

UCHWAŁA Nr 110/XII/11
Rady Miasta Milanówka
z dnia 24 listopada 2011r.

w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego terenu „Wschód-1” 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 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), w związku z uchwałą Nr 350/XXX/09 Rady Miasta Milanówka z dnia 27 października 2009 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego terenu „Wschód-1” w Milanówku, stwierdzając zgodność planu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Milanówka uchwalonym uchwałą 195/LV/98 Rady Miasta Milanówka z dnia 10 marca 1998r. - Rada Miasta Milanówka uchwała, co następuje:

DZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE
Rozdział 1

Zakres obowiązywania planu

§ 1.

1. Uchwała się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego terenu „Wschód-1” w Milanówku, zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje obszar, którego granice wyznaczają:
 - 1) ul. Rososzańska na zachodzie,
 - 2) teren PKP na północy,
 - 3) granica Miasta Milanówka na wschodzie,
 - 4) północna granica Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Królewska-2” na południu.
3. Rysunek planu w skali 1: 1000 stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i jest jej integralną częścią.
4. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do uchwały jest jej integralną częścią.
5. 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.

§ 2.

1. W niniejszej uchwale określa się:
 - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające terenów funkcjonalnych o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
 - 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
 - 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 10) stawki procentowe, służące naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości będącej skutkiem uchwalenia planu.
2. W niniejszej uchwale nie określa się następujących elementów zagospodarowania przestrzennego:
 - 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej,
 - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
 - 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi,
 - 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 3.

1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) symbole terenów funkcjonalnych zawierające: literowy symbol przeznaczenia terenu i numer terenu,
 - 4) linie zabudowy nieprzekraczalne,
 - 5) granice stref ochronnych od linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia;
 - 6) ścieżki rowerowe,
 - 7) granica strefy ochrony konserwatorskiej dla zabytku archeologicznego;
 - 8) strefa z zielenią naturalną do zachowania.
2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.
3. Liniowe oznaczenia graficzne takie jak: granica obszaru objętego planem, granica miasta oraz oznaczenia wyznaczające granice stref, biegnące na rysunku planu wzdłuż linii podziałów geodezyjnych lub linii rozgraniczających należy traktować jako oznaczenia biegnące po tych liniach.
4. Wszelkie użyte w tekście nazwy ulic i inne nazwy własne oraz numery adresowe nie są ustaleniami planu i mają charakter informacyjny.

Rozdział 2

Wyjaśnienie pojęć użytych w planie

§ 4.

Ilekcroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **liniach zabudowy nieprzekraczalnych** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą części podziemnych budynków oraz takich części budynku jak balkony, schody zewnętrzne, pochylnie, niepodparte zadaszenia wejść, tarasy na gruncie;
- 2) **poddaszu użytkowym** – należy przez to rozumieć kondygnację z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi znajdującą się bezpośrednio pod konstrukcją dachu budynku lub znajdującą się w obrębie konstrukcji dachu,
- 3) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wody powierzchniowe na terenie działki budowlanej;
- 4) **powierzchni całkowitej kondygnacji** - należy przez to rozumieć powierzchnię danej kondygnacji, w tym również poddasza, kondygnacji technicznych i magazynowych, mierzoną na poziomie posadzki po obrysie zewnętrznym budynku, łącznie z grubością ścian;
- 5) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu; do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
 - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu;
 - b) powierzchni elementów drugorzędnych, np., daszków, niezadaszonych i zadaszonych tarasów, zewnętrznych schodów i ramp, występow dachowych;
 - c) powierzchni zajmowanej przez obiekty pomocnicze, takie jak szklarnie i altany ogrodowe.
- 6) **symbolu terenu** – należy przez to rozumieć oznaczenie terenu złożone z literowego symbolu przeznaczenia oraz numeru wyróżniającego dany teren;
- 7) **szerokości frontu działki budowlanej** – należy przez to rozumieć długość boków działki budowlanej przylegających do linii rozgraniczających terenu komunikacji,
- 8) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku planu symbolem terenu;
- 9) **usługach** - należy przez to rozumieć lokale użytkowe wbudowane, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 10) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi, których działalność nie powoduje przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem inwestycji w zakresie: hałasu, zanieczyszczeń powietrza, zanieczyszczenia gleby i ziemi, emisji pól elektromagnetycznych.
- 11) **usługach uciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi, których działalność powoduje przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem inwestycji w zakresie: hałasu, zanieczyszczeń powietrza, zanieczyszczenia gleby i ziemi, emisji pól elektromagnetycznych
- 12) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wartość stosunku powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków istniejących i lokalizowanych na danej działce budowlanej do powierzchni całkowitej tej działki,
- 13) **wysokości elewacji** – należy przez to rozumieć wysokość od poziomu projektowanego terenu do dolnej krawędzi dachu. Za elewację frontową uważa się elewację od strony linii rozgraniczającej terenu komunikacji. W przypadku zastosowania cofnięcia elewacji ostatniej kondygnacji o co najmniej 1,50 m, za wysokość elewacji frontowej uważa się wysokość do uskoku. Na 30% szerokości elewacji dopuszcza się wysokość wyższą niż wysokość elewacji, dotyczy to w szczególności szczytów występujących w istniejących budynkach.

