

Grudzień 2004



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
TERENU DZIAŁEK NR EW. 2, 8 i 9 ORAZ CZĘŚCI DZ. NR 1 (OBRĘB 06-09)
PRZY UL. WARSZAWSKEJ W MILANÓWKU

SPORZĄDZIŁ:
BURMISTRZ MIASTA MILANÓWKA
UL. KOŚCIUSZKI 45
05-822 MILANÓWEK

WYKONAWCA:
„KANON” MGR INŻ. ARCH. GRZEGORZ CHOJNACKI
UL. NADARZYŃSKA 56
08-805 OTRĘBUSY

Opracował zespół w składzie:
mgr inż. arch. Grzegorz Chojnacki – Członek Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą w Warszawie nr WA-026
mgr inż. Inga Hutkowska
mgr inż. arch. Krzysztof Matysiak
mgr Adam Wiliński

UCHWAŁA Nr 229/XXI/04
RADY MIASTA MILANÓWKA
z dnia 21 grudnia 2004 r.

w sprawie: MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU DZIAŁEK NR EW. 2, 8 i 9 ORAZ CZĘŚCI DZ. NR 1 (OBRĘB 06-09) PRZY UL. WARSZAWSKEJ W MILANÓWKU

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz.1591) (zmiany: Dz.U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.Nr 80, poz.717) (zmiany: Dz.U. z 2004r. Nr 6, poz.41, Nr 141, poz.1492) a także na podstawie uchwały Nr 141/XIII/04 Rady Miasta Milanówka z dnia 27 lutego 2004r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działek nr ew. 2, 8 i 9 oraz części dz. nr 1 (obręb 06-09) – **Rada Miasta Milanówka u c h w a ł a, c o n a s t ę p u j e:**

DZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE.

Rozdział 1.
Zakres obowiązywania planu.

§ 1.

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu działek nr ew. 2, 8 i 9 oraz części dz. nr 1 (obręb 06-09) przy ul. Warszawskiej w Milanówku, zwany dalej planem.

§ 2.

1. Granice obszaru objętego uchwałą określone zostały na rysunku planu.
2. Rysunek planu w skali 1: 1000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały jest jej integralną częścią.
3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do uchwały jest jej integralną częścią
4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 3 do uchwały i jest jej integralną częścią.
5. Ustalenia planu obowiązują na obszarze wyznaczonym granicą planu.
6. Ustalenia planu są zgodne ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Milanówek uchwalonego uchwałą nr195/LV/98 Rady Miejskiej w Milanówku z dnia 10 marca 1998 r.

§ 3.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica planu,
 - 2) linie rozgraniczające terenów o różnym sposobie zagospodarowania,
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 4) zespoły liniowe zieleni o charakterze zieleni izolacyjnej i funkcji krajobrazowej,
 - 5) granica strefy uciążliwości kolei,
 - 6) symbole przeznaczenia terenów funkcjonalnych określone odpowiednio symbolem literowym wyróżniającym je spośród innych terenów: MP, ZP, KD,
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu wskazują stan prawny wynikający z innych przepisów
 - 1) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
 - 2) granica terenów zamkniętych wyłączonych z obszaru opracowania
 - 3) granica administracyjna miasta
3. Liniowe oznaczenia graficzne wskazują stan prawny wynikający z innych przepisów biegnące na rysunku planu wzdłuż linii podziałów geodezyjnych należy traktować jako oznaczenia biegnące po tych podziałach.

§ 4.

Plan nie określa następujących elementów zagospodarowania przestrzennego:

- 1) wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych, ponieważ nie zostały one wskazane na terenie planu w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Milanówek,
- 2) zasad scaleń i wtórnych podziałów, ponieważ w obszarze planu występuje struktura własności zgodna z docelowym zagospodarowaniem,

- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów dotyczących terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych ponieważ nie występują takie tereny w granicach planu.

§ 5.

