopuszcza się realizację sieci i urządzeń innych niż wyżej wymienione mediów infrastruktury technicznej przy zachowaniu pozostałych ustaleń niniejszego planu oraz przepisów szczególnych, w tym za zgodą właściciela lub użytkownika nieruchomości, na której ma być zlokalizowana sieć lub urządzenie infrastruktury technicznej.

o) Ustala się wymóg, by realizacja inwestycji w miejscach kolizji z istniejącymi sieciami lub urządzeniami infrastruktury technicznej (w szczególności w miejscach kolizji z istniejącą kablową siecią energetyczną średniego napięcia) oraz urządzeniami melioracyjnymi odbywała się po usunięciu kolizji, pod nadzorem zarządzającego siecią lub urządzeniami infrastruktury technicznej. W szczególności - sieci elektroenergetyczne, telekomunikacyjne i gazowe kolidujące z projektowanymi inwestycjami winny zostać przebudowane pod nadzorem właściwego zakładu energetycznego, zarządcy sieci telekomunikacyjnej i zakładu gazowniczego przed rozpoczęciem realizacji inwestycji.

p) Ustala się nakaz, by realizacja wszelkich inwestycji w zasięgu oddziaływania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej odbywała się w sposób zgodny z przepisami szczególnymi dotyczącymi bezpieczeństwa lokalizacji obiektów i eksploatacji sieci oraz

urządzeń.

- r) Ustala się powiązanie lokalnego i wewnętrznego układu komunikacyjnego z zewnętrznym, ponadlokalnym układem komunikacyjnym za pośrednictwem ulic: Warszawskiej, Bliskiej i Na Skraju.
- s) Ustala się realizację ulic dojazdowych i ciągów pieszo-jezdnych oraz rowerowych oznaczonych symbolem cyfrowym i literowym w ściśle ustalonych liniach rozgraniczających. Dopuszcza się realizację dojazdów wewnętrznych oraz ciągów pieszo-jezdnych w terenach przeznaczonych pod inwestycje bez konieczności ich ustalenia w planie odrębnym symbolem liczbowymi i literowym, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu i przepisów szczególnych.
- q) Dopuszcza się partycypację podmiotów gospodarczych, inwestorów, mieszkańców oraz właścicieli gruntów w realizacji inwestycji celu publicznego, w szczególności ulic (rozumianych zgodnie z przepisami szczególnymi w zakresie gospodarki nieruchomościami).
- t) Ustala się zasadę lokalizacji czasowych miejsc postojowych dla samochodów w obrębie terenów przeznaczonych pod inwestycje, przy zastosowaniu minimalnego wskaźnika 3 miejsc postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej usług (nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na jeden punkt usługowy), przy zachowaniu innych ustaleń planu, w szczególności przy zachowaniu ustalonego planem udziału powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki.
- u) Ustala się zasadę lokalizacji garaży lub miejsc postojowych jako towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, przy zachowaniu minimalnego wskaźnika - 1 miejsce postojowe oraz garaż (jedno-lub dwustanowiskowy) na 1 dom mieszkalny, przy zachowaniu innych ustaleń planu, w szczególności przy zachowaniu ustalonego planem udziału powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki.
- v) W obrębie terenów komunikacji dróg (ulic) dojazdowych i lokalnych postuluje się lokalizację ewentualnych dodatkowych czasowych miejsc postojowych, przy zachowaniu warunku nie zakłócania funkcjonowania terenów sąsiednich oraz zachowania wymogów ochrony środowiska i zdrowia ludzi ustalonych przez przepisy szczególne.

4. Warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego. Zasady kształtowania zabudowy.

- a) Ustala się zasadę wyprzedzającej w stosunku do planowanych inwestycji lub jednoczesnej, sukcesywnej realizacji urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej z realizacją zabudowy i zagospodarowania terenów przeznaczonych pod inwestycje, przy zachowaniu zasady powiązania tych sieci z systemami ogólnogminnymi, zapewniającymi kompleksowość zastosowanych rozwiązań technicznych.
- b) Ustala się zasadę, że użytkowanie terenów i zabudowy oraz eksploatacja instalacji lub urządzeń powodujących wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza (jak również oddziaływanie użytkowania terenów, zabudowy, instalacji lub urządzeń na inne elementy środowiska) nie może powodować przekroczenia standardów jakości powietrza oraz innych elementów środowiska poza terenem, do którego użytkujący teren, zabudowę, instalację lub urządzenie posiada tytuł prawny.
- c) Ustala się wymóg dla obszaru objętego planem, a położonego całkowicie w obrębie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zachowania przepisów szczególnych

dotyczących ochrony krajobrazu, w tym następujące zasady kształtowania zabudowy oraz funkcji przyrodniczo-krajobrazowej obszaru objętego planem poprzez:

- zachowanie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w obrębie poszczególnych działek w wysokości nie mniejszej niż 70 % (zgodnie z definicją powierzchni biologicznie czynnej zawartą w rozporządzeniu Wojewody Mazowieckiego Nr 117 z marca 2000r. - Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 93, poz. 911 z roku 2000);
- ochronę istniejących zadrzewień poprzez wymóg jej adaptacji na cele zieleni towarzyszącej zabudowie w obrębie powierzchni biologicznie czynnej, przy zachowaniu istniejących w tym zakresie przepisów
- zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych mogących spowodować obniżenie istniejącego poziomu zwierciadła wód gruntowych, powodujące pogorszenie warunków siedliskowych rodzimych użytków zielonych.
- zakaz eksploatacji kopalin;
- zakaz lokalizacji nowych lub rozbudowy istniejących inwestycji stanowiących przedsięwzięcia mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

d) Ustala się wymóg dla terenu objętego planem, a położonego poza ww. obszarem chronionego krajobrazu, ochrony istniejącego drzewostanu poprzez nakaz jego adaptacji na cele zieleni towarzyszącej zabudowie w obrębie powierzchni biologicznie czynnej, przy zachowaniu istniejących w tym zakresie przepisów.

e) Do czasu zagospodarowania poszczególnych obszarów zgodnie z przeznaczeniem ustalonym planem dopuszcza się użytkowanie poszczególnych działek w sposób dotychczasowy pod warunkiem, iż użytkowanie to nie wpływa negatywnie na stan środowiska i zdrowie ludzi w obrębie działki i w terenach sąsiednich.

f) Wprowadza się dla całego obszaru objętego planem następujące zasady harmonijnego kształtowania krajobrazu i zabudowy, a mianowicie ustala się:

- Wysokość zabudowy ustala się do max. 12 m, tj. od poziomu terenu do kalenicy dachów połaciowych t.j. do 2,5 kondygnacji. Dopuszcza się zastosowanie dachów połaciowych, w tym dwuspadowych, kopertowych, mansardowych lub dachów płaskich. Możliwość sytuowania max. jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej.
- Zachowanie gabarytów zabudowy usługowej wolnostojącej nie przekraczających gabarytów budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działce, na której usługi są zlokalizowane;
- Zachowanie powierzchni sprzedażowej dopuszczonych obiektów usług handlu nie większej niż 500 m², przy zachowaniu innych ustaleń planu oraz przepisów szczególnych;
- Zakaz wprowadzania ogrodzeń pełnych (jednak z dopuszczeniem możliwości realizacji ogrodzeń pełnych, stanowiących bariery akustyczne z uwagi na uciążliwość akustyczną transportu kolejowego w zasięgu oddziaływania tego transportu), zaś dla terenów działek położonych całkowicie w obszarze chronionego krajobrazu, a położonych poza zasięgiem oddziaływania transportu kolejowego - nakaz realizacji ogrodzeń umożliwiających migrację małych zwierząt.
- Zakaz nadsypywania istniejących zagłębień terenu materiałem gruzowym i odpadami.
- Nakaz działań w zakresie kompensacji przyrodniczej, polegającej na realizacji nasadzeń zielenią wysoką komponowaną, w przypadku wycinki istniejącego drzewostanu

(znajdującego się w dobrym stanie zdrowotnym) w związku z realizacją inwestycji. Wycinka drzewostanu - w sposób ustalony w stosownych przepisach.

- Zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych mogących spowodować obniżenie istniejącego poziomu zwierciadła wód gruntowych.

g) Dla obszaru objętego planem, a położonego w zasięgu uciążliwego oddziaływania transportu kolejowego, tj. w odległości 120,0 m od skrajnego toru ustala się wymóg, by przy realizacji obiektów na stały pobyt ludzi zastosować środki ochrony czynnej przed hałasem i wibracjami, umożliwiające doprowadzenie poziomu hałasu do wartości dopuszczalnych przepisami szczególnymi, w szczególności poprzez zastosowanie środków ochrony czynnej w postaci np. barier akustycznych, zieleni izolacyjnej, rozwiązań konstrukcyjno-materiałowych i funkcjonalnych poszczególnych obiektów i terenów itp.

h) Dopuszcza się zachowanie i modernizację oraz rozbudowę (w obrysie istniejącego budynku oraz ewentualnego przyległego tarasu) istniejących obiektów położonych poza ustalonymi planem nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy zachowaniu przepisów szczególnych oraz innych ustaleń planu, dotyczących w szczególności powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki.

i) ¹ Ustala się postulowaną linię zabudowy od linii rozgraniczających ciągów pieszo-jezdnych oraz od linii rozgraniczającej ulicy Bliskiej - 6,0 m (jak na rysunku planu).

Ustala się postulowaną linię zabudowy ulicy Warszawskiej na 8m. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu.

j) Z uwagi na występujące warunki gruntowo-wodne ustala się wymóg poprzedzania lokalizacji zabudowy szczegółową ekspertyzą geotechniczną, określającą warunki posadowienia i ewentualnego podpiwniczenia obiektów.

§ 3.

1. Ustalenia szczegółowe dotyczące warunków i zasad zagospodarowania poszczególnych terenów przeznaczonych pod inwestycje w granicach obszaru objętego planem.

a) Dla terenu oznaczonego symbolem 1 MNu ustala się:

- Przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej.

- Postulowana linia zabudowy - 6m

- Dojazd - ulicą Bliską i ulicą Fabryczną.

Ponadto dla terenu obowiązują ustalenia ogólne wynikające z § 1 i 2 niniejszej uchwały w odniesieniu do terenów przeznaczonych pod inwestycje.

b) Dla terenu oznaczonego symbolem 2 MNu, K,EE ustala się:

- Przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej położone częściowo w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (pas terenu o szerokości 20,0 m wzdłuż rzeki Rokitnicy) oraz częściowo w zasięgu uciążliwego oddziaływania transportu kolejowego, wraz z wewnętrznymi ulicami dojazdowymi lub dojazdami o charakterze ciągów pieszo-jezdnych. W terenie tym dopuszcza się realizację stacji trafo w sposób nie kolidujący z zabudową, zielenią wysoką oraz jezdniami ruchu kołowego.

- Nieprzekraczalna linia zabudowy - w przy zachowaniu minimalnej odległości zabudowy od górnej krawędzi skarpy rzeki Rokitnicy - 20,0m oraz w odległościach od linii rozgraniczającej tereny komunikacji - jak na rysunku planu.
- Postulowana linia zabudowy - 6m od ul. Bliskiej oraz 8m od ul. Warszawskiej
- Zasadę adaptacji istniejących zespołów zieleni wysokiej w ramach powierzchni biologicznie czynnej poszczególnych działek.
- Dojazd - ulicą Warszawską oraz ulicą Bliską, jak również poprzez istniejące dojazdy i ulice wewnętrzne oznaczone symbolami: 4 KX i 6 KX.

Ponadto dla terenu obowiązują ustalenia ogólne wynikające z § 1 i 2 niniejszej uchwały w odniesieniu do terenów przeznaczonych pod inwestycje.

c) Dla terenu oznaczonego symbolem 3 MNu, K,EE ustala się:

- Przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej położone całkowicie Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu oraz częściowo w zasięgu uciążliwego oddziaływania transportu kolejowego wraz z wewnętrznymi ulicami dojazdowymi lub dojazdami o charakterze ciągów pieszo-jezdnymi. W terenie tym dopuszcza się realizację stacji trafo w sposób nie kolidujący z zabudową, zielenią wysoką oraz jezdniami ruchu kołowego.
- ² Nieprzekraczalna linia zabudowy (wg rysunku planu) - w przy zachowaniu minimalnej odległości zabudowy od górnej krawędzi skarpy rzeki Rokitnicy - 20,0m
- Postulowana linia zabudowy - 8m od ul. Warszawskiej
- Zasadę adaptacji istniejących zespołów zieleni wysokiej w ramach powierzchni biologicznie czynnej poszczególnych działek.
- Dojazd - ulicą Warszawską poprzez jej rozbudowę (realizację ulicy w terenie oznaczonym symbolem 5 KL,ZI,EE).