DZIAŁ II. USTALENIA OGÓLNE Rozdział 1.

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów § 5.

Ustala się przeznaczenie następujących terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami MN1, MN2 i MN3;
- 2) tereny zieleni naturalnej oznaczone symbolami ZN1, ZN2;
- 3) teren drogi klasy zbiorczej oznaczony symbolem KDZ1;
- 4) tereny dróg klasy lokalnej oznaczone symbolami KDL1 i KDL2;
- 5) tereny dróg klasy dojazdowej oznaczone symbolami KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5 i KDD6.

§ 6.

1. Wyznacza się jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych: tereny oznaczone symbolami KDZ1, KDL1, KDL2, KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5 i KDD6 jako tereny przeznaczone do utrzymania i realizacji dróg publicznych oraz obiektów i urządzeń transportu publicznego.
2. Dopuszcza się realizację celów publicznych na terenach nie wymienionych w ust. 1 na warunkach określonych w planie dla tych terenów.

Rozdział 2.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego § 7.

Ustala się następujące zasady sytuowania i rozmieszczania reklam:

- 1) Zakazuje się lokalizowania reklam w formie wolnostojących urządzeń trwale związanych z gruntem na całym obszarze objętym planem;
- 2) Zakazuje się umieszczania na elewacjach budynków reklam w formie stałych tablic i stałych urządzeń reklamowych, jeśli ich powierzchnia ma więcej niż 0.5 m².

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków § 8.

1. Wyznacza się granice strefy ochrony konserwatorskiej dla zabytku archeologicznego nr ew. AZP 59-63/4.

2. W obrębie strefy ochrony konserwatorskiej obowiązują przepisy odrębne.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 9.

1. Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.
2. Na terenach położonych w obrębie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązują ustalenia odpowiednich przepisów odrębnych.
3. Na terenach położonych w obrębie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu w szczególności ustala się:
 - 1) utrzymanie ciągłości i trwałości ekosystemów zgodnie z warunkami zawartymi w ustaleniach szczegółowych;
 - 2) zachowanie istniejących i zagospodarowania nowych terenów zieleni, w celu utrzymania głównych powiązań przyrodniczych i walorów krajobrazowych poprzez przeznaczenie terenu oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy, określone w ustaleniach dla poszczególnych terenów objętych planem.

§ 10.

1. Wskazuje się strefę ochronną 15m od drzew ustanowionych uchwałą nr 221/XX/04 Rady Miasta Milanówka z dnia 23 listopada 2004r. pozycja 25 w załączniku nr 1 do uchwały jako pomnik przyrody – aleję kasztanową, położonych poza obszarem planu.
2. W strefie ochronnej od drzew ustanowionych jako pomnik przyrody zakazuje się:
 - 1) wykonywania prac ziemnych w promieniu 15m od pnia drzewa, z wyjątkiem prac, na które zostanie wydane zezwolenie organu właściwego zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 2) lokalizowania ogrodzeń z wyjątkiem żywopłotów.

§ 11.

1. Wskazuje się lokalizację stanowiska roślin prawnie chronionych – storczyka szerokolistnego - na terenie oznaczonym symbolem terenu ZN1.
2. W lokalizacji stanowiska roślin prawnie chronionych obowiązują przepisy odrębne.

§ 12.

1. Wskazuje się granice obszarów zmeliorowanych.
2. Ustala się, że w granicach obszarów zmeliorowanych prowadzenie inwestycji wymagających wykonywania prac ziemnych w tym:
 - 1) inwestycji liniowych;
 - 2) odprowadzanie ścieków z dróg z utwardzoną nawierzchnią;
 - 3) rezerwowanie powierzchni gruntu pod zbiorniki retencyjne;
 - 4) zmiany trasy ciekówjest możliwe pod warunkiem zachowania ciągłości urządzeń drenarskich i melioracyjnych.