Ilekróć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny, dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi, oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) symbolu przeznaczenia – należy przez to rozumieć symbol terenu funkcjonalnego określony odpowiednio symbolem literowym wyróżniającym go spośród innych terenów,
- 3) klasie drogi - rozumie się przez to przyporządkowanie drodze odpowiednich parametrów technicznych, wynikających z cech funkcjonalnych,
- 4) 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,
- 5) usługach uciążliwych - rozumie się przez to usługi związane z przedsięwzięciami mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko wymagające sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko lub dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany na podstawie przepisów odrębnych,
- 6) usługach nieuciążliwych - rozumie się przez to usługi nie związane z przedsięwzięciami mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko wymagającymi sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko lub dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany na podstawie przepisów odrębnych,
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie wolno wyprowadzać płaszczyzny elewacji noworealizowanych budynków,
- 8) wskaźniku intensywności zabudowy, w skrócie w.i.z. – należy przez to rozumieć maksymalną lub minimalną wartość stosunku powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków istniejących i lokalizowanych na danej działce budowlanej do powierzchni całkowitej działki,
- 9) 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,
- 10) obiekcie obsługi technicznej miasta – należy przez to rozumieć wszelkie zagospodarowanie, zabudowę oraz urządzenia niezbędne dla prawidłowego zaspokajania potrzeb mieszkańców, służące do odprowadzania ścieków, dostarczania wody, ciepła, energii elektrycznej, gazu oraz umożliwiające wymianę informacji,
- 11) gromadzeniu odpadów – rozumie się przez to czasowe przetrzymywanie odpadów do czasu usunięcia ich przez odpowiednie jednostki,
- 12) składowaniu odpadów – rozumie się przez to lokalizację miejsc lub obiektów nie związanych z gromadzeniem odpadów a służących ich docelowemu przetrzymywaniu,
- 13) zieleni miejskiej - rozumie się przez to zespoły roślinności spełniające cele wypoczynkowe, zdrowotne, dydaktyczno - wychowawcze i estetyczne, a w szczególności: parki, zieleńce, zieleń na placach, ulicach, zieleń izolacyjną z wyłączeniem terenów ogrodów działkowych,
- 14) 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.

§ 6.

1. Plan wskazuje granicę terenów zamkniętych w rozumieniu przepisów odrębnych, które wyłącza się z obszaru opracowania planu.
2. Zasady zagospodarowania na tych terenach określają odpowiednie przepisy odrębne dotyczące terenów zamkniętych.

DZIAŁ II. USTALENIA OGÓLNE.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dotyczące zasad użytkowania, zagospodarowania i zabudowy obszaru objętego ustaleniami planu.

§ 7.

Wszelka zabudowa i zagospodarowanie pod względem funkcjonalnym i przestrzennym powinna uwzględniać:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury,
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe,

- 3) wymagania ochrony przyrody,
- 4) wymagania ochrony środowiska, zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także wymagania osób niepełnosprawnych,
- 5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury,
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności,
- 7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.
- 8) wymagania przepisów odrębnych i norm polskich, w szczególności dotyczących określenia odległości i warunków usytuowania elementów zagospodarowania terenu, w tym między innymi:
 - a) warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - b) warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budowle kolejowe i ich usytuowanie,
 - c) warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

§ 8.

Ustala się następujące przeznaczenie terenów funkcjonalnych oznaczonych odpowiednio symbolami przeznaczenia i wyznaczonych liniami rozgraniczającymi zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) teren oznaczony symbolem przeznaczenia MP to teren zabudowy pensjonatowej,
- 2) teren oznaczony symbolem przeznaczenia ZP to teren zieleni urządzonej,
- 3) teren oznaczony symbolem przeznaczenia KD to teren drogi publicznej klasy drogi dojazdowej.

§ 9.

1. Następujące, niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania miasta obiekty i urządzenia: obiekty obsługi technicznej miasta i urządzenia melioracji można realizować na każdym terenie funkcjonalnym w sposób zgodny z ustaleniami planu z zakresu warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy, przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego.
2. Wszelkie zagospodarowanie i zabudowę należy wykonywać w sposób zapewniający prawidłową eksploatację urządzeń melioracyjnych.

§ 10.

Nakazuje się stosowanie ogrodzeń umożliwiających migrację drobnych przedstawicieli fauny, w szczególności płazów, gadów i małych ssaków.