Ponadto dla terenu obowiązują ustalenia ogólne wynikające z § 1 i 2 niniejszej uchwały w odniesieniu do terenów przeznaczonych pod inwestycje.

2. Ustalenia szczegółowe dotyczące warunków i zasad zagospodarowania terenów komunikacji, tj. dróg (ulic) w ciągach dróg publicznych oraz terenów komunikacji wewnętrznej wraz z terenami i obiektami towarzyszącymi.

Dla terenów komunikacji wraz z terenami i obiektami towarzyszącymi ustala się oraz dopuszcza:

Symbol terenu	Droga (ulica) lub jej odcinek	Funkcja w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta (ew. klasa techniczna)	Kategoria drogi (ulicy)	Przeznaczenie ustalone w planie	Użytkowanie dopuszczone w planie oraz zalecane realizacyjne.
1	2	3	4	5	6
4 KX	Ciąg pieszo-	-	-	Teren	

	jezdny ustalony planem			komunikacji kołowej. i pieszej Szerokość w liniach rozgraniczając ych 7,5m. M i n . s z e r o k o ś ć jezdni - 5,0 m	
5 KL,ZI,EE	U l i c a Warszawska - istniejący pas terenu dla potrzeb realizacji ulicy miejskiej oraz docelowego połączenia lokalnego układu komunikacyjn ego w Milanówku i Grodzisku Maz.	Droga (ulica) lokalna	gminna	Teren komunikacji kołowej wraz z zielenią izolacyjną, z dopuszczenie m realizacji urządzeń i instalacji elektro- energetycznyc h (stacji trafo). Szerokość w istniejących liniach rozgraniczając ych - 18,0 m. M i n . s z e r o k o ś ć jezdni - 6,0 m.	Dopuszcza się wycinkę drzewostanu kolidującego z docelowym zagospodarow aniem terenu w sposób zgodny z obowiązujący mi przepisami gminnymi dotyczącymi ochrony drzewo-stanu w mieście Milanówek. Zaleca się zachowanie drzewostanu znajdującego się w dobrym stanie zdrowotnym z zaleceniem wkomponowa nia go w pas zieleni izolacyjnej wzdłuż torów kolejowych. Dopuszcza się

					realizację ścieżki rowerowej o minimalnej szerokości 2,0 m lub 2,5 m (w przypadku, gdy ze ścieżki będą korzystał piesi).
6 KX	Ciąg pieszo-jezdny ustalony planem	-	-	Teren komunikacji kołowej i pieszej Szerokość w liniach rozgraniczających 7,5 m. Min. szerokość jezdni- 5,0 m.	

§ 4.

1. Ustalenia dotyczące wykonywania prawa własności:

Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem niniejszego planu: dla terenów MNu - 20% i K, ZI, EE - 0%.

2. Ustalenia końcowe.

- a) W granicach obszaru objętego niniejszym planem traci moc miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Milanówka (przyjęty uchwałą nr 127 Rady Miasta Milanówka z dnia 30 marca 1993r. - Dziennik Urzędowy Województwa Warszawskiego Nr 7 poz. 83 z 20 maja 1993r.).
- b) Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.
- c) Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

ZAŁĄCZNIK Nr 1³

GMINA - MIASTO MILANÓWEK

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU MIASTA MILANÓWKA

TEREN "JEDWAB - 2"

grafika

¹ § 2 ust. 4 lit. i) zmieniona przez § 1 pkt 1 uchwały nr 151/XIV/04 z dnia 30 marca 2004 r. (Mazow.04.115.2830) zmieniającej nin. uchwałę z dniem 31 maja 2004 r.

² § 3 ust. 1 lit. c) zmieniona przez § 1 pkt 2 uchwały nr 151/XIV/04 z dnia 30 marca 2004 r. (Mazow.04.115.2830) zmieniającej nin. uchwałę z dniem 31 maja 2004 r.

³ Z dniem 31 maja 2004 r. załącznik nr 1 został zmieniony przez § 2 uchwały nr 151/XIV/04 z dnia 30 marca 2004 r. w sprawie sprostowania błędu w uchwale w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu "Jedwab-2" (Mazow.04.115.2830) poprzez zmianę przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy w północnej części terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3 MNu, K, EE - zob. załącznik nr 1 do przywołanej uchwały. Zmiany nie zostały naniesione na rysunek planu.