3. Wskazuje się przebieg rowów melioracyjnych.

4. Dla rowów melioracyjnych obowiązują ustalenia odpowiednich przepisów odrębnych.

5. Przebudowa rowu melioracyjnego lub innego cieku wodnego w obszarze zmeliorowanym musi być zaopiniowana u jego zarządcy.

§ 13.

1. Wyznacza się na rysunku planu strefę z zielenią naturalną do zachowania znajdującą się na terenie oznaczonym symbolem KDL2.
2. Na obszarze oznaczonym symbolem strefy z zielenią naturalną do zachowania:
 - 1) zakazuje się wykonywania nawierzchni utwardzonych, z wyjątkiem pkt 4;
 - 2) zakazuje się wycinki drzew z wyjątkiem cięć pielęgnacyjnych i technicznych oraz wynikających z-budowy i utrzymania urządzeń wodnych;
 - 3) w przypadku nowych nasadzeń zieleni nakazuje się stosowanie gatunków rodzimych właściwych dla siedliska;
 - 4) dopuszcza się wykonywanie nawierzchni utwardzonych pojedynczego dojazdu i dojścia do działki budowlanej o szerokości łącznej nie więcej niż 4,5m.

§ 14.

W przypadku każdej inwestycji w obszarze objętym planem należy przedłożyć plan zagospodarowania terenu do zaopiniowania przez Ogrodnika Miejskiego.

§ 15.

1. Wyznacza się granice stref ochronnych od linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia, w odległości 13 m od osi linii.
2. W obrębie stref ochronnych od linii wysokiego napięcia zakazuje się:
 - 1) lokalizowania budynków;
 - 2) sadzenia drzew;
 - 3) składowania materiałów.

§ 16.

1. W celu ochrony środowiska przed hałasem ustala się zasadę ograniczania emisji hałasu, poprzez zabezpieczenia techniczne lub odpowiedni dobór technologii i urządzeń.
2. Ustala się stosowanie w zagospodarowaniu terenów dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zawartych w przepisach odrębnych. Dla terenów objętych planem ustala się, że tereny oznaczone symbolami: MN1, MN2 i MN3 należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 17.

1. Jako podstawową sieć komunikacji drogowej ustala się następujące tereny, wyznaczone liniami rozgraniczającymi: KDZ1, KDL1, KDL2, KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5 i KDD6 oraz drogi położone poza granicami obszaru objętego planem: ul. Rososzańska, ul. Królewska oraz drogi wyznaczone na działkach ewidencyjnych od nr 39 do nr 52 i nr 5/4, położonych na południe od obszaru objętego planem.

2. Jako sieć powiązanych z zewnętrznym układem komunikacyjnym, ustala się tereny dróg publicznych oznaczonych symbolami terenów: KDZ1, KDL1 i KDL2.
3. Poza wyznaczonymi na rysunku planu terenami komunikacji drogowej, dopuszcza się realizację na poszczególnych terenach funkcjonalnych: dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-rowerowych oraz pasów ruchu rowerowego.

§ 18.

Ustala się minimalną ilość miejsc parkingowych na terenie danej działki budowlanej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną na 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny.

Rozdział 6.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

§ 19.

1. Ustala się zachowanie i realizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych do realizacji celów publicznych, w szczególności na terenach infrastruktury technicznej oraz terenach dróg publicznych.
2. Dopuszcza się zachowanie i realizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej poza terenami przeznaczonymi do realizacji celów publicznych, w szczególności dotyczy to stacji trafo i przepompowni ścieków.
3. Ustala się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej z pominięciem wyznaczonych linii zabudowy, w szczególności dotyczy to wolnostojących stacji trafo.
4. Stacje bazowe telefonii komórkowej, spełniające warunki wynikające z norm i przepisów odrębnych, można realizować na obszarze planu, pod warunkiem, że będą swoimi gabarytami i wyglądem nawiązywać do bezpośrednio sąsiadującego zagospodarowania terenu.
5. Dopuszcza się sukcesywną modernizację sieci infrastruktury technicznej i jej rozbudowę w miarę potrzeb związanych z zabudową terenu.
6. Ustala się objęcie obszaru planu systemem miejskiej sieci wodociągowej.
7. Ustala się obowiązek docelowego wyposażenia wszystkich budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w przyłączy kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków bytowo-komunalnych.
8. Dopuszcza się czasowe gromadzenie nieczystości płynnych w szambach szczelnych do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej w ulicy przylegającej do działki.
9. Ustala się zagospodarowanie wód opadowych na terenie własnej działki z wyjątkiem ust 10.
10. Jeśli wody opadowe z nawierzchni utwardzonej związanej z ruchem lub postojem samochodów o powierzchni powyżej 300m² są odprowadzane do gruntu w jednym punkcie, to wyloty zrzutów muszą być wyposażone w urządzenia podczyszczające.
11. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się następujące zasady:
 - 1) dopuszcza się stosowanie do ogrzewania alternatywnych nośników energetycznych, takich jak olej lekki, gaz płynny, energia elektryczna, pompy ciepła;
 - 2) dopuszcza się wytwarzanie ciepła w urządzeniach kogeneracyjnych oraz w kolektorach słonecznych na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 20.