Ogrodzenie winno spełniać następujące warunki:

1. zakaz stosowania prefabrykatów betonowych do realizacji ogrodzeń;
2. maksymalna wysokość ogrodzenia 170 cm od poziomu terenu;
3. obowiązuje zastosowanie minimum 40% ażuru (stosunek powierzchni pustej do powierzchni całkowitej ogrodzenia) w odniesieniu do ogrodzeń drewnianych oraz 60% ażuru w odniesieniu do ogrodzeń metalowych, z zachowaniem otworów w siatce o wymiarach min. 6cm x 6cm, odstępów między prętami min. 8 cm lub zachowaniem prześwitu o szerokości min. 10 cm między cokołem a elementami ogrodzenia;
4. cokoły wyższe niż 10 cm należy zaopatrzyć w otwory o średnicy min. 12 cm w rozstawie co 1,5 m, umieszczone na wysokości (dolnej krawędzi otworu) poziomu terenu. Zakaz stosowania cokołów pełnych (bez otworów) o wysokości większej niż 10 cm od poziomu terenu;
5. W wyjątkowych przypadkach uciążliwości otoczenia dopuszcza się możliwość innego typu ogrodzenia, przy maksymalnym uwzględnieniu powyższych zasad, a w szczególności zapewnienia swobody migracji małych zwierząt, pod warunkiem uzgodnienia projektu z Ogrodnikiem Miejskim;
6. zaleca się stosowanie ogrodzeń naturalnych w formie żywopłotów oraz obsadzanie ogrodzeń zielenią;
7. należy przestrzegać zakazu lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 6 m od brzegów naturalnych cieków i naturalnych zbiorników wodnych.

§ 11.

1. Plan wyznacza jako teren przeznaczony do realizacji celów publicznych teren drogi publicznej oznaczony symbolem przeznaczenia KD.
2. Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację wszelkich zadań służących realizacji celów publicznych. Ich realizacja na poszczególnych terenach funkcjonalnych musi być zgodna z ustaleniami szczegółowymi określonymi w planie 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 przyrodnicze, wymagania ochrony środowiska, zdrowia lub bezpieczeństwa ludzi.

§ 12.

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 odrębne.

§ 13.

Ustala się następujące zasady kształtowania i ochrony zieleni miejskiej

- 1) należy dążyć do zachowania istniejącego drzewostanu,
- 2) należy wprowadzać roślinność zgodną z siedliskiem, w tym również na tereny czasowo niezagospodarowane,
- 3) ze względu na szczególne walory przyrodniczo-krajobrazowe, w pracach projektowych należy uwzględnić inwentaryzację zieleni i dążyć do zachowania istniejących enklaw zieleni,
- 4) niezbędne wycinki mniej wartościowych egzemplarzy istniejących liściastych drzew i krzewów w obszarze planu, należy wykonać na podstawie oceny ich wartości biologicznej.

§ 14.

1. W celu zmniejszenia uciążliwości terenów komunikacji, podwyższenia standardów krajobrazowych oraz utrzymania lokalnych korytarzy ekologicznych plan wskazuje lokalizację zespołów liniowych zieleni o charakterze zieleni izolacyjnej i funkcji krajobrazowej.
2. W miejscach, w których wskazano lokalizację zespołów liniowych zieleni o zieleni izolacyjnej i funkcji krajobrazowej plan ustala się następujące nakazy i zakazy:
 - 1) nakazuje się bezwzględne zachowanie istniejącego drzewostanu i uzupełnienie go rodzimymi gatunkami tak aby stworzyć szpaler zieleni wysokiej,
 - 2) zagospodarowanie terenu przy zespołach o charakterze liniowym musi umożliwiać migrację zwierząt,
- 3) nakazuje się ich uwzględnianie w projektach zagospodarowania nowych inwestycji poprzez uzupełnienia istniejących zespołów oraz tworzenie nowych.

§ 15.

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 urządzeń melioracji,
- 4) zakazuje się ujmowania wody z urządzeń melioracji wodnych,
- 5) rów melioracyjny przebiegający przez teren opracowania należy zachować, opiniowania 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 drogi z utwardzoną nawierzchnią.

§ 16.

W celu ochrony środowiska, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz zachowania zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, 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.

§ 17.

1. W celu zmniejszenia uciążliwości terenów komunikacji kolejowej plan wyznacza strefę uciążliwości kolei.
2. W strefie uciążliwości kolei wszystkie elementy zagospodarowania muszą być projektowane i realizowane w sposób mający na celu zapewnienie odpowiednich standardów środowiskowych w wykorzystywaniu terenu zgodnie z jego przeznaczeniem. W szczególności należy stosować odpowiednie techniki i materiały budowlane w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi.

Rozdział 4.

