

U C H W A Ł A Nr 163/XVI/04

Rady Miasta Milanówka

z dnia 18 czerwca 2004r.

w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działki nr ew. 157 w obr. 06-04 u zbiegu ulic Fiderkiewicza i Krótkiej w Milanówku

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym /tekst jednolity Dz.U.Nr 142, poz.1591 z 2001r. z późn. zm./ oraz art.8 ust.1 i 2, art.10, art.26, art.36 ust.3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym /tekst jednolity Dz.U.Nr 15 poz.139 z 1999r. z późn. zm./ w związku z art.85 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz.U.Nr 80, poz.717 z 2003r. z późn. zm./, a także na podstawie Uchwały Rady Miasta Milanówka Nr 28/IV/03 z dnia 14 lutego 2003r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działki Nr ewidencyjny 157 w obrębie 06-04 u zbiegu ulic Fiderkiewicza i Krótkiej - Rada Miasta Milanówka **u c h w a ł a**, co następuje:

§ 1.

1. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego strefy ochrony konserwatorskiej w Milanówku, zatwierdzonym Uchwałą Nr 201/LVII/98 Rady Miasta Milanówka z dnia 16 czerwca 1998r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego strefy ochrony konserwatorskiej w Milanówku /Dz. Urz. Woj. Warszawskiego Nr 64 z dnia 28 października 1998r./ wprowadza się zmianę planu dot. działki nr ewid.35/5 (część), 155,156,157,159 w obrębie 06-04 u zbiegu ulic Fiderkiewicza i Krótkiej.
2. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Milanówka oznaczona na załączniku graficznym do niniejszej uchwały symbolami Z, Z/U, K, E zmienia przeznaczenie terenu z terenu zieleni miejskiej na teren przeznaczony pod park miejski o funkcji rekreacyjno – wypoczynkowej składający się z terenu zieleni Z, terenu zieleni z towarzyszącą zabudową usługową Z/U, terenu komunikacji K oraz terenu istniejącej stacji transformatorowej E.
3. Zmiana miejscowego planu 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.

Na rysunku planu, będącego załącznikiem graficznym do uchwały obowiązują następujące ustalenia graficzne:

- granice obszaru objętego planem, w obrębie którego obowiązują ustalenia,
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- przeznaczenie obszarów – określone symbolem Z, Z/U, K, E,
- nieprzekraczalne linie zabudowy.

§ 3.

Warunki zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i dóbr kultury.

1. Ustala się zakaz lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, które w dotychczasowych przepisach uważane są za inwestycje szczególnie szkodliwe dla środowiska i zdrowia ludzi.
2. Ustala się, że oddziaływanie prowadzonej działalności w zakresie emisji gazów, hałasu, drgań, zapylenia nie może wykroczyć poza granice terenu, do którego właściciel posiada tytuł prawny oraz nie może przekroczyć norm dopuszczalnych w tym zakresie. W celu zabezpieczenia terenów sąsiednich przed nadmiernym hałasem postuluje się wprowadzenie zieleni izolacyjnej.
3. Ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej i urządzeń ochrony środowiska, zapewniających ochronę elementów środowiska takich jak gleba, wody powierzchniowe i podziemne oraz powietrze przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji inwestycji i urządzeń ustalonych funkcjami zagospodarowania terenu.
4. Preferowane czynniki grzewcze to: gaz, energia elektryczna, olej opałowy o niskiej zawartości siarki lub odnawialne źródła energii.
5. Teren objęty planem należy włączyć do gminnego systemu odpadami komunalnymi.
6. Na terenie objętym planem obowiązują ustalenia zawarte w Rozporządzeniu Nr 117 Wojewody Mazowieckiego z dnia 3 sierpnia 2000 roku w sprawie zmiany Rozporządzenia Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997 roku (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.
7. Dopuszcza się zabudowę tylko na terenie o symbolu Z/U.
8. Ustala się obowiązek zachowania wartościowego drzewostanu.
9. Teren objęty planem znajduje się w obszarze strefy ochrony konserwatorskiej. Ustala się wymóg uzgadniania wszelkiej działalności inwestycyjnej z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
10. Ustala się zakaz sytuowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych. Nakazuje się stosowanie ogrodzeń umożliwiających migrację drobnych przedstawicieli fauny w szczególności płazów i drobnych ssaków poprzez stosowanie odpowiednich tuneli lub otworów przy powierzchni ziemi co najmniej co 1,5 m;

§ 4.

Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1. Zaopatrzenie w wodę:
zaopatrzenie w wodę z istniejących sieci wodociągowych po wybudowaniu niezbędnych przewodów doprowadzających zgodnie z koncepcją zwodociągowania miasta.
2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych i deszczowych.
 - a) ustala się zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków sanitarnych wprost do gruntu lub wodnych cieków powierzchniowych,
 - b) ścieki sanitarne (bytowo-gospodarcze) należy odprowadzić do kanalizacji sanitarnej,
 - c) wody deszczowe z dachów należy odprowadzić powierzchniowo do gruntu,
 - d) wody opadowe powinny być odprowadzane na teren własny, nie naruszając interesu osób trzecich.
3. Elektroenergetyka:
 - a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych (WN, SN, NN) napowietrznych i kablowych oraz z istniejących stacji transformatorowych zgodnie z docelowym zapotrzebowaniem w uzgodnieniu i na warunkach Zakładu Energetycznego,

- b) linie energetyczne SN powinny być prowadzone w sposób umożliwiający ewentualne wykonanie zasilania liniami napowietrznymi jak i kablowymi; uwaga ta dotyczy również stacji transformatorowych wewnątrzowych i słupowych; strefa oddziaływania od trafostacji wynosi 15m.
 - c) plan dopuszcza przebudowę istniejących napowietrznych linii energetycznych SN w dostosowaniu do przyszłego zagospodarowania terenu.
4. Telekomunikacja:
plan ustala obsługę telekomunikacyjną 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 14.11.1995 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 gazociągu,
 - f) w linii parkanów należy umiejscowić szafkę gazową otwieraną na zewnątrz od strony ulicy (dot. odbiorów do 60m³/h).
6. Ogrzewanie:
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 działki budowlanej wyłącznie przez wyspecjalizowane jednostki wywozowe posiadające zezwolenie Burmistrza Miasta.
8. Ustalenia ogólne.
- a) sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów należy lokalizować na terenach komunikacji z zachowaniem wzajemnych odległości wynikających z przepisów odrębnych,
 - b) w technicznie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej poza terenem komunikacji w oparciu o przepisy odrębne,
 - c) dla planowanej zabudowy należy zachować odległości od wszelkich istniejących sieci i urządzeń podziemnych i naziemnych wynikające z przepisów odrębnych.

§ 5.

Przeznaczenie terenów o różnych funkcjach zagospodarowania.

1. **Z** – teren zieleni ogólnodostępnej przeznaczony pod utrzymanie istniejącego terenu pokrytego roślinnością niską i wysoką z elementami małej architektury, służących celom wypoczynkowym, rekreacyjnym i zdrowotnym.

Zakaz zabudowy z wyjątkiem dopuszczenia budowy małych form architektonicznych w tym amfiteatru (tj. sceny o konstrukcji drewnianej) oraz obiektów związanych z właściwym funkcjonowaniem terenu (w tym urządzeń sportu i rekreacji).
2. **Z/U** – teren zieleni ogólnodostępnej z towarzyszącą zabudową usługową nieuciążliwą, przeznaczony pod realizację nowego budynku, w którym prowadzona będzie działalność usługowa nieuciążliwa w zakresie gastronomii, z niezbędnymi do jej funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną;

- a. Projektowany budynek może być tylko jednokondygnacyjny o max wysokości 6 m od poziomu terenu do kalenicy;
 - b. Ustala się nachylenie połączy dachowych do 45°;
 - c. Ustala się obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej na min. 85 %;
 - d. Ustala się możliwość usytuowania budynku w granicy działki;
 - e. Linie zabudowy nieprzekraczalne dla budynku wg załącznika graficznego do uchwały.
3. **K** – teren przeznaczony do obsługi komunikacyjnej terenu:
- a. Zakazuje się realizacji obiektów budowlanych nie będących urządzeniami technicznymi dróg i nie związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu.
 - b. Dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem nienaruszenia wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych, a także uzyskania zgody zarządcy drogi.
- K1** - teren przeznaczony do obsługi komunikacyjnej terenu - miejsca postojowe dla samochodów osobowych z niezbędnymi dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną.
Zasady dotyczące lokalizowania miejsc postojowych, ich wielkości oraz wzajemnych odległości określają przepisy odrębne.
- K2** - teren przeznaczony do obsługi komunikacyjnej terenu - pas chodnikowy z zieleńcem istniejącej ul. Krótkiej.
- K3** - teren przeznaczony do obsługi komunikacyjnej terenu - istniejąca ul. Graniczna (droga dojazdowa) o zmiennej szerokości w liniach rozgraniczających.
4. **E** - teren istniejącej stacji transformatorowej; zakaz zabudowy i zagospodarowania nie związanego z funkcją terenu.

§ 6.

Zasady podziału na działki budowlane

Ustala się zakaz podziału terenu.

§ 7.

Ustalenia dotyczące wzrostu wartości nieruchomości

Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem niniejszego planu - dla terenów Z, Z/U, K, E - 0%

§ 8.

Dla obszaru objętego niniejszą zmianą tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego strefy ochrony konserwatorskiej w Milanówku zatwierdzonego Uchwałą Nr 201/LVII/98 Rady Miasta w Milanówku z dnia 16 czerwca 1998r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego strefy ochrony konserwatorskiej w Milanówku (Dz. Urz. Woj. Warszawskiego Nr 64 z dnia 28 października 1998r.).

§ 9.

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Milanówka.

§ 10.

1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący
Rady Miasta Milanówka

Wojciech Wlazło