Ustala się następujące zasady gospodarowania odpadami:

- 1) Zakazuje się składowania jakichkolwiek odpadów;
- 2) Ustala się nakaz zapewnienia na każdej działce budowlanej miejsca na pojemniki służące gromadzeniu odpadów, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji.

Rozdział 7.

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

§ 21.

W zakresie szczegółowych zasad i warunków procedury scalania i podziału nieruchomości ustala się obowiązek stosowania zasad zagospodarowania terenu dotyczących określenia wielkości i kształtu działek w tym kąta położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego i szerokości frontu, ustalonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów MN1, MN2 i MN3.

§ 22.

1. Działki lub zespoły działek, których kształt, wielkość, struktura własnościowa, dostępność do dróg publicznych i infrastruktury, utrudnia ich wykorzystanie oraz zagospodarowanie zgodne z ustaleniami planu, mogą być „scalone i podzielone”.
2. W przypadku podziału należy stosować zasady zagospodarowania terenu dotyczące wielkości i kształtu działek w tym kąta położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego i szerokości frontu, ustalone w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

DZIAŁ III.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE.

Rozdział 1.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy jednorodzinnej oznaczonych symbolami

MN1, MN2 i MN3

§ 23.

1. Tereny oznaczone symbolami MN1, MN2 i MN3 przeznacza się na realizację i utrzymanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Na terenach oznaczonych symbolami MN1, MN2 i MN3 dopuszcza się realizację i utrzymanie usług nieuciążliwych w wydzielonych częściach budynku oraz infrastruktury towarzyszącej takiej jak: garaże, budynki gospodarcze, miejsca postojowe, infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, drogi wewnętrzne, ogrodzenia i mała architektura.

§ 24.

Na terenach oznaczonych symbolami MN1, MN2 i MN3 zakazuje się:

- 1) tymczasowego zagospodarowania terenów;

- 2) lokalizowania usług uciążliwych oraz stacji diagnostycznych, myjni samochodowych, stacji autogaz i parkingów powyżej 5 stanowisk łącznie;
- 3) lokalizowania zabudowy usługowej wolnostojącej.

§ 25.

1. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MN1, MN2 i MN3 działki budowlane pod względem szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości powinny spełniać następujące wymagania:
 - 1) powierzchnia działki budowlanej ma być nie mniejsza niż 1500m².
 - 2) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ma wynosić od 60 stopni do 90 stopni;
 - 3) szerokość frontu działki budowlanej ma być nie mniejsza niż 18m.
 - 4) działka będzie miała zapewnione: dostęp do drogi publicznej, możliwość przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej oraz możliwość wydzielenia miejsc do właściwego gromadzenia odpadów.
2. Dopuszcza się inny kąt położenia granic działek, mniejszą powierzchnię działek i inną szerokość frontu działek, niż określone w ust.1, dla działek budowlanych istniejących i wydzielanych:
 - 1) w oparciu o:
 - a) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - b) istniejące granice działek;
 - 2) dla działek zabudowanych istniejących przed uchwaleniem planu;
 - 3) dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i realizacji dróg wewnętrznych.
3. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MN1, MN2 i MN3 teren do realizacji drogi wewnętrznej powinien spełniać następujące wymagania:
 - 1) jeżeli obsługuje 1 działkę: szerokość powinna wynosić nie mniej niż 5m,
 - 2) jeżeli obsługuje 2 działki, a jego długość wynosi nie więcej niż 50m: szerokość powinna wynosić nie mniej niż 6m,
 - 3) jeżeli obsługuje więcej niż 2 działki lub jego długość wynosi więcej niż 50 m: szerokość powinna wynosić nie mniej niż 8m, a droga powinna być zakończona placykiem manewrowym o minimalnych wymiarach: 12,5 na 12,5m.