Ogólne zasady w zakresie obsługi komunikacyjnej.

§ 18.

Jako podstawową sieć komunikacji drogowej oraz jako drogę służącą do powiązań z zewnętrznym układem drogowym ustala się teren drogi publicznej, wyznaczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem przeznaczenia KD.

§ 19.

Zjazdy na działki budowlane powinny być realizowane bezpośrednio z terenu oznaczonego symbolem KD.

Rozdział 5.

Ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz ogólne zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane.

§ 20.

Wszystkie obiekty obsługi technicznej, a w szczególności wodno-kanalizacyjne, elektroenergetyczne, telekomunikacyjne, ciepłownicze, gazownicze, w tym obiekty lokalizowane na terenach funkcjonalnych powinny się realizować zgodnie z opracowaniami dotyczącymi rozwoju miejskiej infrastruktury technicznej sporządzanymi przez Burmistrza Miasta Milanówka jeśli są one wykonane i są związane z daną inwestycją.

§ 21.

1. Na obszarze planu zaopatrzenie w wodę pokrywane musi być z wodociągu miejskiego.
2. Na obszarze planu docelowo ścieki sanitarne odprowadzane muszą być siecią kanalizacji miejskiej.
3. Wody opadowe muszą być odprowadzane do gruntu.

§ 22.

Zagospodarowanie i zabudowa dotycząca obiektów obsługi technicznej realizowanych na obszarze opracowania:

- 1) dla obiektów obsługi technicznej miasta realizowanych na terenach funkcjonalnych dopuszcza się stosowanie parametrów związanych z zagospodarowaniem i zabudową terenu innych niż ustalone w planie,
- 2) obiekty i urządzenia powinny być, w miarę możliwości technicznych, realizowane jako elementy wbudowane, razem z obiektami budowlanymi odpowiadającymi przeznaczeniu tych terenów.
- 3) Wprowadza się zakaz lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej.

§ 23.

1. Sieci infrastruktury technicznej powinny być w miarę możliwości prowadzone przez tereny przeznaczone na cele publiczne, w szczególności przez teren drogi publicznej.
2. Realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenie drogi publicznej, wymaga uzgodnienia z zarządcą tej drogi.

§ 24.

Na terenie objętym ustaleniami planu zabrania się wykonywania jakichkolwiek podziałów za wyjątkiem porządkujących stan własnościowy zgodnie z liniami rozgraniczającymi oraz wynikających z przepisów odrębnych związanych z gospodarką nieruchomościami.

DZIAŁ III.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE.

Rozdział 6.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu zabudowy pensjonatowej oznaczonego symbolem przeznaczenia MP

§ 25.

1. Teren oznaczony symbolem przeznaczenia MP przeznaczony jest na realizację i utrzymanie zabudowy związanej z zamieszkaniami zbiorowymi i usługami świadczonymi na rzecz mieszkańców tego obiektu o charakterze pensjonatowym.
2. Dopuszcza się na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia MP realizację funkcji towarzyszącej funkcji podstawowej takiej jak: miejsca postojowe, infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura.
3. Dopuszcza się na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia MP wbudowanie w budynek pensjonatowy mieszkań, których powierzchnia użytkowa stanowić będzie nie więcej niż 25% powierzchni użytkowej całego budynku.

§ 26.

Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia MP wprowadza się całkowity zakaz:

- 1) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania i terenów do produkcji rolnej lub ogrodniczej nie wymagającej zainwestowania kubaturowego lub zagospodarowania w formie terenów zieleni miejskiej,
- 2) dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne, za wyjątkiem gazu rozprowadzanego podziemną siecią gazową bezpośrednio do odbiorców,
- 3) lokalizacji wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej,
- 4) składowania jakichkolwiek odpadów.

§ 27.

Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia MP wydzielenie działki budowlanej musi umożliwiać zagospodarowanie terenu spełniające następujące warunki:

- 1) musi być zapewniony dostęp do drogi publicznej,
- 2) musi być zapewniona możliwość wykonania prawidłowych dojazdów i dojazdów do budynków,
- 3) musi być zapewniona możliwość wykonania miejsc postojowych dla samochodów w ilości określonej w planie,
- 4) musi być zapewniona możliwość wydzielenia miejsc do właściwego gromadzenia odpadów,
- 5) musi być zapewniona możliwość przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej.

