

3943

UCHWAŁA Nr 375/XLIV/02 RADY MIASTA MILANÓWKA

z dnia 26 marca 2002 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Zamenhofa”.

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 (Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz.139 z późn. zm.) a także na podstawie uchwały Rady Miasta Milanówka nr 229/XXX/2000 z dnia 21 listopada 2000r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Zamenhofa” - 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 w planie ogólnym symbolem A 34Z.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Milanówka oznaczony na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały symbolami MN, Z zmienia przeznaczenie terenu z terenu rolnego na teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną MN oraz teren zieleni ochronnej Z.

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 Inspektorem Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych. Wzdłuż rzeki Rokitnicy Starej należy pozostawić pas eksploatacyjny szerokości min. 10m wolny od zabudowy. Ewentualne inwestycje komunikacyjne na rzece oraz odprowadzenie wód deszczowych do rzeki należy uzgodnić na etapie projektu budowlanego z Inspektorem.

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. Zakazuje się lokalizowania budynków w odległości mniejszej niż 20m a ogrodzeń w odległości mniejszej niż 6m od brzegów naturalnych rzeki Rokitnicy Starej.
7. Dopuszcza się zabudowę jednorodzinną z zachowaniem co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki.
8. Ewentualna uciążliwość od przepompowni ścieków deszczowych musi zamknąć się w granicach terenu przeznaczonego pod ten cel.

§ 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:

- a) wprowadza się zakaz odprowadzania nie oczyszczonych 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,
- 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,
- c) plan dopuszcza przebudowę istniejących napowietrznych linii energetycznych SN w dostosowaniu do przyszłego zagospodarowania terenu z uwzględnieniem 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,
- b) warunki jakim powinny odpowiadać sieci gazowe określa rozporządzenie Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995r. opublikowane w Dz.U. 139/95,
- c) gazyfikacja terenu będzie możliwa o ile spełnione będą warunki techniczno ekonomiczne i zawarte odpowiednie porozumienia pomiędzy dostawcą gazu a klientem,
- d) w liniach rozgraniczających dróg i ulic rezerwuje się trasy dla infrastruktury technicznej,

e) linia parkanów winna przebiegać min. 0,5m od gazonu,

f) 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 oznaczone symbolem MN przeznacza się pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne wolno stojące dostosowane kubaturą i rozwiązaniami architektonicznymi do otaczającej zabudowy mieszkaniowej. 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.

Na działce może być zlokalizowany tylko jeden budynek mieszkalny.

Na etapie uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę, przed przystąpieniem do budowy należy wykonać badania gruntowe dla prawidłowego posadowienia obiektów.

Forma nowych budynków mieszkalnych powinna być kształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych, przy zastosowaniu tradycyjnych materiałów wykończeniowych, jasne tynki w jasnych barwach, wykładziny PVC, drewniane lub ceramiczne itp.

Wysokość projektowanych budynków może wynosić max.2 kondygnacje (+ poddasze użytk-

kowe).

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 biologicznie - 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.

Linie zabudowy nieprzekraczalne dla budynków mieszkalnych wynoszą 7m od linii rozgraniczających ulicę Zamenhofa oraz 20m od brzegu rzeki Rokitnicy Starej.

Linia ogrodzenia od strony górnego brzegu rzeki Rokitnicy Starej 6m.

- 2) Teren przeznaczony pod zieleń Z (zieleń łąkowa towarzysząca rzece – strefa ochronna) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń technicznych, związanych z przepompownią ścieków deszczowych. Szczegółowe rozwiązania zostaną ustalone na etapie projektu technicznego. Na terenach w/w w liniach rozgraniczających zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, nie związanych z utrzymaniem i obsługą przepompowni. Dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem nienaruszenia wymagań określonych w odrębnych przepisach.

§ 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 wolnostojącą powinna wynosić nie mniej niż 1200m².

§ 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 - 20% i Z - 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

Załącznik nr 1
do uchwały nr 375/XLIV/02
Rady Miasta Milanówka
z dnia 26 marca 2002r.