§ 26.

Na terenach oznaczonych symbolami MN1, MN2 i MN3 ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się realizację budynków mieszkalnych wyłącznie w formie budynków wolnostojących niepodpiwniczonych;
- 2) ustala się lokalizację funkcji usługowej jako wbudowanej w budynek mieszkalny pod warunkiem, że nie będzie stanowić więcej niż 30 % powierzchni użytkowej budynku;
- 3) ustala się zlokalizowanie na jednej działce budowlanej maksymalnie 3 budynków, w tym nie więcej niż jednego mieszkalnego;
- 4) ustala się kąt nachylenia głównych połaci dachowych – od 30 stopni do 45 stopni, przy czym dla budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się kąt nachylenia głównych połaci dachowych – od 15 stopni do 45 stopni;
- 5) ustala się symetryczne nachylenie głównych połaci dachowych;
- 6) ustala się pokrycie dachów w paletcie kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni;
- 7) ustala się kolorystykę elewacji zawierającą się w paletcie kolorów pastelowych od bieli do brązu oraz odcieni szarości, przy czym w części cokołowej dopuszcza się stosowanie materiałów w odcieniach czerwieni;
- 8) zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych z drewnopodobnych tworzyw sztucznych, takich jak siding;
- 9) zakazuje się stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji budynków i dachu;
- 10) dopuszcza się aby budynki były realizowane ścianą zewnętrzną bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej pod warunkiem że długość tej ściany nie będzie większa niż 10m i na działce sąsiedniej istnieje lub będzie równocześnie zlokalizowany budynek bezpośrednio przy tej granicy.

§ 27.

Na terenach oznaczonych symbolami MN1, MN2 i MN3 ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,4;
- 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2 w tym poddasze użytkowe;
- 3) maksymalna wysokość budynku od poziomu terenu istniejącego do najwyższej położonego elementu dachu: 10,5 m;
- 4) maksymalna wysokość elewacji: 4 m;
- 5) maksymalna wysokość posadowienia parteru: 0,6m;
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej: 70%;
- 7) maksymalna powierzchnia zabudowy na każdej działce budowlanej: 25%;
- 8) maksymalna wysokość budynków gospodarczych lub garażowych – 4,5 m.

§ 28.

Na terenach oznaczonych symbolami MN1, MN2 i MN3 ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń:

- 1) ogrodzenia mogą być realizowane tylko w linii rozgraniczającej terenu lub w granicy działki budowlanej z zachowaniem ustaleń § 10 ust 2 pkt 2 oraz z wyjątkiem określonym w pkt 2;
- 2) na terenie oznaczonym symbolem MN1 dopuszcza się realizację ogrodzeń od strony terenu KDD1 poza strefą ochronną od pomnika przyrody;
- 3) zakazuje się stosowania prefabrykatów betonowych do realizacji ogrodzeń;
- 4) maksymalna wysokość ogrodzenia - 170 cm od poziomu terenu;
- 5) ogrodzenia muszą być ażurowe, wykonane w sposób zapewniający następujące proporcje powierzchni pustej do powierzchni całego ogrodzenia:
 - a) minimum 40% przy ogrodzeniach drewnianych,
 - b) minimum 60% przy ogrodzeniach metalowych,
- 6) w ogrodzeniach z siatki otwory w siatce nie mogą być mniejsze niż 6 x 6 cm, w ogrodzeniach z profili metalowych musi być zachowany odstęp pomiędzy poszczególnymi elementami nie mniejszy niż 8 cm lub należy zachować prześwit o szerokości nie mniejszej niż 10 cm między cokołem a elementami ogrodzenia,

- 7) cokoły wyższe niż 10 cm należy zaopatrzyć w otwory o średnicy min. 12 cm w rozstawie co 1,5 m, umieszczone na wysokości poziomu terenu,
- 8) zakazuje się stosowania cokołów pełnych nie wyposażonych w otwory o wysokości większej niż 10 cm od poziomu terenu,
- 9) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń naturalnych w formie żywopłotów oraz obsadzeń ogrodzeń zielenią.

§ 29.