§ 28.

Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia MP ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się wykonanie badań gruntowo-wodnych przed wykonaniem projektu budynku,
- 2) dopuszcza się realizację tylko jednego budynku,
- 3) budynki należy lokalizować zgodnie z rysunkiem planu,
- 4) budynek musi stanowić jednorodną kompozycję z zielenią terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia MP, ZP, KD,
- 5) nie dopuszcza się, aby budynek był usytuowany ścianą zewnętrzną bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
- 6) główne połacie dachu na obiekcie budowlanym muszą mieć jednakowy spadek,
- 7) zakazuje się stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji budynków i dachu,
- 8) nawierzchnie utwardzone parkingów, dojazdów i dojazdów muszą być wykonane w sposób przepuszczalny dla wody.

§ 29.

Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia MP ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla działki budowlanej:

- 1) maksymalny w.i.z. – 0,4,
- 2) maksymalna wysokość głównej bryły budynku od poziomu terenu do kalenicy - 12m,
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej - 70%,
- 4) w obrębie działki 40% powierzchni terenów czynnych biologicznie winny stanowić powierzchnie zadrzewień,
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowana działki budowlanej – 18%.

§ 30.

Na terenie oznaczonym symbolem MP ustala się następujące warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych:

- 1) potrzeby parkingowe inwestycji należy realizować wyłącznie na terenie do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości nie mniejszej niż największa liczba wynikająca z jednego z następujących wskaźników:
 - a) 4 miejsca parkingowe na każdych 10 zatrudnionych
 - b) 1 miejsce parkingowe na 4 miejsca noclegowe
 - c) 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny

§ 31.

Na terenie oznaczonym symbolem MP ustala się następujące zasady obsługi infrastruktury technicznej.

- 1) działka budowlana i budynek 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) sieć elektroenergetyczna powinna być realizowana jako podziemna,
- 3) budynek musi być podłączony do sieci wodociągowej i posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania,
- 4) budynek musi być docelowo podłączony do sieci kanalizacyjnej i posiadać przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji, sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,
- 5) do czasu realizacji kanalizacji dopuszcza się stosowanie bezodpływowych szczelnych szamb i wywóz

- nieczystości płynnych do oczyszczalni ścieków taborem asenizacyjnym,
- 6) wszystkie zrzuty wód opadowych z nawierzchni utwardzonych o powierzchni ponad 100m², jeśli wody te są odprowadzane do gruntu w jednym punkcie, muszą być wyposażone w urządzenia podczyszczające na wylotach,
 - 7) budynek musi posiadać źródła dostarczania ciepła, w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją. Jako źródło energii cieplnej należy stosować gaz, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii.

§ 32.

Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia MP, w celu umożliwienia selektywnej zbiórki odpadów, nakazuje się aby działka była wyposażona w miejsce na oddzielne oznaczone pojemniki odpadków wymieszanych, odpadów przeznaczonych na składowisko, surowców wtórnych, odpadów organicznych przeznaczonych do kompostowania.

Rozdział 7.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu zieleni urządzonej bez zabudowy kubaturowej oznaczonego symbolem przeznaczenia ZP.

§ 33.

1. Teren oznaczony symbolem przeznaczenia ZP przeznacza się na realizację i utrzymanie funkcji związanych z zielenią urządzoną bez zabudowy kubaturowej.
2. Dopuszcza się na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia ZP realizację funkcji towarzyszącej funkcji podstawowej takiej jak: infrastruktura techniczna, ścieżki piesze, ogrodzenia i mała architektura oraz innych zgodnych z pozostałymi ustaleniami planu.
3. Nakazuje się na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia ZP odrestaurowanie zespołu wodno-parkowego.

§ 34.

Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia ZP wprowadza się całkowity zakaz:

- 1) lokalizowania jakichkolwiek usług uciążliwych lub nie związanych z funkcją terenu,
 - 2) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
 - 3) lokalizowania wszelkiej działalności hurtowej, składowej, magazynowej, wytwórczej, warsztatowej lub produkcyjnej,
 - 4) składowania jakichkolwiek odpadów,
 - 5) jakiegokolwiek zabudowy kubaturowej,
- 6) przekrycia istniejącego rowu Grudowskiego.

§ 35.

Dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia ZP ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) na terenie istniejący las przeznacza się do zachowania z możliwością przekształcenia w park leśny z wkomponowanym układem ciągów pieszych powiązanych z układem zewnętrznym,
- 2) należy pozostawić jako teren biologicznie czynny przynajmniej 95% powierzchni terenu,
- 3) teren powinien być oświetlony,
- 4) na terenie nakazuje się podporządkowanie założenia kompozycyjnego istniejącym układom zieleni wysokiej,
- 5) przy modernizacji i wprowadzaniu nowych elementów zagospodarowania należy dobrać materiały budowlane dostosowane do tradycji Milanówka i gatunki zieleni dostosowane do typu siedliska.
- 6) nakazuje się zachowanie wszystkich istniejących cieków wodnych, rowów melioracyjnych, oczek wodnych i stawu,
- 7) nakazuje się zachowanie istniejącej linii brzegowej stawu i zakazuje się wprowadzania roślinności innej niż naturalna na jego brzegu.

§ 36.

Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia ZP ustala się następujące zasady obsługi infrastruktury technicznej:

- 1) teren musi być podłączony do sieci elektroenergetycznej i posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,
- 2) sieć elektroenergetyczna musi być realizowana jako podziemna, linie napowietrzne mogą znajdować się wyłącznie na obrzeżu terenu

Rozdział 8.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu drogi publicznej klasy drogi dojazdowej oznaczonej symbolem przeznaczenia KD.

§ 37.

1. Teren oznaczony symbolem przeznaczenia KD przeznacza się na realizację drogi publicznej kategorii technicznej drogi dojazdowej.

2. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia KD zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli i budynków, a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanego funkcjonalnie z przeznaczeniem terenów za wyjątkiem:

- 1) urządzeń pomocniczych związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego,
- 2) urządzeń systematycznej regulacji wód oraz urządzeń przeciwpowodziowych.

§ 38.

Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia KD zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 39.

Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia KD ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) teren musi być oświetlony w sposób właściwy dla klasy drogi,
- 2) przynajmniej 30% powierzchni terenu należy pozostawić jako teren biologicznie czynny,
- 3) wszystkie prace budowlane i działania inwestycyjne muszą uwzględniać dostępne możliwości poprawy bezpieczeństwa i sprawności ruchu.

§ 40.

Dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia KD ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość jezdni musi być nie mniejsza niż 4,5m jeśli jest dwukierunkowa lub 3m jeśli jest jednokierunkowa,
- 2) szerokość dróg w liniach rozgraniczających musi być nie mniejsza niż 10,0m, w wyjątkowych wypadkach, uzasadnionych istniejącym zagospodarowaniem, dopuszcza się zmniejszenie szerokości na warunkach, określonych w przepisach odrębnych,
- 3) dopuszcza się drogi bez wyodrębnienia jezdni i chodników.

DZIAŁ IV.
PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

Rozdział 9.
Ustalenia przejściowe i końcowe

§ 41.

- 1 Wszystkie inwestycje na terenie objętym ustaleniami planu, które zostały zrealizowane, rozpoczęte lub są realizowane oraz są zgodnie z obowiązującym w momencie ich rozpoczęcia prawem, lecz są niezgodne z ustaleniami planu, zostają uznane za przyjęte.
- 1 Wszelkie nowe działania inwestycyjne, na działkach związanych z inwestycjami, o których mowa w pkt 1, muszą być zgodne z ustaleniami planu.

§ 42.

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

§ 43.

Uchwała się dla terenów objętych ustaleniami planu stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu w wysokości 0 % dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia KD, ZP, MP.

§ 44.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Milanówka.

§ 45.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 46.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący
Rady Miasta Milanówka

Wojciech Wlazło

Załącznik nr 3 do Uchwały Nr. 229/XXI/04 z dnia 21 grudnia 2004r. Rady Miasta Milanówka
W Sprawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego terenu działek nr ew. 2, 8 i 9 oraz części dz. nr 1 (obręb 06-09) przy ul. Warszawskiej w Milanówku