1. Przez tereny oznaczone symbolami MN1 i MN3 przebiega granica strefy ochrony konserwatorskiej dla zabytku archeologicznego.
2. Dla terenów w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia § 8.

§ 30.

Na terenach oznaczonych symbolami MN1, MN2 i MN3 ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 30%.

Rozdział 2.

Przeznaczenie i zagospodarowanie terenów zieleni i wód oznaczonych symbolami przeznaczenia ZN1 i ZN2

§ 31.

Tereny oznaczone symbolami ZN1 i ZN2 przeznacza się na utrzymanie zieleni naturalnej.

§ 32.

Na terenach oznaczonych symbolami ZN1 i ZN2 zakazuje się:

- 1) tymczasowego zagospodarowania terenów;
- 2) lokalizowania usług uciążliwych;
- 3) lokalizowania ogrodzeń;
- 4) lokalizowania zabudowy i nawierzchni utwardzonych;
- 5) likwidacji zadrzewień poza zabiegami służącymi ochronie przyrody;
- 6) likwidacji zbiorników wód powierzchniowych.

§ 33.

1. Przez teren oznaczony symbolem ZN1 przebiega granica strefy ochrony konserwatorskiej dla zabytku archeologicznego.
2. Dla części terenu w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia § 8.

§ 34.

Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia ZN1 i ZN2 ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 0%.

Rozdział 3.

Przeznaczenie i zagospodarowanie terenów komunikacji oznaczonych symbolami KDZ1, KDL1, KDL2, KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5 i KDD6

§ 35.

1. Teren oznaczony symbolem KDZ1 przeznacza się na utrzymanie i realizację drogi publicznej klasy drogi zbiorczej.
2. Tereny oznaczone symbolami KDL1 i KDL2 przeznacza się na realizację i utrzymanie dróg publicznych klasy drogi lokalnej.
3. Tereny oznaczone symbolami KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5 i KDD6 przeznacza się na realizację i utrzymanie dróg publicznych klasy drogi dojazdowej.
4. Na terenach komunikacji ustala się następujące szerokości terenu w liniach rozgraniczających, ustala się zmiany tych szerokości zgodnie z rysunkiem planu:
 - 1) minimum 30 m – na terenie oznaczonym symbolem KDZ1;
 - 2) minimum 2 m – na terenie oznaczonym symbolem KDL1 (północna strona projektowanej drogi lokalnej);
 - 3) minimum 20 m – na terenie oznaczonym symbolem KDL2;
 - 4) minimum 3 m – na terenie oznaczonym symbolem KDD1 (wschodnia strona ulicy Rososzańskiej);
 - 5) minimum 10 m – na terenach oznaczonych symbolami KDD2, KDD3, KDD4;
 - 6) minimum 17 m – na terenie oznaczonym symbolem KDD5;
 - 7) minimum 21 m – na terenie oznaczonym symbolem KDD6.

§ 36.

1. Na terenach oznaczonych symbolami KDZ1, KDL1, KDL2, KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5 i KDD6 zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń i zabudowy nie związanej z przeznaczeniem terenu za wyjątkiem:
 - 1) miejskiej infrastruktury technicznej,
 - 2) urządzeń systematycznej regulacji wód,
 - 3) obiektów małej architektury.
2. Na terenach oznaczonych symbolami KDZ1, KDL1, KDL2, KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5 i KDD6 ustala się maksymalną wysokość wszelkich obiektów budowlanych związanych z drogą - 12 m.
3. Na terenie oznaczonym symbolem KDZ1 należy lokalizować i utrzymać pojedynczą jezdnię o ruchu dwukierunkowym, chodniki po obu stronach jezdni oraz ścieżki rowerowe, a także obiekty inżynierskie takie jak wiadukty lub wloty do tunelu, szczególnie na styku z terenami kolejowymi.
4. Na terenie oznaczonym symbolem KDZ1 powinna być zapewniona możliwość zlokalizowania: odwodnienia, zatok autobusowych i innych elementów i urządzeń służących obsłudze ruchu.
5. Przy realizacji dróg na terenach oznaczonych symbolami KDZ1, KDD5 i KDD6 należy zapewnić przejścia pod drogą umożliwiające migrację zwierząt.
6. Na terenie oznaczonym symbolem terenu KDZ1 zakazuje się lokalizacji lub utrzymania skrzyżowań z wyjątkiem skrzyżowania z ulicami położonymi na terenach KDL2 i ul. Brwinowską położoną poza obszarem planu.
7. Na terenie KDZ1 należy wykonać wzdłuż jezdni nasadzenia roślinności niskiej i wysokiej, dobór gatunkowy zgodnie z wymaganiami siedliskowymi.
8. Na terenie oznaczonym symbolem KDZ1 dopuszcza się zmianę klasy ulicy na klasę drogi głównej.