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH na podstawie art.20, ust.1 ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz.717 z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492), art.7, ust.1, pkt 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz.1591, z 2002r. Nr 23, poz.220, Nr 62, poz. 558, Nr113, poz.984 i Nr 214, poz.1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203) i art.111,ust.2, pkt 1 ustawy z 26 listopada 1998r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2003r. Nr 15, poz.148, Nr 45, poz. 391, Nr 65, poz. 594, Nr 96, poz. 874, Nr 166, poz. 1611 i Nr 189, poz. 1851; z 2004 r. Nr 19, poz. 177, Nr 93, poz. 890, Nr 121, poz. 1264 i Nr 123, poz. 1291) Rada Miasta Milanówka rozstrzyga co następuje:

| Lp. | INWESTYCJE Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ | | SPOSÓB REALIZACJI * | | | ZASADY FINANSOWANIA * | |
|-----|---|---------------------|---|--|--|--|---|
| | | | Forma: 1 – zadania krótkookresowe 2 – zadanie wieloletnie | Tryb zamówień (podać na podstawie ustawy) | Odpowiedzialni za realizację i współpracujący: 1 wójt, burmistrz, prezydent, 2 – wykonawca, 3 – pracownik urzędu właściwy do spraw infrastruktury 4 – inne (podać kto) | PROGNOZOWANE ŹRÓDŁA FINANSOWANIA 1 – dochody własne, 2 – dotacje, 3 – kredyty, pożyczki komercyjne, 4 – kredyty, pożyczki preferencyjne, 5 – obligacje komunalne, 6 – prywatyzacja majątku komunalnego, 7 – nadwyżki budżetu z lat poprzednich, 8 – inne (podać jakie) | POTENCJALNY UDZIAŁ INNYCH INWESTORÓW W FINANSOWANIU ZADANIA (% w stosunku do prognozowanych nakładów) 1 – właściciele nieruchomości 2 – fundacje i organizacje wspomagające 3 – inwestorzy zewnętrzni 4 – inne (podać kto) |
| 1. | DROGI | WYKUP TERENÓW | - | | | | |
| 2. | PUBLICZNE | BUDOWA | 2 | zam. publiczne | 1,2,3 | 1,4 | 1 |
| 3. | POZOSTAŁE | WODOCIĄGI | 1 | | 2, | 8 wł. nieruch. | 1 |
| 4. | | KANALIZACJA | 2 | | 1,2 | 1,4,8 j.w. | |
| 5. | | GOSPODARKA ODPADAMI | 1 | | 1,4 – wł. nieruchomości | 1,8 j.w. | 1 |
| 6. | | ELEKTROENERGETYKA | 2 | | 1, 4- wł. nieruchomości | 2,4,8 | 1,3 |
| 7. | | GAZOWNICTWO | 2 | | 1,4 – wł nieruchomości | 2,4,8 | 1,3 |

- wiersze nr 1-7 wypełnić odpowiednimi numerami z podanych w nagłówkach kolumn

Załącznik nr 2 do Uchwały Nr229/XXI/04 z dnia 21 grudnia 2004r. Rady Miasta Milanówka
w sprawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego terenu działek nr ew. 2, 8 i 9 oraz części dz. nr 1 (obręb 06-09) przy ul.
Warszawskiej w Milanówku

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU na podstawie art.20, ust.1 ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz.717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492) Rada Miasta Milanówka rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag w projekcie planu, wniesionych do projektu planu:

| L.p. | Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga (adres, nr ewidencyjny działki, arkusz, obręb) | Przeznaczenie w planie (symbol) | Treść uwagi | Rozstrzygnięcie Rady Gminy uwagi | |
|------|---|---------------------------------|--|----------------------------------|-----------------------|
| | | | | uwaga uwzględniona | uwaga nieuwzględniona |
| 1 | dz. nr 8 (obręb 06-09) | MP | wnosi o wyznaczenie odległości zabudowy od drzew minimum na rozpiętość korony | | ◆ |
| 2 | dz. nr 8 (obręb 06-09) | MP | wnosi o zapewnienie doprowadzenia kanalizacji miejskiej przed rozpoczęciem inwestycji | | ◆ |
| 3 | dz. nr 8 (obręb 06-09) | MP | wnosi o znaczne zmniejszenie wskaźnika intensywności zabudowy (o połowę lub więcej) | | ◆ |
| 4 | dz. nr 9 (obręb 06-09) | ZP | wnosi o .rezygnację z wprowadzania oświetlenia terenu | | ◆ |
| 5 | dz. nr 9 (obręb 06-09) | ZP | .teren ZP nie powinien być podłączony do sieci elektroenergetycznej. Wszelkie wykopy na terenie ZP powinny być zabronione. | | ◆ |
| 6 | dz. nr 9 (obręb 06-09) | ZP | wnosi o zapis ZN = zieleń naturalna zamiast ZP=zieleń parkowa (przynajmniej w części łęgowej) | | ◆ |
| 7 | dz. nr 9 (obręb 06-09) | ZP | wnosi o zakaz lokalizowania obiektów małej architektury – tylko ławeczki i to w miejscach nie kolidujących z wartościami siedliskowymi terenu | | ◆ |
| 8 | dz. nr 9 (obręb 06-09) | ZP | wnosi o zapewnienie ciekom i oczkom wodnym głuszy im towarzyszącej tak aby ingerencja człowieka nie zakłóciła wrażliwego ekosystemu. | | ◆ |
| 9 | dz. nr 9 (obręb 06-09) | ZP | wnosi o ewentualne objęcie terenu ZP którąś z form ochrony przyrody, np. użytek ekologiczny | | ◆ |
| 10 | dz.nr 1 (obręb 06-09) | KD | wnosi o likwidację placu manewrowego KD i nie ciągnięcie drogi KD poza bramę prowadzącą do MP. | | ◆ |
| 11 | całość obszaru planu | § 41 | wnosi o likwidację zapisu, który mówi, iż istniejące na działkach zagospodarowanie przestrzenne zgodne z prawem lecz wszczęte przed wejściem w życie planu nie podlega ustaleniom planu. | | ◆ |

| | | | | | |
|----|----------------------------|------|---|--|---|
| 12 | całość obszaru planu | § 11 | wnosi o wykreślenie zapisu, który dopuszcza na obszarze całego planu a więc i na terenie ZP „lokalizację wszelkich zadań służących realizacji celów publicznych. | | ◆ |
| 13 | całość obszaru planu | § 12 | wnosi o wpisanie do planu zakazów związanych z Warszawskim Obszarem Chronionego Krajobrazu. | | ◆ istnieje w planie w § 12 |
| 14 | dz. nr ew. 1,2 (obr.06-09) | KD | wnosi o wyłączenie z obszaru planu działek 1 i 2; zakończenie drogi na poziomie bramy działki nr 8 | | ◆ odrzucone na etapie wniosku |
| 15 | dz. nr 9 (obręb 06-09) | ZP | koncepcja ogrodu angielskiego - nieodpowiednia | | ◆ odrzucone na etapie wniosku |
| 16 | dz. nr 9 (obręb 06-09) | ZP | wnosi o zachowanie 100% powierzchni biologicznie czynnej na działce nr 9 | | ◆ odrzucone na etapie wniosku |
| 17 | dz. nr 9 (obręb 06-09) | ZP | wnosi o zakaz obiektów małej architektury, lamp oraz zakaz spacerów przy linii brzegowej | | ◆ odrzucone na etapie wniosku |
| 18 | całość obszaru planu | | wnosi o zachowanie rodzimej i naturalnej roślinności w stanie nienaruszonym | | ◆ odrzucone na etapie wniosku dopuszczone zabiegi pielęgnacyjne |
| 19 | całość obszaru planu | | wnosi o ochronę drzew dziuplastych i powalonych | | ◆ j.w. |
| 20 | całość obszaru planu | | wnosi o wpisanie wymogu konsultacji z organizacjami ekologicznymi OTOP i Bocian. | | ◆ odrzucone na etapie wniosku |
| 21 | dz. nr 8 (obręb 06-09) | MP | wnosi o oddalenie linii zabudowy na min. 15 m od zwartych zadrzewień i cieków wodnych | | ◆ odrzucone na etapie wniosku |
| 22 | dz. nr 8 (obręb 06-09) | MP | wnosi o nakaz uprzedniego skanalizowania i zwodociągowania przed zainwestowaniem dz. nr. 8 | | ◆ odrzucone na etapie wniosku |
| 23 | całość obszaru planu | | wnosi o bezwzględny zakaz zmian stosunków wodnych | | ◆ odrzucone na etapie wniosku |
| 24 | dz. nr 9 (obręb 06-09) | ZP | wnosi o wyeliminowanie prowadzenie kabli elektrycznych i stawiania słupów oświetleniowych z terenu ZP. Ewentualne oświetlenie ograniczone do lamp naziemnych zasilanych bateriami ładowanymi światłem naturalnym. | | ◆ |