9. Dopuszcza się powiązanie dróg zlokalizowanych na terenach KDD5 i KDD6, pod lub nad drogą zlokalizowaną na terenie KDZ1 przy czym zakazuje się skrzyżowania dróg KDD5 i KDD6 z drogą KDZ1.
10. Skrzyżowania dróg na terenach oznaczonych symbolami: KDZ1, KDL2 oraz położonych poza obszarem objętym planem: ulicy Brwinowskiej i dalszego przebiegu obwodnicy należy projektować w taki sposób, aby drogi krzyżowały się pod kątem zbliżonym do prostego.
11. Na terenach oznaczonych symbolami KDL1 i KDL2 należy lokalizować i utrzymać pojedyncze jezdnie o ruchu dwukierunkowym.
12. Na terenach oznaczonych symbolami KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5 i KDD6 należy lokalizować i utrzymać pojedyncze jezdnie o ruchu dwukierunkowym.
13. Na terenach oznaczonych symbolami KDD5 i KDD6 jezdnia powinna być zlokalizowana z uwzględnieniem odległości wynikającej z przepisów odrębnych dotyczących przepisów kolejowych.
14. Dopuszcza się wyznaczanie ścieżek rowerowych lub pasów dla rowerów wydzielonych na jezdni na terenach, na których nie wyznaczono ścieżki rowerowej, przy czym na terenie oznaczonym symbolem KDZ1 nie dopuszcza się wydzielania pasów dla rowerów wydzielonych na jezdni.
15. Wjazd do przedszkola zlokalizowanego przy ul. Brwinowskiej poza obszarem objętym planem należy zlokalizować od strony terenu oznaczonego symbolem KDL2.

§ 37.

1. Przez tereny oznaczone symbolami KDD2 i KDD4 przebiega granica strefy ochrony konserwatorskiej dla zabytku archeologicznego.
2. Dla terenów w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia § 8.

§ 38.

Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia KDZ1, KDL1, KDL2, KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5 i KDD6 ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 0%.

**DZIAŁ IV.
PRZEPISY KOŃCOWE**

§ 39.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Milanówka.

§ 40.

Uchwała podlega opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Milanówek.

§ 41.

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

Przewodnicząca
Rady Miasta Milanówka

mgr Maria Sobczak

UZASADNIENIE

UCHWAŁY Nr 110/XII/11 RADY MIASTA MILANÓWKA z dnia 24 listopada 2011 r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wschód-1” w Milanówku

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu „Wschód-1” w Milanówku został opracowany w związku z podjęciem przez Radę Miasta Milanówka uchwały nr 350/XXX/09 z dnia 27 października 2009 r. o przystąpieniu do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Wschód-1” (obejmującego obszar w Milanówku położony pomiędzy: ul. Rososzańska na zachodzie, terenem PKP na północy, granicą Miasta Milanówka na wschodzie, północną granicą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Królewska-2” na południu) oraz po przeprowadzeniu pełnej, przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 ze zmianami), procedury formalno-prawnej.
2. W dniu 7 maja 2010 r. zamieszczono na stronie internetowej Miasta, na tablicach ogłoszeń oraz w Biuletynie Miasta Milanówka ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Wschód-1” w Milanówku oraz ogłoszono, że Urząd Miasta Milanówka wszczął postępowanie w sprawie przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla potrzeb w/w zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W treści ogłoszenia zainteresowani zostali poinformowani o możliwości składania wniosków do wyżej wymienionego planu miejscowego oraz oceny w terminie do dnia 30 maja 2010 r.
Wnioski do planu zostały rozpatrzone przez Burmistrza Miasta w dniu 20 czerwca 2010 r.
3. Przeprowadzono analizy: materiałów wyjściowych, stanu własności, stanu uzbrojenia terenu, komunikacji, wydanych zobowiązań formalno-prawnych, uwarunkowań przyrodniczych i krajobrazowych oraz opracowano inwentaryzację urbanistyczną, ekofizjografię terenu oraz prognozę skutków finansowych uchwalenia planu.
4. Zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko zmiany miejscowego planu zagospodarowania terenu, zgodnie z art. 53 ustawy, został uzgodniony z Regionalną Dyрекcją Ochrony Środowiska w Warszawie oraz państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Grodzisku Mazowieckim.
5. Projekt zmiany planu wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko zmiany miejscowego planu zagospodarowania terenu został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną powołaną przez Burmistrza Miasta, a następnie przesłany do organów zobowiązanych do współpracy przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz pozytywnie uzgodniony przez organy właściwe do uzgadniania projektów planów miejscowych.
6. W dniach od 23 maja 2011 r. do 21 czerwca 2011 r. projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do wglądu publicznego w siedzibie Urzędu Miasta Milanówka, o czym zawiadomiono zainteresowanych poprzez ogłoszenie zamieszczone w prasie miejscowej oraz na tablicach ogłoszeń a także na stronie internetowej gminy. W ogłoszeniu zawarta została informacja iż każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego, może wnieść uwagi do planu oraz wnioski i uwagi w postępowaniu w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w nieprzekraczalnym terminie do dnia 4 lipca 2011 roku. w Urzędzie Miasta Milanówka lub na jego adres.
7. W dniu 14 czerwca 2011 r. zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami.
8. Złożono do projektu planu szereg uwag. Uwagi te zostały rozpatrzone przez Burmistrza Miasta w dniu 20 lipca 2011 r. – Zarządzenie Burmistrza Miasta Nr 110/VI/2011 .

9. W wyniku uwzględnienia części uwag, wprowadzono do projektu planu poprawki wymagające powtórnego wyłożenia projektu planu. Zmieniono dopuszczalną formę zabudowy na zabudowę wyłącznie wolnostojącą. Zmieniono dopuszczalne parametry: powierzchni biologicznie czynnej z 60% na 70%, powierzchnię zabudowy ustalono na 25%, minimalną powierzchnię działki na 1500 m². Wprowadzono zakaz reklam wolnostojących.
 10. 24.08.2011 ukazało się obwieszczenie Burmistrza Miasta o ponownym wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach 1 września do 23 września 2011r. W ogłoszeniu zawarta została informacja iż każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego, może wnieść uwagi do planu oraz wnioski i uwagi w postępowaniu w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w nieprzekraczalnym terminie do dnia 7 października 2011 r. w Urzędzie Miasta Milanówka lub na jego adres.
 11. W dniu 19 września odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami.
 12. Uwagi zostały rozpatrzone w dniu 28 października 2011 r. Zarządzenie Burmistrza Miasta Nr 164/VI/2011r.
- Lista nieuwzględnionych uwag stanowi załącznik do uchwały.

Rada Miasta w Milanówku postanowiła o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Wschód-1” w Milanówku na wniosek Burmistrza Miasta.

Teren ten podlegał ustaleniom Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Milanówka, którego ustalenia utraciły ważność z mocy ustawy w dniu 31 grudnia 2002r. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Milanówka przyjętym Uchwałą

Nr 195/ LV/98 Rady Miasta Milanówka z dnia 10 marca 1998 r. teren, objęty uchwałą - *„Teren wskazany do przekształceń w kierunku zieleni urządzonej lub rekreacji komercyjnej z ewentualnym dopuszczeniem innych form zagospodarowania nie kolidujących z Zarządzeniem Wojewody o obszarze chronionym. Niewskazany do zabudowy mieszkaniowej.”*

Na obszarze, objętym uchwałą w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wschód-1” w Milanówku, plan przewiduje: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w granicach określonych w planie ogólnym miasta z 1993r.; tereny zieleni naturalnej oraz tereny komunikacji, w tym teren pod przewidywany przebieg Trasy Północnej oznaczony symbolem KDZ1.

Przyjęte rozwiązania planistyczne i zagospodarowanie terenu są zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Milanówka.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest konsekwentną realizacją uchwały nr 350/XXX/09 Rady Miasta Milanówka z dnia 27 października 2009r. o przystąpieniu do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Wschód-1” i spowoduje ustalenie zasad i warunków zagospodarowania terenu, zapewniając jednocześnie ochronę środowiska przyrodniczego i cennych krajobrazowo terenów.

W związku z powyższym, podjęcie uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Wschód-1” w Milanówku, w granicach określonych na załączniku graficznym Nr 1 do uchwały, w świetle przepisów dot. planowania przestrzennego jest uzasadnione, a także jest możliwe i uzasadnione nie uwzględnienie uwag złożonych do w/w projektu planu, a zawartych w wykazie uwag nieuwzględnionych.